Markt Wiesenttal
Bebauungsplan mit Grünordnungsplan
„Wirtsäcker II“

Teil 1 Bebauungsplan

1 Vorbemerkungen

Die Aufstellung des Bebauungsplans wird von der Gemeinde in eigener Verantwortung durchgeführt. Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes (verbindlicher Bauleitplan) ist die Erstellung von Festsetzungen mit Angaben über die bauliche und sonstige Nutzung der Flächen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches.

Diese Festsetzungen bilden die Grundlage für die Beurteilung und Genehmigung der Bauanträge. Sie sind Voraussetzungen für die Erschließung und die Bodenordnung.

Der Verfahrensablauf ist in den §§ 1 bis 13 des Baugesetzbuches (BauGB) geregelt. Regelungen über die bauliche Nutzung von Grundstücken enthält die Baunutzungsverordnung (BauNVO). Als Grundlage für die im Bebauungsplan verwendeten Planzeichen dient die Planzeichenverordnung (PlanzV 90). Örtliche Bauvorschriften werden gemäß Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) festgesetzt.

2 Planungsanlass und Entwicklungsziel

Anlass zur Aufstellung des Bebauungsplans ist der Wunsch der Gemeinde, den zahlreichen Anfrage von einheimischen und auswertigen Bauwilligen gerecht zu werden und attraktive Bauflächen zur Verfügung zu stellen und die Grundstücke einer Bebauung zuzuführen. Über den Bebauungsplan soll unter Beachtung der Belange von Natur und Landschaft die städtebauliche Entwicklung planungsrechtlich abgesichert und städtebaulich geordnet werden.

3 Lage des Planungsgebietes und Geltungsbereich

Der Markt Wiesenttal liegt am östlichen Rand des Landkreises Forchheim, im Regierungsbezirk Oberfranken, Planungsregion Oberfranken-West. Der Markt Wiesenttal liegt im Allgemeinen ländlichen Raum und ist als Raum mit besonderem Handlungsbedarf definiert. Das nächste Mittelzentrum ist das 5km entferne Ebermannstadt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst 26.547m² und liegt am südwestlichen Ortsausgang vom Ortsteil Niederfellendorf.

Der Geltungsbereich umfasst folgende Flurstücke (sämtlich Gemarkung Streitberg) mit beistehenden Flächengrößen:

FlNr.	**Flächengröße im Geltungsbereich [m²]**
695 (TF)	387
701 (TF)	6.836
701/11	132
701/12	1.100
701/13	250
703	4.863
719 (TF)	7.297
720 (TF)	1.581
721	2.500
722	1.045
724/6	556
Summe	26.547

Tabelle 1: Flurnummern und Flächengrößen im Geltungsbereich

Im Norden des Geltungsbereiches schließt sich die bestehende Bebauung an. Diese ist im Flächennutzungsplan überwiegend als Wohnbaufläche dargestellt, lediglich an das Flurstück 722 schließt sich ein Mischgebiet an. Im Süden liegen landwirtschaftliche Flächen, in den Hangbereichen überwiegend Grünland, durchzogen mit Heckenstrukturen, in der Talsohle Acker. Nach Osten bilden zwei bestehende Bebauungen den Anschluss an den Geltungsbereich, nach Westen die Gemeindeverbindungsstraße nach Rothenbühl.

Erschlossen wird das Gebiet über die letztgenannte Gemeindeverbindungsstraße und die Ortsstraßen Birkenreuther Weg und davon abzweigend den Schlehenweg.

Das Gelände ist zweigeteilt: im Westen im Bereich der FlNr. 701, 701/12 und 701/13 liegen ebene Flächen, der Rest des Geländes steigt teilweise relativ steil (teilweise in Rainlagen 20 °/%) westexponiert an.

4 Bestandsaufnahme

4.1 Vorhandene Nutzungen

Die oben genannten ebenen Flächen werden überwiegend ackerbaulich, die restlichen, östlichen Flächen sind als extensiv genutztes Grünland genutzt. Dieses ist mit mehreren hangparallelen Heckenriegeln durchzogen. Teilweise stehen einzelne Obstbäume auf den Flächen. Die FlNr. 701/13 wird als Garten genutzt. Die Nutzung ist im Rahmen der Ausgleichsberechnung aufgenommen worden und ist unter Abschnitt 10.1.1, Tabelle 64 ersichtlich.

Nachfolgende Abbildung 1 gibt das aktuelle Luftbild im Bereich des Geltungsbereiches wieder.

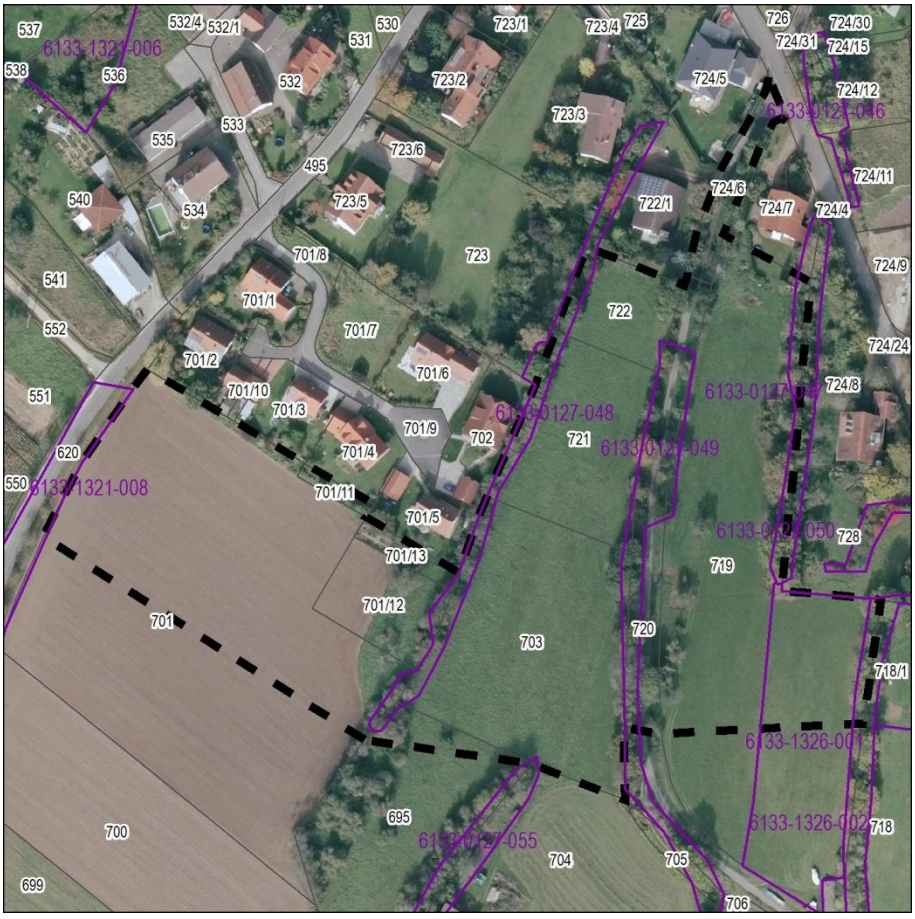

Abbildung 1: Aktuelles Luftbild im Umfeld des Geltungsbereiches

4.2 Regionale und überregionale Planungen

Der Markt Wiesenttal liegt am östlichen Bereich der Planungsregion Oberfranken-West. Er ist als Allgemeiner Ländlicher Raum mit besonderem Handlungsbedarf beschrieben.

Im Landschaftsentwicklungskonzept für die Region Oberfranken-West werden die Ziele „Arten- und Lebensräume“ und „Landschaftsbild und –erleben“ definiert. Aus dem Maßstab ist die Aufteilung Haupt- und Nebenziel nicht ersichtlich.

Das Leitbild der Landschaftsentwicklung sieht für den Talraum „langfristig natürliche/naturnahe Entwicklung“ mit Artenschutz- und Gewässer- bzw. Auenschutzmaßnahmen in der Aue vor.

Landesplanerische oder regionalplanerische Belange werden durch die Planung nicht berührt.

4.3 Flächennutzungsplan/Landschaftsplan

Der Flächennutzungsplan wurde 16.05.2006 gemäß § 5 BauGB festgestellt und mit Bescheid vom 22.6.2006 vom Landratsamt Forchheim gemäß § 6 Abs. 2 BauGB genehmigt. Im Genehmigungsverfahren zur 2. Änderung wurden die FlNr. Flur-Nr. 722 TF, 721, 703 TF, 720 TF, 719 TF, 724 TF, 728, 718 TF, 716 TF, 729 TF, 712 TF, sämtlich Gemarkung Streitberg, in Wohnbauflächen genehmigt.

Abbildung 2: Darstellung aus dem aktuellen Flächennutzungsplan

Der Landschaftsplan befindet sich derzeit in der Aufstellung. Im Zuge dessen wird die bisher noch ausstehende FlNr. 701 (TF) (aus dieser zwischenzeitlich abgemarkt und heraus gemessen 701/12) als Wohnbaufläche dargestellt. Als Ziele für den Flächenumgriff die Erstellung eines Grünordnungsplans sowie eine Eingrünung des Baugebietes vor.

4.4 Schutzgebiete und Biotope

4.4.1 Biotope und deren Schutzstatus

Im Geltungsbereich liegen amtlich kartierte Biotope der Nummern 6133-0127-047, -048, -049 und -050 sowie 6133-1326-001 (siehe Abbildung 2 und Abbildung 3). Bis auf die letzte Teilfläche sind sie Teilflächen eines Biotops. Es wird folgendermaßen beschrieben:

Hecken, flächiges Gebüsch, Feldgehölze und verwilderte Obstbestände im Wiesenttal
Die Hecken stocken meist auf Ranken, Lesesteinriegeln oder Flurgrenzen in unterschiedlicher Exposition.
Sie sind teilweise lückig aufgebaut; in den Lücken findet man Reste von Altgrasbeständen, Kalkmagerrasen oder, wenn Felsbrocken eingelagert sind, auch von Felsheide.
Die Hecken sind oft recht artenreich (Hasel, Weißdorn, Wolliger Schneeball, Vogelbeere, Blutroter Hartriegel u.a.); gelegentlich sind verwilderte Obstbäume, v.a. Apfel, Zwetschge und Birne eingestreut.
An den nordexponierten Heckenrändern sind oft nährstoffliebende Säume mit Brennnessel, Giersch und Bärenklau ausgebildet. Dagegen sind an den Südrändern oft Kalkmagerrasenarten (Echtes Labkraut, Zypressenwolfsmilch) und mesophile Saumarten (Odermennig, Rauhhaariges Veilchen, Oregano) zu finden.
Randlich trifft man gelegentlich auf Ablagerungen aus Bauschutt und Sperrmüll mit einhergehender Eutrophierung.

Das Biotop setzt sich folgendermaßen zusammen:

Biotoptyp	Code	Schutz	Schutz (potenziell)	veraltet	Anteil [%]
Magerrasen, basenreich	GT	X			5

Magere Altgrasbestande und Grünlandbrache	GB				10
Feldgehölz, naturnah	WO				10
Streuobstbestand	EO			X	20
Mesophiles Gebüsche, naturnah	WX				25
Hecken, naturnah	WH				30

Tabelle 2: Zusammensetzung des Biotops 6133-0127 (nicht teilflächenscharf)

Das Biotop 6133-1326 wird folgendermaßen beschrieben:

„Südlich Niederfellendorf befinden sich an den Nordwest-exponierten mäßig steilen Talhängen des Wiesenttales von Hang-parallelen Hecken durchzogene Extensivwiesen, insbesondere an den Oberhängen. Die Wiesen sind recht mager.
TF 1-3: Magere Extensivwiesen, krautreich. Aspektbildend sind Salbei und Aufrechte Trespe, beigemischt sind Margerite, Knolliger Hahnenfuß und Mittlerer Wegerich. […“]

Biotoptyp	Code	Schutz	Schutz (potenziell)	veraltet	Anteil [%]
Artenreiches Extensivgrünland / 6510	GE6510				100

Tabelle 3: Zusammensetzung des Biotops 6133-1326 (nicht teilflächenscharf)

Biotope, die unter gesetzlichem Schutz nach § 30 BNatSchG bzw. Art. 23 BayNatSchG stehen, wurden bei der Begehung am 9.8.2017 nicht gefunden.

4.4.2 Landschaftsschutzgebiet

Der Geltungsbereich liegt im Bereich der FlNr. 695 (TF), 701 (TF), 701/12, 701/13 und 703 im Landschaftsschutzgebiet Fränkische Schweiz – Veldensteiner Forst. Die Grenze des Landschaftsschutzgebietes wurde im Genehmigungsverfahren zur 2. Änderung des Flächennutzungsplans angepasst und stimmt daher nicht mehr mit der auf der Abbildung 2 überein. Es gilt die auf der folgenden Abbildung 3 aufgeführte LSG-Grenze.

Abbildung 3: aktuelle LSG Grenze sowie Biotope mit Nummer

4.4.3 Natura-2000-Netzwerk

Im Osten schließt sich jenseits der bestehenden Bebauung – an dieser Stelle deckungsgleich – das FFH-Gebiet „Wiesent-Tal mit Seitentälern“ (Nr. 6233-371.01) sowie das SPA-Gebiet „Felsen und Hangwälder in der Fränkischen Schweiz“ (Nr. 6233-471.05) an. Eine FFH-Verträglichkeitsabschätzung wurde separat erstellt. Sie kommt zu dem Schluss, dass erhebliche Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele auszuschließen sind.

4.5 Artenschutz

An der Verlängerung des Schlehenweges direkt am südlichen Geltungsbereichsende wird ein Nachweis von 2005 von *Gagea pratensis*, Wiesen-Gelbstern (RL Bayern 3 = gefährdet, RL Deutschland ungefährdet), geführt.

Anhand der Biotopausstattung ist mit Vögeln der Heckengilde zu rechnen, die in den vorhandenen Hecken brüten.

In den umgebenden Wäldern und auf den Offenlandflächen ist davon auszugehen, dass Fledermäuse ihr Jagd- und Fortpflanzungsrevier haben.

Eine ausführliche Betrachtung der Vogel- und Fledermausarten befindet sich im Umweltbericht, die Ergebnisse sind in den Teil Grünordnungsplan eingeflossen.

4.6 Emissionen

Folgende Verkehrsmengen wurden vom Staatlichen Bauamt übermittelt:

mittlerer stündlicher Verkehr tags: 616 Kfz/h

nachts: 69 Kfz/h

Lkw-Anteil: tags: 4,4 %

nachts: 4,5 %

Daraus resultieren folgende Berechnungen (Lärmrechner des VCD):

	tags		**nachts**	
	West	Ost	West	Ost
Maßgebliche stündliche Verkehrsmenge:	616		69	
LKW-Anteil	4		5	
Höchstgeschwindigkeit	100			
Straßenoberfläche:	Betone oder geriffelte Gussasphalte			
Steigung/Gefälle	0			
Abstand zur Mitte des Fahrstreifens	365	600	365	600
Höhe des Immissionsortes über Fahrstreifen	-10	25	-10	25
Mittelungspegel	50,9	47,6	41,6	38,3

Tabelle 4: Lärmberechnung aus Verkehrsmengenzählung

Es wurden auf Grund der größeren Ausdehnung des Gebiets und der unterschiedlichen Geländehöhen die Emissionen an der Rothenbühler Straße (West) sowie an der östlichen Geltungsbereichsgrenze (Ost) berechnet.

Die Grenzwerte nach 16. BimSchV von 59 db(A) für den Tag und 49 db(A) für die Nacht werden nicht erreicht.

5 Planung und Festsetzungen des Bebauungsplans

5.1 Naturschutzrechtliche Erlaubnis / Darlegung des überwiegend öffentlichen Interesses und des Nicht-Vorhandenseins von zumutbaren Varianten außerhalb des LSGs

Nach dem UMS vom 05.07.2006 (Az: 62-U8623-2004/10-10) kommt die naturschutzrechtliche Befreiung von den Verboten der LSG-VO nicht für den Bebauungsplan selbst in Betracht, sondern für die nachgelagerten Bauvorhaben. Diese muss von den einzelnen Bauherren beantragt werden und wurde in Aussicht gestellt, wenn das öffentliche Interesse dargelegt wird und deutlich gemacht wird, dass es keine zumutbaren Varianten außerhalb des LSG gibt:

Obwohl die Bevölkerung in den letzten Jahren im Markt Wiesenttal eher abgenommen hat, steigen insbesondere die Ansprüche der Zuzügler und jungen Familien trotz oder gerade weil ein Leben in ländlichen Regionen angestrebt wird.

Vor allem für das geplante Bebauungsgebiet gibt es schon über Monate hinweg Anfragen.

5.1.1 Auswertung der Bauanträge

Die Entwicklungsmöglichkeiten des Marktes Wiesenttal sind durch geographische Umstände stark eingeschränkt. Günstige Verkehrsanbindungen bestehen in den Hauptorten Muggendorf und Streitberg, incl. Niederfellendorf, entlang der Bundesstraße. Die Entfernung zu Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten in und außerhalb des Marktes ist gering, die Grundstückspreise sind im Gegensatz zu Ebermannstadt oder Forchheim günstig. In den Ortschaften der Hochflächen lassen sich hauptsächlich Kinder und Enkel der Ortsansässigen nieder, die dort einen familiären Bauplatz oder einen alten Familiensitz vorfinden.

Abbildung 4 verdeutlicht die Bauentwicklung im Marktgebiet in den vergangenen 16 Jahren grafisch (Erstellung und Geltungsdauer FNP). Hierfür wurden die Bauanträge der letzten 16 Jahre nach Wohnhausneubau, Wohnhausanbau, Dachgeschoss-Ausbau und Sonstige (Gewerbliche Bauvorhaben, Garagen, etc.) ausgewertet.

Demnach wurden in Muggendorf 34, in Streitberg 26 und Niederfellendorf 20 Bauanträge gestellt. Im anderen Hauptort Muggendorf wurden 12 Anträge gestellt. Lediglich Engelhardsberg liegt mit 24 Anträgen in diesem Sektor, weitere Ortsteile auf der Alb liegen unter 20 Bauanträgen. In den drei Talorten wurden somit mehr als ein Drittel (36%) der

Bauanträge gestellt, auf die 15 weiteren Ortsteile verteilen sich die verbleibenden zwei Drittel (64%).

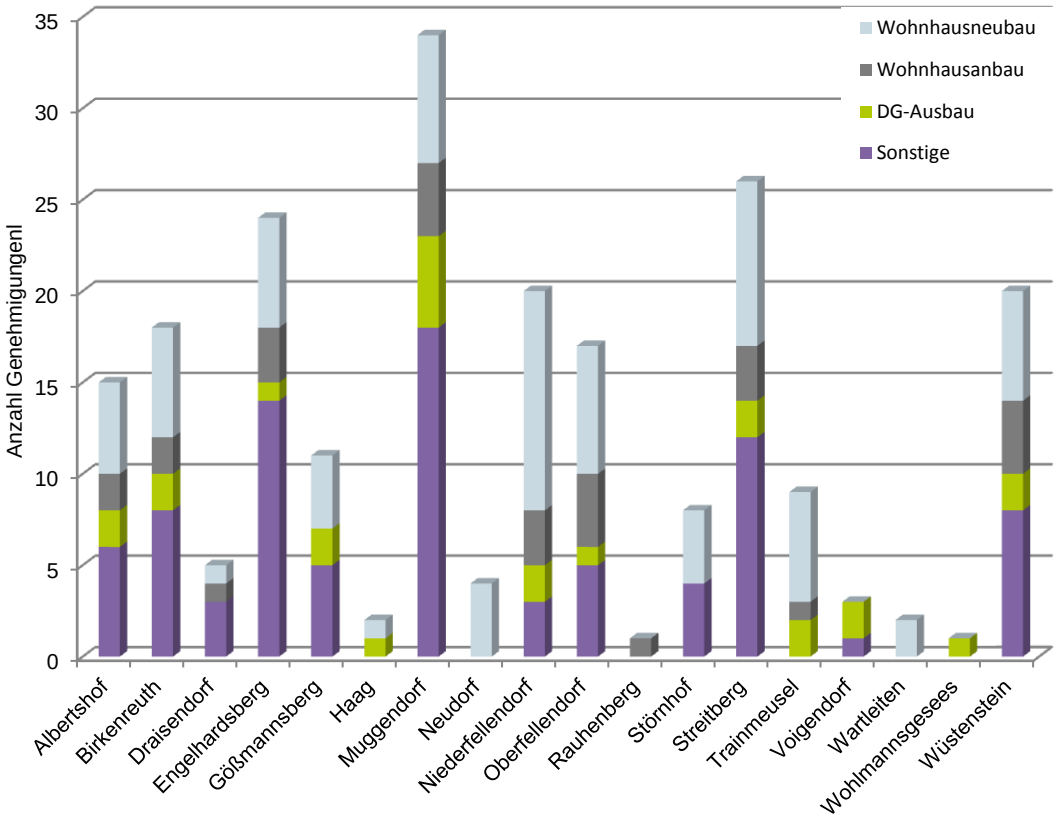

Abbildung 4: Bauentwicklung im Marktgebiet in den vergangenen 16 Jahren

In der verhältnismäßig kleinen Ortschaft Niederfellendorf wurden mit absolut 12 am meisten Bauanträge auf Wohnhausneubau gestellt. Dies zeigt, dass vor allem in den Talräumen in der Nähe zu Ebermannstadt trotz geringem Bevölkerungswachstum ein gewisser Siedlungsdruck herrscht.

Der Markt hat mehrfach in den Abwägungen von Flächennutzungsplan-Ergänzungen und Flächennutzungsplanänderungen auf diese Problematik hingewiesen und reagierte mit der Ausweisung von Wohnbauflächen in Niederfellendorf entsprechend.

Durch die mangelnden topographischen Entwicklungsmöglichkeiten bietet sich im Talraum lediglich in Niederfellendorf Erweiterungspotenzial: Muggendorf und Streitberg wurden entlang der in die Kurven eingebetteten Hänge entwickelt. Diese Entwicklung findet aber nun auf Grund von Gelände und Natura-2000-Gebieten ein Ende. Eine Aus-

weitung der Siedlungen in die Talräume ist nicht gewünscht. Daher bleibt innerhalb des Marktgebietes lediglich Entwicklungsmöglichkeit in Niederfellendorf.

Diesen Tatsachen wurde durch die Ausweisung der Allgemeinen Wohnbaufläche in Niederfellendorf im Flächennutzungsplan Rechnung getragen.

Bei der Anzahl der Bauanträge im Verhältnis zu der Gesamtanzahl der Anträge bezogen auf die jeweiligen Ortschaften fällt auf, dass der Wohnhausneubau im Gegensatz zu Ausbau und Umnutzung deutlich überwiegt. Sieht man von jeweils 100% in Neudorf (4 Bauanträge und alle 4 für Wohnhausneubau) und Wartleiten (2 Bauanträge und beide für Wohnhausneubau) ab, so ist Niederfellendorf (60% der 20 Bauanträge beziehen sich auf Wohnhausneubau) in dieser Betrachtungsweise deutlich nach Trainmeusel (67%) an der Spitze des Marktgebietes. Die hohe Prozentzahl in Trainmeusel wird durch absolut lediglich 9 Bauanträge wieder relativiert. Dadurch wird deutlich, dass Niederfellendorf für interessierte Bauwillige sehr attraktiv ist.

5.1.2 Baulücken/Innenentwicklung

Im Rahmen der Erstellung des ILEK für die ILE „Aktivregion Fränkische Schweiz“ wurde vom Büro Architekturbüro Perleth, Schweinfurt ein sog. Vitalitäts-Check (VC) erstellt. Dabei wurden auch die Innerörtlichen Potenziale für die einzelnen Ortsteile ermittelt. Niederfellendorf hat demnach keine Innenentwicklungspotenziale. In Sachen Baulücken, Brachen, Hofstellen, Konversion, Leerstand und Leerstandsrisiko konnten keine Potenziale ermittelt werden. Handlungsbedarf wird für Niederfellendorf in Sachen Innenentwicklung demnach nicht gesehen.

Dies wird durch eine Abfrage zu Lehrständen und Baulücken im örtlichen Mitteilungsblatt im Jahr 2012 unterstützt. Laut Aussagen der Verwaltung wurde mehrmals ein Aufruf gestartet, dem Markt innerörtliche Bauflächen zu melden, damit diese auf der Internetplattform des Marktes einem großen Kundenkreis angeboten werden können. Die Resonanz auf diesen Aufruf war jedoch äußerst gering.

Generell ist die Skepsis der innerörtlichen Grundstücksbesitzer gegenüber einem Verkauf sehr groß. Die Grundstücke sollen als Sicherheit für Kinder- oder Enkelkinder im Familienbesitz bleiben.

Es ist in diesem Zusammenhang nicht im Sinne des Marktes, alteingesessene Familien zu Gunsten seiner Baupolitik zu bevormunden und eine Bebauung zu erzwingen.

5.1.3 Leerstände

Es liegen keine belastbaren Aussagen zu den Leerständen in Niederfellendorf vor. Diese dürften sich wenn dann auf den historischen Ortskern beschränken. Generell kann man von einem sehr intaktem und belebtem Ortskern ausgehen.

5.1.4 Analyse und Fazit

Es ist anhand statistischer Zahlen (GENESIS-Datenbank; siehe Begründung zur 4. FNP-Änderung) deutlich belegbar, dass die Nachfrage nach neuen Einfamilienhäusern mit 4 und mehr Zimmern für die Haushalte, die sich für ein Leben auf dem Land entschieden haben, bestehen bleibt.

Der Trend, dass Haushalte wieder von der Stadt aufs Land orientieren oder dort verbleiben nimmt in Teilen der Bevölkerung immer mehr zu. Die sog. „Counterurbanisierung“ ist bereits um viele Großstädte zu verfolgen. Hinzu kommt, dass steigende Immobilienpreise die mittelständischen Familien immer weiter aufs Land drängen. Man kann hier noch nicht von einem flächendeckenden Trend sprechen, jedoch gibt es immer häufiger Familien, die diesem Trend folgen. Voraussetzung für eine Nachfrage scheint eine intakte Landschaft, ausreichende ärztliche Versorgung und Breitband-Internetanschluss zu sein. Diese Gegebenheiten sind in der Fränkischen Schweiz bereits an vielen Orten, insbesondere in Niederfellendorf gegeben.

Der Siedlungsdruck innerhalb des Marktes Wiesenttal ist in den Talorten besonders groß. Besonders in den Hauptorten gibt es nur noch wenige Entwicklungsmöglichkeiten. Die bestehenden Möglichkeiten wurden in den letzten Jahrzehnten konsequent genutzt, Baulücken weitestgehend geschlossen und wo möglich Innenverdichtung praktiziert.

Daher sind die Entwicklungsmöglichkeiten für die Talorte erschöpft: Die geographische Lage macht eine Entwicklung entlang der Hänge unmöglich, der umgebende Wald ist FFH-Gebiet, teilweise Schutzwald, so dass ein weiteres Vordringen in die Hänge nicht möglich ist. In den Talauen schränken neben dem Erhalt des Landschaftsbildes auch die Überschwemmungsgebiete eine Weiterentwicklung ein.

Der Bedarf ist aber gerade hier besonders groß. Die Statistiken für den Markt zeigen, dass gerade in den Talorten in geringerer Entfernung zu den Mittel- und Oberzentren mit günstigen Einkaufsmöglichkeiten und vor allem Arbeitsplätzen ein Bedarf an Wohnfläche besteht und Möglichkeiten zur Ansiedlung und/oder Vergrößerung der Wohnfläche genutzt werden.

Der Trend zum eigenen Wohnhaus ist ungebrochen, die Bereitschaft zu Sanieren weiter gering, wie die Auswertung der Bauanträge zeigt.

Der Markt Wiesenttal möchte die Bereitschaft junger Familien nutzen, sich im Marktgebiet anzusiedeln oder zu verbleiben, und Möglichkeiten zur Erweiterung des Wohnraums für ansässige Familien zu schaffen oder Neubürgern einen Zuzug zu ermöglichen. Dies zeigt auch das rege Interesse an Bauwilligen, die sich nach Aufstellung des Bebauungsplans beim Mark Wiesenttal gemeldet haben.

Daher ist ein öffentliches Interesse an weiteren Bauflächen deutlich erkennbar. Alternative Planungsmöglichkeiten in und um Niederfellendorf gibt es im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung nicht, Baulücken oder Leerstände stehen nicht zur Verfügung.

Somit ist die LSG-Befreiungslage begründet.

5.2 Art und Maß der Baulichen Nutzung

Das Baugebiet wird als „allgemeines Wohngebiet“ nach § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Die Grundflächenzahl wird auf 0,35, die Geschossflächenzahl auf 0,7 begrenzt.

5.3 Bauweise

Es gilt Art. 8 der BayBO

> *1Bauliche Anlagen müssen nach Form, Maßstab, Verhältnis der Baumassen und Bauteile zueinander, Werkstoff und Farbe so gestaltet sein, dass sie nicht verunstaltet wirken. 2Bauliche Anlagen dürfen das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild nicht verunstalten.*
> *BayBO Art. 8*

Die Baukörper sind klar und im rechten Winkel auszubilden.

Im Geltungsbereich sind Einzel- und Doppelhäußer mit zwei Vollgeschossen zulässig. Als Dachformen sind Satteldächer, Pultdächer und Walmdächer erlaubt.

Um die Größe der Objekte zu begrenzen sind 2 Geschosse ohne Kniestock mit max. 25° Dachneigung oder 1 Geschoss bis max. 45° Dachneigung und max. 75cm Kniestock zwischen Oberkante Rohdecke bis Pfettenunterkante (Sparrenauflager) zulässig.

5.4 Erschließung

5.4.1 Verkehrsmäßige Erschließung

Die verkehrsmäßige Erschließung des Gebietes erfolgt über die Rothenbühler Straße und den Birkenreuther Weg. Beide vereinigen sich nordwestlich des Planungsgebietes zur Dorfstraße, die auf die übergeordnete Bundesstraße B 470 anbindet. Die zugehörige Holzbrücke über die Wiesent wird saniert. Baustellenverkehr kann vor der Sanierung auch über den ausreichend ausgebauten Wirtschaftsweg von Muggendorf über Haag erfolgen. Vom Birkenreuther Weg geht der Schlehenweg ab, der das geplante Baugebiet von Norden her erschließt. Für die innere Erschließung des Baugebietes wird eine Erschließungsstraße (ES V) angelegt. Sie führt auf der ebenen Fläche zunächst geradlinig, im Hangbereich in einem weiten Bogen auf den Schlehenweg. Zur Erschließung der südöstlichen Grundstücke wird ein Stichweg mit Wendehammer angelegt.

Die Straßenbreite beträgt 6,00 m. die Länge insgesamt 360 m. Der höhengleiche Gehweg bzw. Versorgungstreifen ist 1,50 m breit und wird von der Straße durch einen Dreizeiler abgetrennt. Er ist talseits vorgesehen.

Die Grundstücke im Südosten werden durch Stichstraßen < 50m erschlossen.

Der Wendehammer ist gemäß den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) (Flächenbedarf für Fahrzeuge bis 10 m Länge, z.B. dreiachsiges Müllfahrzeug,) dimensioniert.

Die Straßenplanung wird parallel durch das Ingenieurbüro Weyrauther erstellt. Vom Büro wurde folgender Straßenquerschnitt zur Verfügung gestellt.

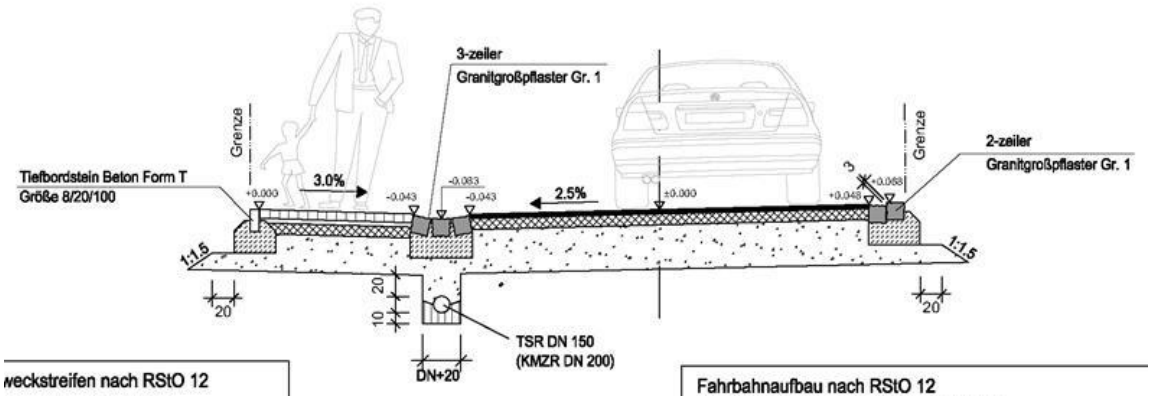

Abbildung 5: Straßenquerschnitt lt. Büro Weyrauther

Niederfellendorf ist über die Buslinien 389 und 231 sowie das Anrufsammeltaxi an den ÖPNV angebunden. Beide Linien binden an den weiterführenden Bahnverkehr von Ebermannstadt nach Forchheim an. Die fußläufige Entfernung zur nächsten Bushaltestelle „Streitberg B470“ beträgt ca. 900 m.

Die Erschließung landwirtschaftlicher Flächen wird nicht beeinträchtigt, die Verlängerung des Schlehenweges als landwirtschaftlicher Erschließungsweg bleibt erhalten.

5.4.2 Abwasserbeseitigung

Die Ortssatzung schreibt einen Anschluss- und Benutzungszwang für das öffentliche Kanalsystem vor. Die Einleitung von Grundwasser in den Kanal ist nicht zulässig.

Die Abwasserentsorgung des Gebietes erfolgt im Mischsystem zur Kläranlage Ebermannstadt. Anschluss an das bestehende Kanalnetz ist in der Rothenbühler Straße direkt mit der Ableitung in die Kläranlage Ebermannstadt möglich.

Die erforderlichen Kanäle sollen in die Straße verlegt werden.

Permanente Grundwasserabsenkungen sind nicht zulässig. Sollten hohe Grundwasserstände angetroffen werden, sind die Kellergeschosse als wasserdichte Wannen auszubilden.

Die vorübergehende Absenkung bzw. die Entnahme von Grundwasser (Bauwasserhaltung) während der Bauarbeiten stellt einen Benutzungstatbestand nach § 3 WHG dar und bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach Art. 17 a BayWG.

Im Sinne eines verantwortungsbewussten und sparsamen Umgangs mit dem Schutzgut Wasser wird empfohlen, das Niederschlagswasser von den Dachflächen in Regenauffangbehältern auf dem Grundstück gesammelt und der Nutzung als Gieß- und Brauchwasser zuzuführen. Bei der Verwendung des Regenwassers als Brauchwasser sind die Trinkwasserverordnung und die DIN 1988 - Technische Regeln für Trinkwasserinstallation - zu beachten.

Der jeweilige Eigentümer der Anlage haftet für alle Schäden, die Dritten aus dem Bestand, dem Betrieb und der Unterhaltung der Anlage nachweisbar entstehen sollten.

Bei Niederschlagswasserbeseitigung auf dem Grundstück ist das DWA-Merkblatt M 153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser) und A L38 (Versickerung von Niederschlagswasser) zu beachten und ggf. ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen.

5.4.3 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung wird durch den Markt Wiesenttal beauftragt und sichergestellt, die Netzbemessungen und Leitungsdurchmesser sind für die Erschließung ausreichend zu bemessen. Geplant ist die Ausführung der Wasserversorgung im Ringschluss vom Schlehenweg zur Rothenbühler Straße in der Straße.

Die Löschwasserversorgung wird durch den Markt Wiesenttal sichergestellt. Die Netzbemessungen und Leitungsdurchmesser sind für die Erschließung ausreichend.

Bei der Planung und Ausführung der Löschwasserversorgung sind die einschlägigen Richtlinien des DVGW zu beachten, insbesondere jedoch die Arbeitsblätter „W405 Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ und „W331 Hydrantenrichtlinien“.

5.4.4 Stromversorgung

5.4.5 Die Stromversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Ebermannstadt. Die Verlegung der erforderlichen Leitungen erfolgt im Mehrzweckstreifen.Beleuchtung

Die Außenbeleuchtung wird auf das erforderliche Maß beschränkt. (Richtung von oben nach unten und Steuerung durch Zeitschaltuhren). Als Leuchtmittel sind möglichst LED-Lampen, deren UV- und Blaulichtanteil im Lichtspektrum gering ist, zu verwenden. Dies dient gleichzeitig als Minderungsmaßnahme zum Artenschutz.

5.4.6 Telekommunikationseinrichtungen

Zur Versorgung des Planbereichs mit einer Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets erforderlich.

Die Erschließung erfolgt durch die Telekom Deutschland GmbH (Telekom). Die Verlegung der erforderlichen Leitungen erfolgt im Mehrzweckstreifen. In dem Streifen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger werden Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen

Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, angezeigt.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschalt für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten.

5.4.7 Abfallentsorgung

Die Müllbehälter werden an durchgängig befahrbaren Straßen bereitgestellt. Kleine Stichstraßen ohne Wendehammer müssen von der Müllabfuhr nicht befahren werden.

5.5 Immissionsschutz

5.5.1 Lärm

Im Umfeld des Bebauungsplans sind keine erheblichen Lärmquellen bekannt. Der Verkehr auf der Rothenbühler Straße ist auf 60 km/h beschränkt und so gering, dass eine Lärmbelastung ausgeschlossen werden kann.

Haustechnische Anlagen (z.B. Klimageräte, Abluftführung, Wärmepumpen, o.ä.) sind so auszulegen, zu installieren und zu betreiben, dass die von ihnen verursachten Teilbeurteilungspegel i.S.d. Nr. 3.2.1 Abs. 2 der TA-Lärm am nächstgelegenen Wohnhaus innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes und der bereits bestehenden Bebauung Werte von tagsüber 49 dB(A) und nachts 34 dB(A) nicht überschreiten.

Der Nachweis über die Einhaltung dieser Werte obliegt den jeweiligen Betreibern. Es gelten die Regelungen der TA-Lärm.

5.5.2 Gerüche und Feinstoffe

Immissionsrelevante landwirtschaftliche Tierhaltung befindet sich nicht in der Nähe des geplanten Wohngebietes.

An das geplante Bebauungsgebiet grenzen Landwirtschaftliche Flächen an bzw. die Erschließungsstraßen dienen ebenfalls der Feldflur.

Es ist mit ortsüblichen Emissionen der ansässigen landwirtschaftlichen Betriebe zu rechnen.

Mit Beeinträchtigungen durch landwirtschaftliche Maschinen und Tätigkeiten ist auf Grund der unmittelbaren Nähe zu Landwirtschaftlichen Flächen auch während der

Abend- und Nachtstunden und an Wochenenden sowie an Feiertagen zu rechnen. Neben Lärm ist auch mit Gerüchen und Staubemissionen aus der Landwirtschaft zu rechnen.

5.6 Flächenbilanz

Die geplanten Nutzungen teilen sich anhand nachfolgender Tabelle 53 auf.

geplante Nutzungen	**Fläche in m²**
Wohnfläche	19.964
Grünfläche privat	2.688
Verkehrsfläche	3.442
Feldweg	75
Ausgleichsfläche im Geltungsbereich	367

Tabelle 5: Geplante Nutzungen mit Flächengrößen

Die Wohnfläche teilt sich auf 29 Grundstücke mit einer geplanten Flächengröße von 542m² bis 3.441m² Flächengröße auf.

Die Böschungen sind den neuen Grundstücken zugeschlagen. Die voraussichtliche Lage und Ausdehnung der Böschungen ist auf folgender Abbildung ersichtlich. Größere Böschungen werden als Minderungsmaßnahme gestaltet.

Die Flurnummern 701/11 und 701/13 werden derzeit als Garten genutzt und bleiben im Besitz des jetzigen Eigentümers. Aus verfahrenstechnischen Gründen sind sie in diesem Bebauungsplanverfahren integriert und werden allerdings nicht bilanziert.

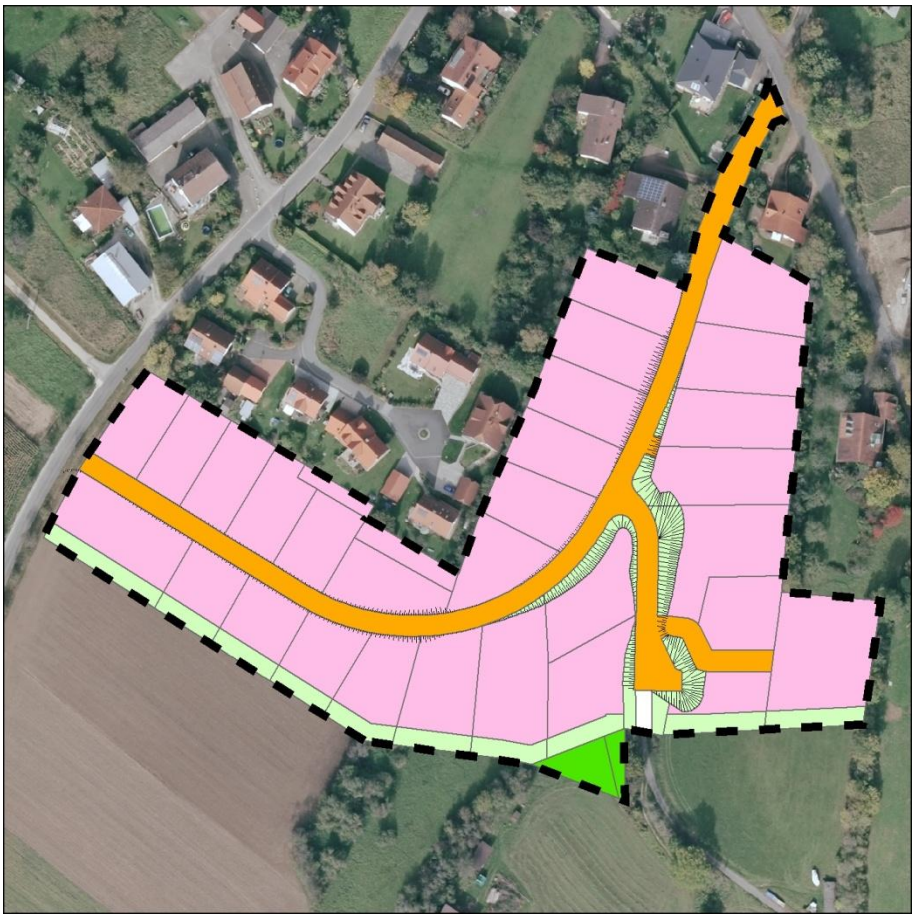

Abbildung 6: Grundstücksaufteilung mit Böschungen

5.7 Bodenschutz

5.8 Sparsamer Umgang mit dem Boden

Der Oberboden ist schichtgerecht zu lagern und wiedereinzubauen.

5.8.1 Geothermie

Die geothermische Nutzung von Erdwärme ist mit dem Landratsamt Forchheim, Sachbereich Wasserrecht und Bodenschutz, abzusprechen. Erforderliche Genehmigungen sind vor Baubeginn zu beantragen.

5.8.2 Bodenkontamination

Es liegen keinerlei Anhaltspunkte für mögliche Bodenverunreinigungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes vor. Altlastenverdächtige Flächen oder Altlasten bestehen nicht, Bodenkontaminationen sind nicht zu erwarten.

Werden bei Erschließungs- oder Baumaßnahmen Anzeichen gefunden, die auf einen Altlastverdacht (Verdacht auf Altlasten, schädliche Bodenveränderungen, Grundwasserverunreinigungen) schließen lassen, ist das Landratsamt Forchheim unverzüglich zu informieren. Weiterhin wäre bei Altlastenverdacht die Einbindung eines privaten Sachverständigen nach § 18 BBodSchG angezeigt.

5.8.3 Bodenwasser

Angaben zu Grundwasserständen liegen dem Wasserwirtschaftsamt nicht vor. Der Schutz vor hohen Grundwasserständen oder drückendem Wasser obliegt dem Unternehmer/Bauherrn.

5.9 Schule und Spielflächen

Der Markt Wiesenttal unterhält eine offene Ganztagsschule in Muggendorf. Kinder des geplanten Baugebietes können dort wohnortnah unterrichtet werden. In Streitberg werden zwei Kindergärten betrieben: das ev. Haus für Kinder Streitberg und der Waldkindergarten Wiesenttal e.V. Öffentliche Spielflächen befinden sich an mehreren Orten im Marktgebiet.

5.10 Denkmalschutz und Bodendenkmalpflege

Nach dem derzeitigen Kenntnisstand des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (Bayerischer Denkmalatlas http://geoportal.bayern.de/bayernatlas-klassik) sind im Planungsgebiet weder Baudenkmäler noch Bodendenkmäler bekannt.

Dennoch wird die folgende Festsetzung aufgenommen: „Wer Bodendenkmäler gem. Art. 8 Abs. 1 DSchG auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich dem „Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege“ oder der „Unteren Denkmalschutzbehörde“ anzuzeigen“.

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG:

> *„Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den*

Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.“

Es gilt weiterhin (Art.8 Abs.2DSchG):

„Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.“

6 Durchführung der Planung

Es ist beabsichtigt, die Planungen nach Inkrafttreten des Bebauungsplans zeitnah umzusetzen.

7 Bodenordnerische Maßnahmen

Die Grundstücke werden durch ein Umlegungsverfahren neu geordnet.

Nachdem der Geltungsbereich des Bebauungsplans nur teilweise entlang von bereits vermessenen und abgemarkten Grundstücksgrenzen verläuft, ist eine Zerlegung von verschiedenen Flurstücken mit Abmarkung der Umfangsgrenzen im Außendienst unumgänglich. Aufgrund der derzeitigen langen Warte- bzw. Bearbeitungszeiten für die Erledigung beantragter Grundstücksvermessungen ist es ratsam - bei Bedarf und im Hinblick auf eine rasche Erledigung - die entsprechenden Vermessungsanträge möglichst zeitnah einzureichen.

8 Erschließungskosten

Die erforderlichen Mittel zur Finanzierung der Erschließungskosten werden im Rahmen des Haushalts bereitgestellt. An den Erschließungskosten haben sich die Eigentümer der erschlossenen Grundstücke nach näherer Maßgabe des Baugesetzbuches sowie des einschlägigen Ortsrechtes mit Erschließungsbeiträgen, Herstellungsbeiträgen für Kanäle und Baukostenzuschüssen für Strom und Wasser sowie Lärmschutz und Ausgleichsmaßnahmen und zu beteiligen.

Teil 2 Grünordnungsplan

9 Ausgangssituation

Auf die Planerischen Voraussetzungen wurden im Abschnitt 3 und die naturschutzfachlichen Grundlagen im Abschnitt 4.4 eingegangen. Auf eine Wiederholung an dieser Stelle wird verzichtet und es soll im Folgenden etwas umfangreicher die naturschutzfachlichen Gegebenheiten analysiert werden.

9.1 Biotope

Die kartierten Heckenbiotope gliedern den Hangbereich und gewährleisten die Kleinräumigkeit des Geländes. Gleichzeitig stellen sie eine extensive Nutzung des zwischenliegenden Grünlandes sicher. Sie bilden Lebensraum für die heckenbewohnende Gilde von Vogelarten und gewährleisten eine Vernetzungsfunktion für Kleinsäuger, Reptilien und Insekten. Das Artenspektrum der Hecken ist ortsüblich und stellt keine Besonderheit dar. FFH-Lebensräume und Biotope nach § 30 BNatSchG bzw. Art 23 BayNatSchG kommen nicht vor.

9.2 Arten

Die Artenschutzkartierung stellt einen Fundpunkt am südlichen Ende des Geltungsbereichs zur Verfügung. Es handelt sich um einen Nachweis von *Gagea pratensis*, Wiesen-Gelbstern (RL Bayern 3 = gefährdet, RL Deutschland ungefährdet). Die Kartierung stammt aus dem Jahr 2005. Das Vorkommen von Heckenbewohnenden Vogelarten sowie Kleinsäugern, Reptilien und Insekten kann als sicher angenommen werden, gesicherte Nachweise über Arten sind nicht erhältlich. Die Heckenstrukturen stellen eine horizontale Vernetzungsstruktur im Hangbereich dar. Im Norden des Geltungsbereichs wird diese großräumige Vernetzung durch die bestehende Ortschaft Niederfellendorf unterbrochen. Es ist daher an dieser Stelle von einer Vorschädigung auszugehen.

Die Vernetzungsstrukturen setzen sich nach Süden in Richtung Rothenbühl/Ebermannstadt fort, so dass nicht von einem generellem Lebensraumverlust gesprochen werden muss, sondern lediglich einem punktuellen Verlust, dem durch Minderungsmaßnahmen entgegengewirkt werden soll.

9.3 Landschaftsbild - Kulturhistorie

Der Geltungsbereich liegt in einem landschaftlich sensiblen, fernwirksamen Landschaftsbereich, der durch eine verhältnismäßig gut ausgeprägte Kleinräumigkeit geprägt ist. Die Gliederung der Landschaft ist regionstypisch und kulturhistorisch entstanden. Sie trägt zur Identifikation mit der der Landschaft als Heimat bei.

10 Auswirkungen der Baulichen Vorhaben

Die Planungen wurden im Abschnitt 5 beschrieben.

An dieser Stelle sollen nun die Auswirkungen auf den Naturhaushalt beschrieben werden.

Durch das geplante Baugebiet wird das Gelände überplant, in die Topgraphie eingeschnitten und die Nutzung verändert. Dies führt teilweise zum Wegfall der Heckenstrukturen mit zwischenliegendem Grünland, dem Verlust an Lebensraum für oben genannte Artengruppen sowie einer Veränderung des Landschaftsbildes.

Um diesen Eingriff schonend zu gestalten, wird auf eine weitestgehende Berücksichtigung der Topographie und Erhaltung der Geländestufen sowie der darauf befindlichen Vegetation hingewirkt. Für die Heckenstrukturen gilt ein Erhaltungsgebot nach §9(1) 25b BauGB, wenn Sie durch den Haus- und Straßenbau beeinträchtigt werden, ein Nachpflanzgebot nach §9(1) 25a BauGB. Durch Pflanzgebote auf den privaten und öffentlichen Flächen werden die Heckenriegel möglichst vollständig gehalten und ggf. vervollständigt.

Die erhaltenen und nachgepflanzten Gehölze u.a. auf den Böschungen zur Straße sind als private Grünfläche zu pflegen. Es gelten die gesetzlichen Vorgaben zur Heckenpflege.

10.1 Bewertung des Eingriffs für Biotopstrukturen und Berechnung des Ausgleichsbedarfs

10.1.1 Berechnung des Ausgleichsbedarfs

Durch die Bearbeiterin erfolgte eine naturschutzfachliche Bewertung, die mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt wurde. Sie findet sich in folgender Abbildung 76

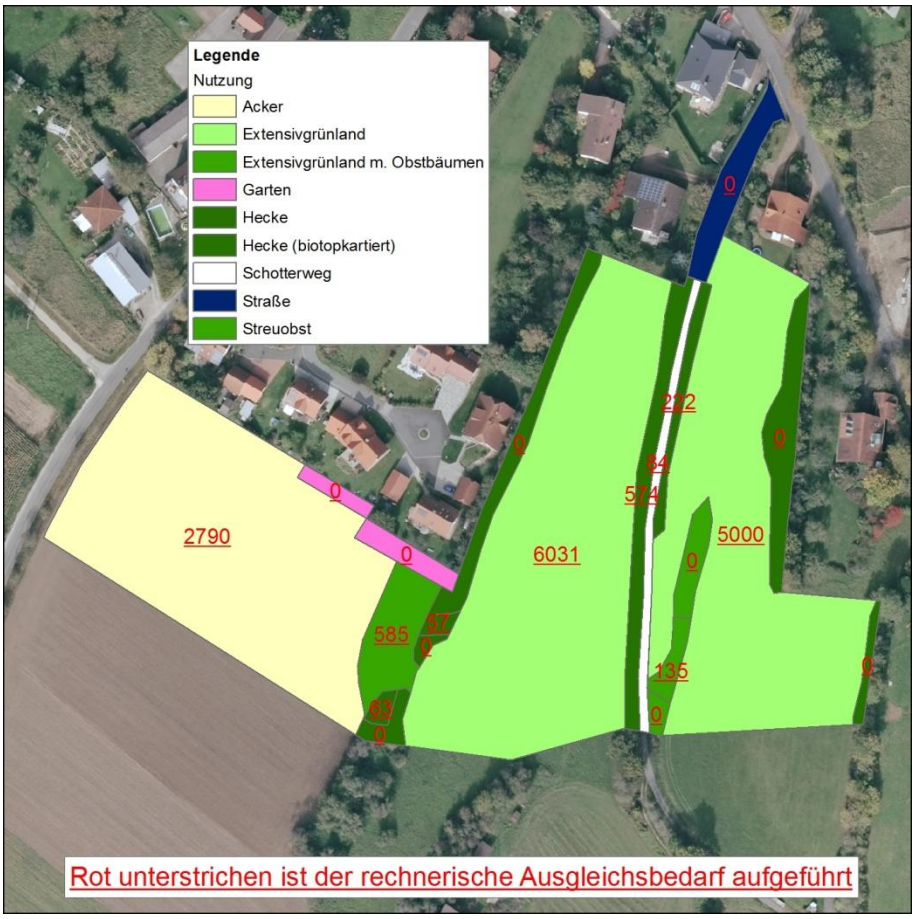

Abbildung 7: Naturschutzfachliche Bewertung des Ausgangszustands

sowie anschließender Tabelle 64:

Nr.	Nutzung	Flächengröße [m²]	Kategorie	AFaktor	Ausgleichsbedarf [m²]
1	Acker	6.976	I	0,4	2.790
2	Garten*	132	--	0,0	0
3	Garten*	250	--	0,0	0
4	Extensivgrünland m. Obstbäumen	731	II	0,8	585
5	Hecke	146	II	0,0	0
6	Hecke	79	II	0,8	63
7	Hecke (Bkartiert)	57	II	0,0	0
8	Hecke (Bkartiert)	72	II	0,8	57
9	Hecke (Bkartiert)	621	II	0,0	0
10	Extensivgrünland	7.539	II	0,8	6.031
11	Hecke (Bkartiert)	717	II	0,8	574
12	Straße*	540	--	0,0	0

Nr.	Nutzung	Flächengröße [m²]	Kategorie	AFaktor	Ausgleichsbedarf [m²]
13	Schotterweg	418	I	0,2	84
14	Hecke	277	II	0,8	222
15	Streuobst	76	II	0,0	0
16	Streuobst	168	II	0,8	135
17	Streuobst	261	II	0,0	0
18	Extensivgrünland	6.249	II	0,8	5.000
19	Hecke (Bkartiert)	680	II	0,0	0
20	Hecke (Bkartiert)	112	II	0,0	0
Summe					15.541

Tabelle 6: Berechnung des Ausgleichsbedarfs
* Garten- und Straßennutzung bleibt bestehen

Die Flächen der Tabelle verteilen sich nach folgender Aufteilung (Abbildung 87):

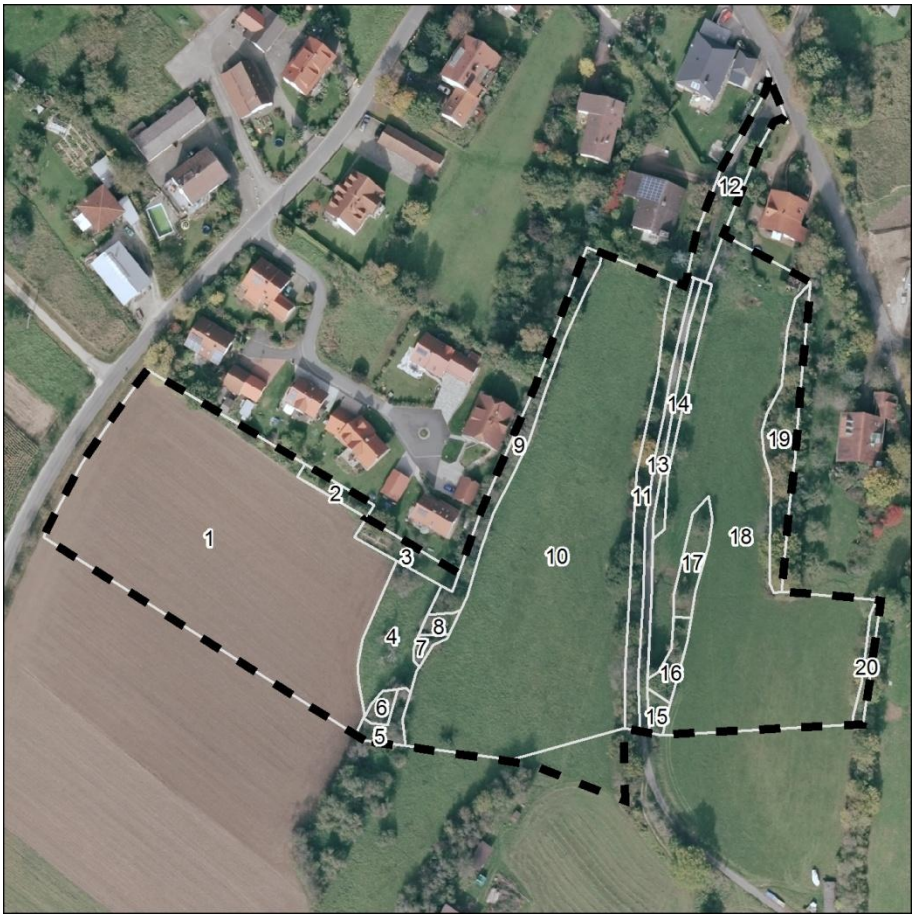

Abbildung 8: Kartiereinheiten der naturschutzfachlichen Einteilung

Der Ausgleichsbedarf beläuft sich somit auf eine Flächengröße von 15.541 m².

10.1.2 Ausgleichsmaßnahmen

Als direkt angrenzende Ausgleichsfläche wird auf der Restfläche des Flurstücks 703 eine Dreiecksfläche von ca. 265m² an das Baugebiet angrenzend festgesetzt. Darauf werden 6 Obstbaumhochstämme gepflanzt.

Lage:

Auf der Flurnummer 703 direkt südlich des Geltungsbereichs.

Entwicklungsziel:

Streuobstfläche aus Hochstämmen auf Extensivem Grünland.

Maßnahmen:

Die Bepflanzung ist gemäß den Festsetzungen zu erhalten oder anzulegen und in dieser Weise dauerhaft zu erhalten, artenentsprechend zu pflegen, sowie bei Abgang der Pflanzen nach zu pflanzen. Es sind alte, heimische Obst- oder Walnussbaumarten als Hochstamm (gem. Pflanzliste) zu pflanzen.

Der Stammumfang soll mindestens 10-12 cm betragen.

Die weiteren Ausgleichsmaßnahmen werden auf den Flurstücken 360 und 369 Gem. Muggendorf realisiert.

Lage:

Die Flächen liegen auf der FlNr. 360/363 in der Gemarkung Muggendorf auf der Hochfläche in einer leichten Senke.

Entwicklungsziel:

Die Flurstücke werden extensiviert, die intensive Ackernutzung wird eingestellt. Entwicklungsziel ist eine krautreiche Extensivwiese.

Maßnahmen:

Durch Einsaat einer krautreichen autochthonen Saatgutmischung (z.B. 01 Blumenwiese für die Herkunftsregion 14 von Rieger-Hofmann) bzw. Heumulch von Spenderflächen wird der Kräuterreichtum erhöht. Die Pflege übernimmt ein landwirtschaftlicher Betrieb mit Pferdehaltung. Die Pflege besteht aus einer zweischürigen Mahd nach dem 1. Juli und 1. September. Die Gehölzstrukturen sind zu erhalten.
Die Fläche wird im Rahmen eines städtebaulichen Vertrags gesichert.

Sämtliche Ausgleichsflächen sind dem Ökoflächenkataster des LfU zu melden.

10.1.3 Zusammenstellung der Ausgleichsflächen

Maßnahme auf FlNr.	**m²**
703 Gem. Streitberg Streuobstgürtel aus Hochstämmen	265
360 und 369, Gem. Muggendorf Extensivgrünland auf Ackerstandort	18.908
	19.173

Tabelle 7: Zusammenstellung der Ausgleichsflächen

Der Eingriff ist somit rechnerisch kompensiert.

Die Ausgleichsflächen auf der Gemarkung Muggendorf sind abzüglich der Heckenstandorte und einer bereits abgezogenen (aber noch nicht hergestellten) Ausgleichsfläche in Höhe von 2.410m² für den Bebauungsplan „Am Höhlenweg“ gemessen.

10.2 Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

An erster Stelle steht nach § 15 Abs. 1 BNatSchG die Verpflichtung zur Vermeidung. Die Pflicht zur Vermeidung ist dabei nicht absolut zu verstehen, sondern sie umfasst auch die teilweise Vermeidung, d. h., die Minimierung/Minderung. Gemäß § 15 Abs. 1 sind Beeinträchtigungen vermeidbar, wenn zumutbare Alternativen, den mit dem Eingriff verfolgten Zweck am gleichen Ort ohne oder mit geringeren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu erreichen, gegeben sind. Somit wird das Vorhaben an sich wird nicht in Frage gestellt.

Auf Grund der naturschutzfachlichen Situation werden folgende Maßnahmen festgesetzt:

10.2.1 Vermeidungsmaßnahmen

Um die naturschutzfachlich bedeutenden teilweise kulturhistorisch entstandenen Heckenstrukturen zu schonen, werden Gehölzschutzmaßnahmen festgesetzt, die den vorhandenen, zu erhaltenden Heckenbestand einschließlich des Wurzelbereiches während der Baumaßnahmen ist weitestgehend schützt. Gemäß RAS-LG 4 und DIN 18920 sind hier die Maßnahmen zum Schutz und zur Schadensbegrenzung des Gehölzbestandes durchzuführen.

Die Rodung von nicht zu erhaltenden Gehölzbeständen ist aus Artenschutzgründen nur in der gesetzlich vorgeschriebenen Zeit zwischen 1. Oktober und 28. Februar erlaubt.

Es gilt ein Erhaltungs- und Neupflanzungsgebot im Bereich der bestehenden Heckenböschungen.

10.2.2 Minderungsmaßnahmen

Damit der Eingriff minimiert wird, sollen folgende Maßnahmen zur Ortseingrünung durchgeführt werden. Hiermit wird ein sanfter Übergang von Wohnbebauung in die freie Landschaft gewährleistet.

Maßnahmen auf öffentlichen Grünflächen bzw. öffentlichen Flächen

Als Minderungsmaßnahme wird festgesetzt, dass auf dem Multifunktionsstreifen auf den ebenen Straßenabschnitten (jetzige FlNr. 701 (TF)) und Fortsetzung des Schlehenweges jeweils zwei kleinkronige Straßenbäume gepflanzt werden. Die Baumscheibe ist dabei mit mind. 12 m² vorzusehen.

Die Straßenböschungen sind gemäß der Gehölzliste zu bepflanzen und zu pflegen.

Maßnahmen auf privaten Grünflächen bzw. auf Privatflächen

Als Pufferzone zur freien Landschaft sowie zur Schaffung von Ersatzlebensräumen werden entlang der Bauzeile an der Rothenbühler Straße ein 6 m breiter Streifen als private Grünfläche ausgewiesen. Diese ist extensiv zu pflegen durch 1-2-malige Mahd, ab Anfang Juli und Ende Oktober. Verboten sind Düngereintrag und der Einsatz von Pestiziden, Fungiziden und Herbiziden.

Die Gehölzmindestgrößen sind: Kleinbäume: Heister, 2x verpflanzt, H 100-150 cm, Sträucher: 2x verpflanzt, H 60-100 cm.

Weiterhin sind auf den Baugrundstücken pro angefangene 500m² 1 Laubbaum (Obstbaumhochstamm (standortheimische, alte Kultursorte)) oder Walnussbaum, Stammumfang mind. 10.12 cm zu pflanzen.

Zur Abpufferung von Hochwasserspitzen sind alle Zufahrten, Gehwege, private und öffentliche Stellplätze sind wasserdurchlässige Beläge zu verwenden. Zulässig sind Naturstein- oder Betonpflaster mit Rasenfuge (ca. 2-3 cm) oder versickerungsfähige Beläge, z.B. Schotter, Kies, etc.

Um mögliche Verluste von Brutmöglichkeiten für Höhlenbrüter und Wochenstuben für Fledermäuse auszugleichen, ist auf jedem Grundstück ein Nistkasten sowie ein Fledermauskasten anzubringen.

11 Verwendete Literatur

- Landesentwicklungsprogramm Bayern
- Landschaftsentwicklungskonzept Oberfranken-West

- Regionalplan Oberfranken-West
- Auskunftssystem FISNatur
- ILEK Fränkische Schweiz Aktiv – Kommunaler Bericht zur Innenentwicklung auf Basis des Vitalitäts-Checks – Markt Wiesenttal – Landkreis Forchheim, architektur + ingenieurbüro perleth, Schweinfurt, März 2018

Stand: 15.Dezember2018

Bearbeiter: Dipl.-Ing. (LU) Ingrid Saal