

**GEMEINDE OBERAURACH
LANDKREIS HASSBERGE**



B E G R Ü N D U N G
mit Umweltbericht

zur
1. Änderung
des
Bebauungsplanes
„Hummelhof (SO_{F/E + G})“

Stand: 27.01.2022

geä.: 29.06.2023

Inhaltsverzeichnis

1. Verfahrensstände Bauleitplanung	4
1.1 Verfahrensstand Flächennutzungsplan	4
1.2 Bebauungsplan	4
1.3 Anlass, Ziel und Zweck der Planung	4
2. Lage und Umgrenzung des Plangebietes	5
2.1 Lage im Raum.....	5
2.2 Geographische Übersicht / Landschaft	7
3. Inhalt der Planung - Beschreibung	8
3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung.....	8
3.2 Bauweise und Dachform, Dachneigung, sowie Dachaufbauten	8
3.3 Nebenanlagen	9
4. Erschließung	9
4.1 Verkehrserschließung	9
4.2 Wasserversorgung/Abwasser	9
4.3 Brandschutz.....	9
5. Emissionen.....	10
5.1 Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen.....	10
5.2 Grundwassergefährdung.....	10
6. Nutzungsbereiche	11
6.1 Bereich 1 (Gastronomie/Betriebswohnung).....	11
6.2 Bereich 2 (Übernachtung/Seminar).....	11
6.3 Bereich 3 bisher: Stallungen/Futterlager/Übernachtung, zukünftig: Arztpraxis mit zwei Arztwohnungen	11
6.4 Bereich 4 (Energiezentrale)	12
6.5 Bereich 5 (Naturarena).....	12
6.6 Bereich 6 (Übernachtung/Seminar).....	12
7. Umweltbericht	13
7.1 Einleitung.....	13
7.1.1 Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele der Bauleitplanung	13
7.1.2 Darstellung der in Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele.....	13
7.2 Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung	14
7.2.1 Schutzgut Mensch -Freizeit und Erholung, Lärm-und Verkehrsbelastung	14
7.2.2 Schutzgut Sach-und Kulturgüter	15

7.2.3 Schutzgut Tier und Pflanze	15
7.2.4 Schutzgut Landschaftsbild	16
7.2.5 Schutzgut Boden	16
7.2.6 Schutzgut Wasser/Klima/Luft.....	17
7.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	19
7.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich	19
7.4.1 Maßnahmen zur Minderung der Beeinträchtigungen der Schutzgüter	19
7.4.2 Artenschutz.....	19
7.4.3 Ausgleichs- und Ersatzflächenberechnung	19
8. Allgemein verständliche Zusammenfassung	20

1. Verfahrensstände Bauleitplanung

1.1 Verfahrensstand Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Oberaurach besitzt einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan.

Das Baugebiet „Hummelhof“ am südwestlichen Ortsrand des Gemeindeteiles Trossenfurt ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Sondergebiet (SO) ausgewiesen.

Die Gemeinde Oberaurach hat beschlossen, parallel zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „Sondergebiet Hummelhof“ die 8. Änderung des FN-Planes durchzuführen.

Das Baugebiet „Hummelhof“ wird als „sonstiges Sondergebiet“ mit der Zweckbestimmung Freizeit/Erholung und Gesundheitswesen ausgewiesen.

Somit entwickelt sich der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan.

1.2 Bebauungsplan

Der Bebauungsplan „Hummelhof“ ist am 16.04.2009 in Kraft getreten. Die Gesamtfläche beträgt 6,01 ha (60.068 m²). Die Ausweisung als Sondergebiet (SO) ist im Flächennutzungsplan festgesetzt.

1.3 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Die Gemeinde Oberaurach plant die 1. Änderung des Bebauungsplans für das Baugebiet „Hummelhof“.

Vorgesehene Änderung:

1. Nutzungsänderung des Teilbereiches „3“ von „Stallungen/Futterlager/Übernachtungen“ zu „Arztpraxis mit zwei Arztwohnungen“. Da Patienten zur Rundum - Beobachtung auch über mehrere Tage oder übers Wochenende in Bereich „6“ verbleiben können, sind zwei Arztwohnungen erforderlich.

2. Nutzungsänderung des Teilbereiches „5.5“ von „Versorgungseinheit“ zu Teilbereich „6“ „Seminar + Praxis + Übernachtung von Patienten“

Es soll möglich sein bis zu drei Patienten über mehrere Tage beobachten zu können. Im Zuge von Patientenseminaren sollen die Patienten über Gesundheitsvorsorge aufgeklärt oder z.B. in therapieunterstützende Ernährungsumstellungen geschult werden.

2. Lage und Umgrenzung des Plangebietes

2.1 Lage im Raum



Abb. 1: Lage im Raum, Bayerische Vermessungsverwaltung 2021



Auszug aus Bayern-Atlas - Luftbild des Planungsgebietes

Der Gemeindeteil Oberaurach liegt im südlichen Bereich des Landkreises Haßberge in der Planungsregion Main-Rhön (3). Das Gemeindegebiet Oberaurach mit einer Größe von ca. 45 km² hat seinen Verwaltungssitz im Gemeindeteil Tretzendorf. Die Entfernung des Gemeindeteils Tretzendorf zum nordwestlich gelegenen Mittelzentrum Haßfurt beträgt ca. 16 km, zum Oberzentrum Bamberg der Planungsregion Oberfranken-West beträgt ca. 17 km.

Das Planungsgebiet liegt auf einer Höhe von 340 m ü.NN.

Die betroffenen Flurnummern des Geltungsbereiches: 504/2, 1304/1 und 1304/2,
Gemarkung Trossenfurt

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- im Norden von der Ortsverbindungsstraße nach Hummelmarter Fl.Nr. 773/4
- im Westen vom Grundstück Fl.Nr. 1304
- im Süden vom Grundstück 1299 und 1291
- im Osten von den Grundstücken Fl.Nr. 1305, 1309 und 1310

2.2 Geographische Übersicht / Landschaft

Der Ort liegt im Tal der oberen Aurach im nördlichen Steigerwald. Nachbarorte sind Eltmann (6,1 km) und Weisbrunn (2,5 km) im Norden, Kirchaich (1,8 km) im Osten, Hummelmarter (2,9 km) im Süden und Tretzendorf (0,9 km) im Westen.

Der höchste Punkt des Ortes befindet sich auf 341 m ü. NHN (Kapelle auf dem Kirchberg), der niedrigste auf etwa 303 m ü. NHN an der Aurachbrücke (Conrad-Vetter-Straße 36 bzw. 45).

Das Plangebiet befindet sich weder innerhalb eines Wasserschutz-, Naturschutz-, FFH-, noch eines Natura 2000-Gebietes.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich in der Region Main-Rhön (3) und im Naturpark Haßberge (NP-00003).

Die vorhandene Vegetation zeigt das Erscheinungsbild der dafür typischen Steinbruchsituation. Größtenteils wurde das Gelände als Erdeponie verwendet (s. Hangkante des Steinbruchs).

In der Talsohle der Abbruchkante des ehemaligen Steinbruches hat sich mittlerweile eine Mischvegetation mit Birken, Laubgehölzen wie Buchen und Koniferen gebildet. Ein Teil ist auch verbuscht. Hier entstand auch eine Talsohle, die für einen kleinen Natursee geeignet erscheint.

Im südlichen Bereich schließt das Grundstück an den vorhandenen Mischwaldbestand an. Die Abräumflächen sind mit Gras (Trockenrasen) überwachsen und weisen kleinere Verbuschungszonen auf.

Im nordöstlichen Grundstücksbereich sind bereits Neupflanzungen von Laub- und Obstbäumen durchgeführt worden.

3. Inhalt der Planung - Beschreibung

Das durch Planzeichen gekennzeichnete Planungsgebiet wurde in den letzten 30 Jahren Als Sondergebiet „Freizeitanlage“ genutzt.

3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Plangebiet ist als Sondergebiet (SO) gemäß § 10 BauNVO ausgewiesen.

Für das Sondergebiet werden folgende baulichen Nutzungen festgesetzt:

Grundflächenzahl (GRZ)

Geschossflächenzahl (GFZ)

Vollgeschosse

Maximal zulässige Wandhöhe

(ab Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand)

3.2 Bauweise und Dachform, Dachneigung, sowie Dachaufbauten

Hauptziel ist es, die vorhandene Landschaftsstruktur nicht zu zerstören, sondern in die Bebauung einzubinden.

Es sollen die Dachformen der Geländeform angepasst werden. Deshalb erhalten alle Gebäude ein Grasdach und laufen hangseitig in das Gelände aus.

Insgesamt zeichnet sich das Planungsgebiet mit einer sehr lockeren Bebauung aus. Dabei werden Hangkanten so ausgenutzt, dass vorhandene Gras- und Vegetationsflächen mit den begrünten Dächern der Baumassen optisch und ökologisch zusammenfließen.

Für das Sondergebiet (SO) wird nach § 22 BauNVO eine offene Bauweise festgesetzt.

Zulässig sind Zelt – und Pultdächer mit Dachneigungen von 10 bis 35 Grad.

Anlagen und Einrichtungen zur Nutzung der Sonnenenergie sind im gesamten Geltungsbereich zulässig.

3.3 Nebenanlagen

Nebenanlagen im Sinne § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

4. Erschließung

4.1 Verkehrserschließung

Die Erschließung des Grundstücks erfolgt am nördlichen Anbindungspunkt zur Kreisstraße nach Hummelmarter mit einer Zufahrt zum Parkplatz für PKW. Ein Busparkplatz ist im nördlichen Bereich direkt neben der Zufahrt vorgesehen.

Der Zufahrtsweg von der Kreisstraße bis zum vorhandenen Restaurant „Hummelhof“ ist asphaltiert.

Die Bereiche der Parkplätze werden mit versickerungsfähigen Materialien (Rasengittersteine, Rasenfugensteine etc.) ausgeführt.

Die Zufahrten zu den einzelnen Baukomplexen werden mit wassergebundenen Andienungswegen bzw. Fußwegen erschlossen. Alle Wege sollen für Rollstühle befahrbar sein.

4.2 Wasserversorgung/Abwasser

Die Wasserversorgung wird über einen eigenen Brunnen sichergestellt

Die Abwasserentsorgung erfolgt über eine Anschlussleitung an das gemeindliche Kanalnetz, welches als Trennsystem ausgelegt wird. Hier wird nur das reine Schmutzwasser eingeleitet.

Die Oberflächenwässer können nahezu vollständig auf den naturbelassenen Flächen wie bisher versickern. Das auf die befestigte Zufahrt oder auf die teilversiegelten Flächen auftreffende Regenwasser kann auf den danebenliegenden unbefestigten Flächen versickern. Durch geeignete Maßnahmen wird sichergestellt, dass unterliegende Flächen nicht beeinträchtigt werden.

4.3 Brandschutz

Es befindet sich ein Hydrant an der Wasserleitung Trossenfurt – Hummelmarter an der Kreisstraße HAS 24. Der Druck am Hydranten beträgt 13bar. Die Entfernung von Hydranten

beläuft sich auf maximal 400m. Bei einer Wasserfördermenge von 800 l/min (2 B-Schläuche) beträgt der Druckverlust $4 \times 1,1 \text{ bar} = 4,4 \text{ bar}$ so dass ein ausreichender Löschwasserdruck von $13,0 - 4,4 = 8,6 \text{ bar}$ vorhanden ist. Die Feuerwehrezufahrt zu den einzelnen Objekten ist über die geplanten Wege im Baugelände gewährleistet.

Der Vorhabensträger hat sich vor Umsetzung der geplanten Maßnahmen mit der örtlichen Feuerwehr und dem Wasserversorger bezüglich des Löschwasserdargebotes und der Entnahme des Löschwassers abzustimmen

5. Emissionen

5.1 Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen

Nutzungen im vorliegenden Sondergebiet dürfen keinen störenden Lärm, Staub und Geruch erzeugen.

Die geplante Teilnutzung zieht keine störenden Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen nach sich.

5.2 Grundwassergefährdung

Die Nutzungen dürfen das Grundwasser nicht gefährden.

Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist gemäß § 40 der Anlagenverordnung - AwSV vom April 2017 umgehend anzuzeigen. Ansonsten gilt ganz allgemein ebenfalls die AwSV vom April 2017 beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, diese ist eigenverantwortlich einzuhalten.

Sollten bei den durchzuführenden Grabungsarbeiten Verdachtsmomente auf etwaige Altdeponien, Ablagerungen oder schädliche Bodenverunreinigungen vorhanden sein, sind diese Arbeiten einzustellen und das Landratsamt Haßberge, SG Staatliches Abfallrecht, unverzüglich zu benachrichtigen.

6. Nutzungsbereiche

6.1 Bereich 1 (Gastronomie/Betriebswohnung)

Der Bereich umfasst eine Fläche von 3.283 m² und ist bereits mit einem Gastronomiebetrieb einschließlich Betriebswohnung bebaut. Erweiterungen sind bis zum Maß der baulichen Nutzung möglich.

Zugelassen ist eine maximal zweigeschossige Bebauung.

Maximale Traufhöhe: 7.50 m

6.2 Bereich 2 (Übernachtung/Seminar)

Der Bereich umfasst eine Fläche von 8.702 m² und darf mit maximal 15 Einzelobjekten (Einzelgrundfläche < 150 m²) bebaut werden.

Zugelassen ist eine maximal zweigeschossige Bebauung.

Maximale Traufhöhe: 6.50 m

6.3 Bereich 3 bisher: Stallungen/Futterlager/Übernachtung, zukünftig: Arztpraxis mit zwei Arztwohnungen

Der Bereich umfasst eine Fläche von 3.280 m² und soll mit Arztpraxis mit zwei Arztwohnungen bebaut werden.

Zugelassen ist eine bergseitig maximal eingeschossige und talseitig max. zweigeschossige Bebauung.

Maximale Traufhöhe: bergseitig 4.00 m

talseitig 7.50 m

6.4 Bereich 4 (Energiezentrale)

Der Bereich umfasst eine Fläche von 820 m² und dient der Energieverteilung.

Zugelassen ist eine bergseitig maximal eingeschossige und talseitig max. zweigeschossige Bebauung.

Maximale Traufhöhe: bergseitig 4.00 m

talseitig 7.50 m

6.5 Bereich 5 (Naturarena)

Der Bereich umfasst eine Fläche von 28.333 m² und ist für Lauf-, Reit- und Skibiathlonveranstaltungen vorgesehen.

Die zugelassenen Bauungen sind unter Ziffer 2.5.1 bis 2.5.5 der planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgeführt.

Änderungen sind nicht vorgesehen.

6.6 Bereich 6 (Übernachtung/Seminar)

Der bisherige Bereich 5.5 (Versorgungseinheit) wird zu Bereich 6 (Seminare, Praxis, Patientenübernachtung) umgenutzt. Der Bereich umfasst eine Fläche von 660 m².

Zugelassen ist eine bergseitig maximal eingeschossige und talseitig max. zweigeschossige Bebauung.

Maximale Traufhöhe: bergseitig 4.00 m

talseitig 7.50 m

7. Umweltbericht

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist für alle Bauleitpläne eine Umweltprüfung durchzuführen. Zur 1. Änderung des vorhabensbezogenen Bebauungsplans „Hummelhof“ im Gemeindeteile Trossenfurt als wird diese Umweltprüfung wie folgt abgehandelt:

7.1 Einleitung

7.1.1 Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele der Bauleitplanung

Mit der 1. Änderung des vorhabensbezogenen Bebauungsplans „Hummelhof“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umnutzung von Stallungen/Futterlager/Übernachtung zu einer Arztpraxis mit zwei Ärztewohnungen sowie der Umnutzung einer Versorgungseinheit zu Seminar/Praxis/Patientenübernachtungs - Gebäuden geschaffen werden.

Eine genaue Beschreibung aller Maßnahmen befindet sich in der vorhergehenden Begründung.

7.1.2 Darstellung der in Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele

Es werden die allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie das Baugesetzbuch, die Naturschutzgesetzte, die Immissionsschutzgesetzgebung und die Abfall-und Wassergesetzgebung berücksichtigt.

Hinweis zum Abfallrecht: Sofern bei etwaigen Grabungsarbeiten auf Altablagerungen oder Deponien gestoßen wird, sind die Bauarbeiten einzustellen und das Landratsamt Haßberge, Staatliches Abfallrecht, unverzüglich zu unterrichten.

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen (§1 (6) BauGB). Hierbei ist auch die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft (Eingriffsregelung nach dem BNatSchG) zu berücksichtigen (§ 1a (2) 2 BauGB). Das Plangebiet liegt im Naturpark Steigerwald in einem ehemaligen Steinbruch.

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

Die Bestandsaufnahme erfolgt aufgrund einer Begehung, durch Einholen von Fachinformationen im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB. Die Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen behandelt die Zusammenfassung der Empfindlichkeiten der Naturpotentiale Landschaftsbild, Boden, Wasser, Klima/Luft, Kultur- und Sachgüter, Mensch und Erholung, Tiere und Pflanzen und die Vorrangflächen für den Schutz von Natur und Landschaft.

Die Untersuchung der Umwelterheblichkeit bezieht sich auf den Umgriff des Planungsgebietes. Es werden die Schutzgüter entsprechend ihrer Bedeutung und Funktion aufgenommen und in Bezug auf die umweltbedeutsamen Auswirkungen der angestrebten Entwicklung untersucht.

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ.

Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

7.2.1 Schutzgut Mensch -Freizeit und Erholung, Lärm-und Verkehrsbelastung Beschreibung

Das Plangebiet wird als Sondergebiet „Tagungs- und Freizeitanlage“ genutzt.

Die geplante teilweise Änderung der Nutzung zu „Arztpraxis“ sowie „Seminar“ und „Patientenübernachtung“ hat keine Auswirkung auf die bisherige Gesamtnutzung.

Auswirkungen

Durch die Lage des Planungsgebietes wird während der Bauzeit der Verkehr auf den Erschließungswegen kurzfristig zu nehmen, ebenso die Lärmbelästigung durch die Nutzung in diesem Bereich.

Von der Nutzung als Arztpraxis können lediglich geringe Lärmbelästigungen durch den Verkehr von und zur Praxis auftreten. Die Lärmbelästigungen sind jedoch nicht höher als die von der Nachbarbebauung (Gastronomie) ausgehenden Lärmemissionen.

Ergebnis

Durch die geplante Nutzungsänderung entstehen für die umliegende Bevölkerung von Trossenfurt hinsichtlich Verkehrsbelastung, Lärm, sowie Freizeit und Erholung nur unwesentliche Störungen.

7.2.2 Schutzgut Sach-und Kulturgüter

Beschreibung Sachgüter

Auf dem Planungsgrundstück sind keine Naturdenkmäler oder sonstige (Natur-) Schutzgebiete bekannt. Das Plangebiet liegt im rechtskräftigen Bebauungsplan „Hummelhof“

Auswirkungen Sachgüter

Durch die geplante Nutzungsänderung geht keine Fläche für die landwirtschaftliche Nutzung verloren. Der Boden erfährt durch konsequenten Verzicht auf Düngung und Pflanzenschutz in nicht bebauten Teilen eine natürliche Regeneration.

Ergebnis Sachgüter

Eine Beeinträchtigung ist nicht vorhanden.

Beschreibung Kulturgüter

Bodendenkmäler und sonstige Kulturgüter sind lt. Denkmalliste im Geltungsbereich nicht bekannt.

Ergebnis Kulturgüter

Keine Auswirkungen

7.2.3 Schutzgut Tier und Pflanze

Beschreibung

Durch die bisherige Nutzung im Planungsgebiet „Hummelhof“ wurde die Artenvielfalt nicht eingeschränkt.

Auswirkungen

Während der Bauzeit kommt es für einen kurzen Zeitraum zu Lärmbelästigung durch die

Anwesenheit von Personen und Fahrzeugen. Dadurch kommt es zu Störungen und Fluchtreaktion von Säugetieren und Vögeln. Im Gegensatz zur ackerbaulichen Bearbeitung steht das Areal teilweise bodenbrütenden Vögeln als geschützter Lebensraum zur Verfügung. Die Baufeldfreimachung als Maßnahme zur Vermeidung und Minimierung erfolgt außerhalb der Vogelbrutzeit.

Nach Bebauung des Gebietes ist mit einer raschen Rückkehr in den dann weitgehend störungsfreien Bereich zu rechnen.

Ergebnis

Für die Schutzgüter Tier und Pflanze sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten. Die Beeinträchtigung wird aufgrund der vorhandenen Ausgleichsmaßnahmen, der Grünordnungsfestsetzungen und der geplanten Minimierung der Bodenversiegelung als **gering** angesehen.

7.2.4 Schutzgut Landschaftsbild

Beschreibung

Hauptziel ist es wie bisher, die vorhandene Landschaftsstruktur nicht zu zerstören, sondern in die Bebauung einzubinden.

Es sollen die Dachformen der Geländeform angepasst werden. Deshalb erhalten alle Gebäude begrünte Dächer.

Auswirkungen

Die geplante Nutzungsänderung nimmt die Formen der bestehenden Bebauung an.

Ergebnis

Der geplante Bebauungsplan mit seinen Grünordnungsfestsetzungen ist geeignet, einen Übergang zur freien Landschaft zu schaffen und hierdurch die Beeinträchtigungen zu reduzieren.

Die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes wird als gering eingestuft.

7.2.5 Schutzgut Boden

Beschreibung

Der vorhandene Boden ist ausreichend tragfähig und für die vorgesehene Bebauung

grundsätzlich geeignet.

Durch die Nutzungsänderung ergeben sich für das Schutzgut Boden keine Veränderungen gegenüber der ursprünglichen Planung.

Auswirkungen

Durch die geplante Bebauung wird zwar eine Bodenfläche versiegelt. Durch die geplanten Gründächer wird diese Versiegelung kompensiert. Die Verkehrsflächen und Parkflächen werden mit Öko – Pflaster ausgeführt.

Ergebnis

Es sind aufgrund der o.g. Ausführungen Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit für das Schutzgut Boden zu erwarten.

7.2.6 Schutzgut Wasser/Klima/Luft Beschreibung

Im räumlichen Geltungsbereich des vorhabensbezogenen Bebauungsplanes sind keine natürlichen Gewässer vorhanden.

Wasserschutzgebiete sowie wasserwirtschaftliche Vorrang- und Vorbehaltsgebiete sind nicht betroffen.

Auswirkungen

Hinsichtlich der Schutzgüter Klima und Luft sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten. Die Nutzung der betroffenen Flächen hat keine negativen Auswirkungen auf das vorgenannte Schutzgut Wasser/Klima/Luft.

Über Grundwasser liegen keine Kenntnisse vor.

Niederschlagswasser wird versickert.

Ergebnis

Für das Schutzgut Wasser werden die bau- und anlagebedingten Beeinträchtigungen als **gering** eingestuft. Die Schutzgüter Klima/Luft sind nicht betroffen.

Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse insgesamt zusammen.

Zu erwartende Auswirkungen durch das Vorhaben

Umweltschutzgut	Umweltauswirkungen	
	Konfliktverursachende Wirkungen der geplanten Maßnahme	Erheblichkeit
Mensch	keine konfliktverursachenden Wirkungen wie zusätzlicher Verkehr, Lärm, geringe Beeinträchtigung der Freizeit oder Erholung	gering
Kultur- Sachgüter	Verlust von landwirtschaftlicher Fläche mit geringer Bonität	gering
Tiere / Pflanzen	Geringe Beeinträchtigung von Lebensräumen durch vorherige Monokultur, durch Umnutzung eher Verbesserung hinsichtlich Flora und Fauna, geringe Versiegelung	gering
Landschaftsbild	Veränderung des Landschaftsbildes durch die geplanten Gebäude	gering
Boden	Verlust von Bodenfunktion durch Versiegelung	gering
Wasser / Klima / Luft	keine Veränderung auf das Makroklima zu erwarten, Grundwasser nicht betroffen	gering

7.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung bleiben die vorhandenen Flächen in bisheriger Art bestehen, die o.g. Beeinträchtigungen würden nicht eintreten.

7.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich (einschl. der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung)

7.4.1 Maßnahmen zur Minderung der Beeinträchtigungen der Schutzgüter

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans wurden Festsetzungen getroffen, die durch die Änderung der Nutzung in Teilbereichen nicht verändert werden:

7.4.2 Artenschutz

Die zukünftige Nutzung stellt keine Veränderung gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan dar. Die bisher im Planungsgebiet vorhandenen geschützten Tier- und Pflanzenarten werden keine Veränderung ihrer Lebensgrundlagen erfahren. Vorrangige Lebensgrundlagen für Tiere (Vogelschutzrichtlinie) und FFH-Flächen sind nicht betroffen. Auf eine aktuelle Erfassung einzelner Tiergruppen wurde deshalb verzichtet.

Während der Bauphase ist mit Störungen zu rechnen, hier kommt es für einen kurzen Zeitraum zu Lärmbelästigungen durch die Anwesenheit von Personen und Fahrzeugen.

7.4.3 Ausgleichs- und Ersatzflächenberechnung

Da es sich bei der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes um eine reine Nutzungsänderung handelt und das Maß der baulichen Nutzung unverändert bleibt, sind Ausgleichs- und Ersatzflächenberechnungen nicht erforderlich.

8. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Gesamtfläche beträgt 6,01 ha (60.068 m²). Die Ausweisung als Sondergebiet (SO) ist im Flächennutzungsplan bereits festgesetzt.

Bis auf die Änderung der Nutzung werden alle im rechtskräftigen Bebauungsplan vorhandenen Festsetzungen und Hinweise beibehalten

Es befinden sich keine Schutzgebiete auf dem Grundstück.

Die Bestandsaufnahme ergab, dass sich ansonsten keine schützenswerten Flächen wie Wasserschutzgebiete, geschützte Tier- und Pflanzenarten oder FFH- bzw. Natura 2000-Gebiete im Planungsbereich befinden. Erhebliche Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter wie Menschen, Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, biologische Vielfalt sind nicht zu erwarten.

Durch die künftige Nutzung werden keine Änderungen der Emissionen erwartet.

Oberaurach, den

Aidhausen, den 29.06.2023

Thomas Sechser
1. Bürgermeister

Dipl. Ing. (FH) Klaus Eiring