Gemeinde Bergen

Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 7 „Thalmannsfeld Süd - Erweiterung“ mit 1. Änderung des Bebauungsplanes „Thalmannsfeld Süd“

Begründung mit Umweltbericht zum Vorentwurf vom 15.07.2025

Bearbeitung:
Christoph Zeiler, Landschaftsarchitekt
Lisa Esch, Master (Sc.) European Urban Studies

TEAM 4
Landschaftsarchitekten und Stadtplaner GmbH
90491 nürnberg oedenberger straße 65 tel 0911/39357-0

Gemeinde Bergen
Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 7 „Thalmannsfeld Süd - Erweiterung“ sowie
1. Änderung des Bebauungsplanes „Thalmannsfeld Süd“

Gemeinde Bergen
Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 7 „Thalmannsfeld Süd - Erweiterung“ sowie
1. Änderung des Bebauungsplanes „Thalmannsfeld Süd“

Gliederung **Seite**

A ALLGEMEINE BEGRÜNDUNG 4

1. PLANUNGSERFORDERNIS 4

2. LAGE DES PLANUNGSGEBIETS UND ÖRTLICHE SITUATION 4

3. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN UND VORGABEN 6

4. PLANUNGSZIELE 9

5. BAULICHE NUTZUNG 9

6. ERSCHLIEßUNG 11

7. WASSERWIRTSCHAFT 12

8. IMMISSIONSSCHUTZ 12

9. BRANDSCHUTZ 12

10. DENKMALSCHUTZ 12

11. GRÜNORDNUNG 13

11.1 Öffentliche Grünflächen, Flächen zur Erhaltung von Vegetationsbeständen 13

11.2 Gestaltungsmaßnahmen im Straßenraum und innerhalb der Bauflächen 13

11.3 Eingriffsermittlung 13

11.3 Ausgleichsflächen 17

11.4. Artenschutz 18

12. FLÄCHENBILANZ UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG 18

B UMWELTBERICHT 19

1. EINLEITUNG 19

1.1 Anlass und Aufgabe 19

1.2 Inhalt und Ziele des Plans 19

1.3 Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten 19

2. VORGEHEN BEI DER UMWELTPRÜFUNG 20

2.1 Untersuchungsraum 20

2.2 Prüfungsumfang und Prüfungsmethoden 20

2.3 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben 21

3. PLANUNGSVORGABEN UND FACHGESETZE 21

4. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DES DERZEITIGEN UMWELTZUSTANDES UND PROGNOSE DER UMWELTAUSWIRKUNGEN BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG 22

4.1 Mensch 22

4.2 Tiere und Pflanzen, Biodiversität 23

4.3 Boden 25

4.4 Wasser 26

4.5 Klima/Luft 27

4.6 Landschaft 27

4.7 Kultur- und Sachgüter 28

4.8 Fläche 28

4.9 Wechselwirkungen 28

4.10 Erhaltungsziele und Schutzzweck der FFH- und Vogelschutzgebiete 28

5. SONSTIGE BELANGE GEM. § 1 ABS. 6 NR. 7 DES BAUGB 29

6. ZUSAMMENFASSENDE PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES UND DER ERHEBLICHEN AUSWIRKUNGEN 29

7. MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERMINDERUNG UND ZUM AUSGLEICH NACHTEILIGER UMWELTAUSWIRKUNGEN 31

8. PROGNOSE BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG 31

9. MONITORING 31

10. ZUSAMMENFASSUNG 32

A ALLGEMEINE BEGRÜNDUNG

1. PLANUNGSERFORDERNIS

Die Gemeinde Bergen ist im Regionalplan der Region Westmittelfranken (Region 8) als Teil des Ländlichen Raums ausgewiesen, dessen Entwicklung nachhaltig gestärkt werden soll. Sie hatte in den letzten Jahren eine stabile Bevölkerungsentwicklung.

Es ist sinnvoll, Angebote für Wohnbauflächen im zu entwickelnden ländlichen Raum herzustellen, um sowohl Ortsansässigen als auch potenziell Zuziehenden ein Angebot an attraktiven Wohnbauflächen in Mittelzentrumsnähe (Weißenburg) bereit zu stellen. Der ländliche Raum kann dadurch gestärkt und Verdichtungsräume entlastet werden.

Die Gemeinde Bergen besteht aus sechs Ortsteilen und möchte in diesen eine organische Entwicklung und den Verbleib der nachgeborenen Ortansässigen in ihren Heimatorten ermöglichen.

Im Ortsteil Thalmannsfeld besteht aktuell konkreter Bedarf nach Wohnbauflächen, der durch die wenigen, nicht verfügbaren freien Bauplätze im Ort nicht gedeckt werden kann. Aus diesem Grund soll der Bebauungsplan Thalmannsfeld Nr. 7 „Thalmannsfeld Süd - Erweiterung“ aufgestellt werden. Die überplanten Flächen sind im wirksamen Flächennutzungsplanes bereits als Wohnbauflächen dargestellt und aus städtebaulichen Gründen für eine entsprechende Nutzung im besonderen Maßnahme geeignet, da sie unmittelbar an ein bestehendes Wohngebiet anschließen, dabei den bestehenden Ortsrand abrunden und voraussichtlich nur zu geringen Nutzungskonflikten führen.

Die Gemeinde Bergen wird die Fl.Nr. 536 in Kürze erwerben, so dass vor Satzungsbeschluss sichergestellt ist, dass die Grundstücke nach Ausweisung des Baugebietes dem Grundstücksmarkt zur Verfügung stehen.

Mit Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt auch die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Thalmannsfeld Süd" (vgl. Kapitel 3).

2. LAGE DES PLANUNGSGEBIETS UND ÖRTLICHE SITUATION

Allgemeine Beschreibung

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Thalmannsfeld der Gemeinde Bergen am südöstlichen Ortsrand, oberhalb des Altortes. Unmittelbar westlich schließt das Wohngebiet „Thalmannsfeld Süd“ an.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurnummern bzw. Teilflächen (TF) der Flurnummern 535 (TF), 536, 537, alle Gemarkung Thalmannsfeld und hat eine Fläche von ca. 1,57 ha.

Örtliche Gegebenheiten

Das Plangebiet befindet sich auf der Hochfläche der südlichen Frankenalb. Die Ortschaft ist dabei in eine nach Westen neigende Talmulde eingebettet.

Das überplante Gebiet weist eine leicht nordwestexponierte, dem tiefer gelegenen Altort zugewandte Hanglage auf. Im Westen schließt das bestehende, überwiegend von Einfamilienhäusern geprägte Wohngebiet „Thalmannsfeld Süd“ an.

Das Plangebiet wird weitgehend ackerbaulich intensiv genutzt. Im Westen des Flurstücks befinden sich zwei landwirtschaftliche Gebäude mit umliegenden Lager- und Freiflächen (Ruderalfluren, Wiesenbereiche). Richtung Südwesten, Osten und Norden ist das Gebiet gut durch Gebüsche, Einzelbäume, Baumreihen und ein Feldgehölz in die Landschaft eingebunden. Bei dem Gebüsch im Südwesten handelt es sich um ein kartiertes Biotop (Nr. 6932-1078-007; Mesophiles Gebüsche, naturnah; im Bereich der im rechtsverbindlichen Bebauungsplan festgesetzten Verkehrsfläche ist das kartierte Biotop nicht mehr existent).

Straßen zur Erschließung des Gebietes bestehen im Westen und Osten.

Abbildung 1: Luftbild mit Verortung des Plangebietes (roter Kringel)
Kartengrundlage: Bayerische Vermessungsverwaltung

3. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN UND VORGABEN

Die gesetzliche Grundlage liefern das Baugesetzbuch (BauGB), die Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie die Bayerische Bauordnung (BayBO) in der jeweils gültigen Fassung.

Gemäß § 2 BauGB ist für das Vorhaben eine Umweltprüfung durchzuführen. Der dafür erforderliche Umweltbericht (§ 2a) 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 in der Abwägung berücksichtigt und durch entsprechende Maßnahmen umgesetzt.

Landesentwicklungsprogramm / Regionalplan

Folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) vom 01.06.2023 sind für die vorliegende Planung insbesondere von Relevanz bzw. zu beachten:

1.1.1 Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen
(Z) In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen mit möglichst hoher Qualität zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen.
(G) Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen, wo zur Sicherung der Versorgung erforderlich auch digital, geschaffen oder erhalten werden.

1.2.1 Räumlichen Auswirkungen begegnen
(Z) Der demographische Wandel ist bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Daseinsvorsorge und der Siedlungsentwicklung, zu beachten.

3.1.1 Integrierte Siedlungsentwicklung und Harmonisierungsgebot
(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden.
(G) Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.
(G) Die Ausweisung größerer Siedlungsflächen soll überwiegend an Standorten erfolgen, an denen ein räumlich gebündeltes Angebot an öffentlichen und privaten Dienstleistungs-, Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen in fußläufiger Erreichbarkeit vorhanden ist oder geschaffen wird.

3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung
(Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen.

3.3 Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot
(G) Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.
(Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. Ausnahmen sind zulässig, wenn […]

Die Schaffung für bedarfsgerechten Wohnraum wird durch den Umfang der Planung berücksichtigt. Die Ausweisung berücksichtigt den aktuellen Bedarf nach Wohnbauflächen. Das Baugebiet im Westen ist bereits komplett bebaut und durch die wenigen sonstigen Baulücken im Ort kann der Bedarf nicht gedeckt werden.
Aufgrund der Lage und Nähe zum Mittelzentrum Weißenburg sind Einrichtungen zur Daseinsversorgung in vertretbarer Distanz vorhanden.

Hinsichtlich des demographischen Wandels bietet sich der Ortsteil Thalmannsfeld mit kleinen Einrichtungen der Grundversorgung und Anschluss zum Mittelzentrum über öffentlichen Nahverkehr und Individualverkehr an.

Die Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten ist im vorliegenden Fall gegeben: westlich des Geltungsbereiches grenzt der zusammenhängend bebaute Ortsteil Thalmannsfeld mit einem allgemeinen Wohngebiet an; im Zusammenhang mit der gegenständlichen Planung erfolgt eine Abrundung des südlichen Ortsrandes. Eine Zersiedelung wird vermieden. Die Fläche ist im Flächennutzungsplan auch bereits als Wohnbaufläche zur Abrundung des Ortsrandes dargestellt.

<u>Regionalplan Region Westmittelfranken (Region 8):</u>

Die Gemeinde Bergen befindet sich gemäß Regionalplan der Region Westmittelfranken innerhalb eines ländlichen Teilraums, dessen Entwicklung nachhaltig gestaltet werden soll. Die Gemeinde Bergen ist daher auch nach dem RP ein geeigneter Standort für ein Wohngebiet der vorliegenden Größenordnung, welches vorausschauend bedarfsgerecht für den Standort ausgewiesen wird.

Die Gemeinde Bergen ist im Regionalplan als Gebiet mit besonderer Bedeutung für die Erholung ausgewiesen. U.a. wird dies durch die landschaftsgerechte Einbindung des Bauvorhabens berücksichtigt.

Flächennutzungsplan und Landschaftsplan

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im Flächennutzungsplan bereits als Wohnbaufläche dargestellt. Im Osten ist die bereits bestehende Ortsrandeingrünung dargestellt. Im Hinblick auf die Ortsrandgestaltung sieht der Flächennutzungsplan und Landschaftsplan eine Verbesserung von Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes oder Ortsrandes, durch Eingrünung und Nachverdichtung der bestehenden Baumreihe, vor.

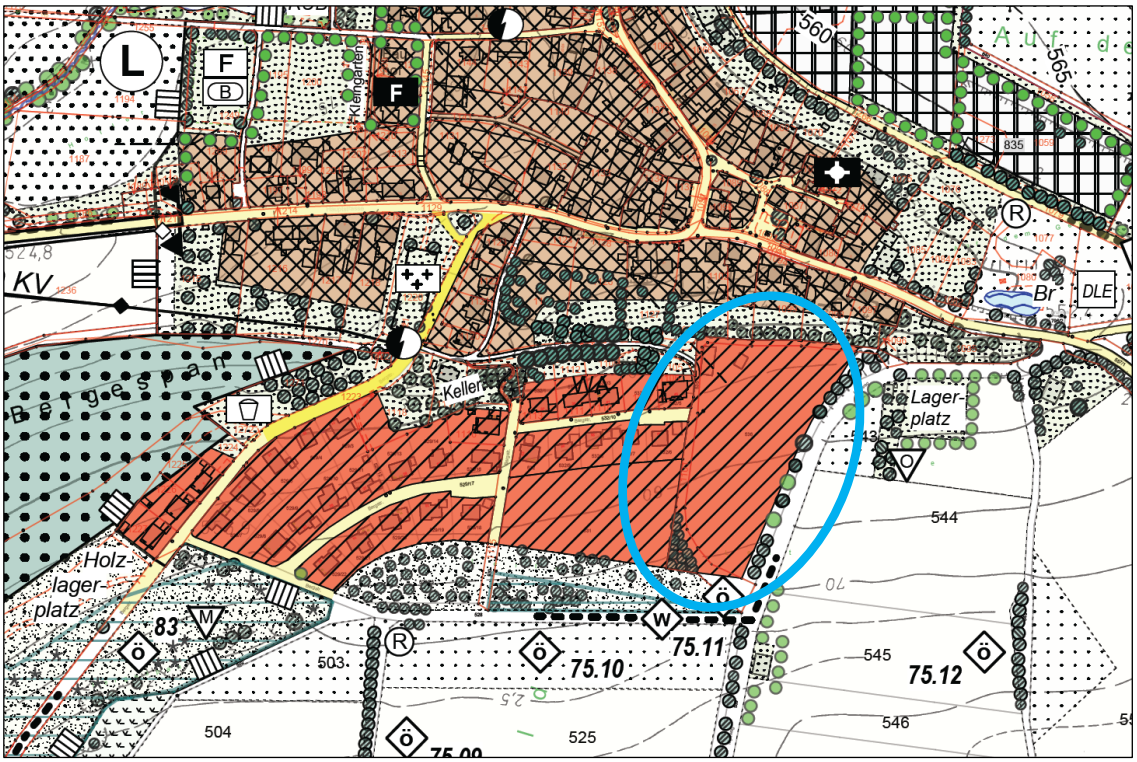

Abbildung 2: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan und Landschaftsplan der Gemeinde Bergen mit Verortung des Plangebietes (blauer Kringel)

Eine Änderung des Flächennutzungsplans und Landschaftsplan ist nicht erforderlich.

Rechtsverbindlicher Bebauungsplan „Thalmannsfeld Süd“

Mit dem in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan wird in dessen westlichen Randbereich auf einer 514 qm großen Teilfläche der Bebauungsplan „Thalmannsfeld Süd“ (Fassung vom 26.09.2014, rechtsverbindlich seit 30.09.2014) geändert (1. Änderung). Die Inhalte des Bebauungsplanes "Thalmannsfeld Süd" werden für diesen Bereich vollständig durch diese 1. Änderung des Bebauungsplanes "Thalmannsfeld Süd" ersetzt. Das Erfordernis zur Änderung begründet sich aus der Anpassung einer Straßenverkehrsfläche zu einem öffentlichen Fußweg aufgrund der nun geplanten Fortführung der Ringerschließung in das erweiterte Wohngebiet.

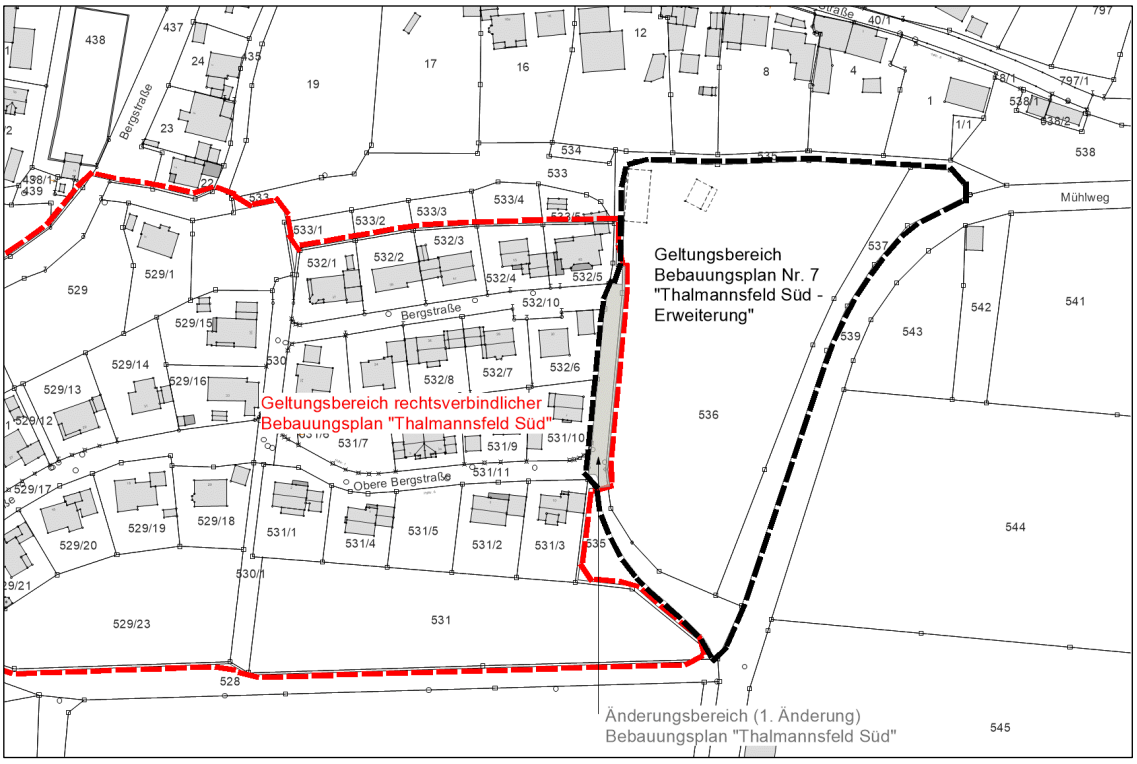

Abbildung 3: Digitale Flurkarte mit Geltungsbereichen der Bebauungspläne und dem Änderungsbereich
Kartengrundlage: Bayerische Vermessungsverwaltung

4. PLANUNGSZIELE

Die Schaffung von Wohnbauland ist ein wichtiges städtebauliches Ziel der Gemeinde. Die Gemeinde Bergen ist ein attraktiver Siedlungsschwerpunkt in unmittelbarer Nachbarschaft zum prosperierenden Mittelzentrum Weißenburg.

Neben dem Hauptort möchte die Gemeinde Bergen auch die anderen Ortsteile moderat entwickeln und ein Verbleib der nachgeborenen Ortsansässigen im Heimatort ermöglichen. Der Ortsteil Thalmannsfeld hat als einer von mehreren Siedlungsschwerpunkten im Gemeindegebiet bereits einiges Gewicht und ist auch sehr gut an das überregionale Straßennetz angebunden. Deshalb strebt die Gemeinde auch im Ortsteil Thalmannsfeld eine moderate und bedarfsgerechte Entwicklung von Wohnbauflächen an, in dem sie das bereits vollständig bebaute Wohngebiet „Thalmannsfeld Süd“ erweitert. Die geplante Wohnbaufläche dient dazu, über mehrere Jahre verteilt Bauland anbieten zu können.

Aus Gründen des Klimaschutzes soll das geplante Wohngebiet, ebenso wie beim westlich bestehenden Wohngebiet erfolgt, an das örtliche Nahwärmenetz angeschlossen werden.

5. BAULICHE NUTZUNG

Da es sich um die Erweiterung des bestehendes Wohngebietes „Thalmannsfeld Süd“ handelt, orientieren sich die Festsetzungen zur baulichen Nutzung an denen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Thalmannsfeld Süd“, um ein hinsichtlich Art, Maß und Gestaltung einheitliches Siedlungsbild zu schaffen.

Das Baugebiet wird als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Der Ausschluss von Beherbergungsbetrieben, Tankstellen und Gartenbaubetrieben ist aufgrund des städtebaulich angestrebten Charakters des Baugebiets erforderlich. Ferienwohnungen, die der Hauptnutzung des dauerhaften Wohnens baulich untergeordnet sind, sollen jedoch zulässig sein. Die bestehenden landwirtschaftlichen Gebäude (vgl. Planzeichnung) genießen Bestandsschutz, sollen perspektivisch aber abgerissen werden und die Flächen ebenfalls einer Wohnnutzung zugeführt werden.

Zu Beginn der Planung wurden vier Entwurfsalternativen mit Unterschieden in der Erschließung und Bebauungsdichte erarbeitet. Die Wahl fiel auf die gegenständliche Variante, die eine verkleinerte Wendeanlage im Norden und mittlere Parzellengrößen berücksichtigt. Weiterhin hat diese Variante sowohl ein günstiges Verhältnis zwischen Bau- und Verkehrsflächen (inkl. Fußwege) und ergibt günstige Grundstückszuschnitte.

Das Baugebiet ermöglicht die Bebauung von ca. 13-14 Baugrundstücken mit einer Größe zwischen ca. 700 qm bis 960 qm, so dass unterschiedlichen Wünschen künftiger Grundstückseigentümer Rechnung getragen werden kann. Die Festsetzung größerer zusammenhängender Baufenster ermöglicht eine flexible Anordnung der Gebäude innerhalb der künftigen Baugrundstücke. Auch Doppelhäuser sind zulässig. Innerhalb der Baugrenzen gelten die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO.

Die Grundflächenzahl von 0,4 sichert eine für Wohnzwecke angemessene Bebauungsdichte, dadurch können einerseits eine Durchgrünung sichergestellt und gleichzeitig unverhältnismäßige Flächeninanspruchnahmen/-verluste vermieden werden.
Es wird die offene Bauweise festgesetzt, in der sowohl Einzel- als auch Doppelhäuser zugelassen sind. Im gesamten Baugebiet sind 2 Vollgeschosse zulässig. Durch die Hanglage können abhängig vom vorhandenen Gelände Untergeschosse sowohl als Kellerräume aber auch als oberirdische Aufenthaltsorte entstehen.
Zur Gestaltung des Ortsbildes ist eine Höhenfestsetzung enthalten, die maximale Wandhöhen mit Bezug zum vorhandenen Gelände regelt. Abweichende Festsetzungen wurden für hangseitig erschlossene Garagen bestimmt.

Auch die örtlichen Bauvorschriften orientieren sich an denen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Thalmannsfeld Süd“. Mit den getroffenen Gestaltungsvorschriften zur Dachform und -neigung, Dachüberständen, Dacheindeckung sowie für Fassaden und Einfriedungen wird einerseits das historisch gewachsene und somit traditionelle Ortsbild berücksichtigt, der zukünftigen Bauherrschaft gleichzeitig aber auch in angemessener Form Gestaltungsfreiraum belassen.

Insgesamt sind vier Haustypen vorgesehen:

- Das fränkische Haus, mit einer Wandhöhe, hangseitig bis 4,50 m und talseitig bis 6,50 m, bei einer Kniestockhöhe bis 0,90 m; das Satteldach erhält eine Neigung von 35 – 48°.
- Das Jura-Haus, mit Merkmalen der traditionellen Bauweise. Es ist eine Wandhöhe, hangseitig bis 5,30 m und talseitig bis 6,50 m, bei einer Kniestockhöhe bis 2,20 m vorgesehen; die Neigung des Satteldachs liegt bei 22 – 34°.
- Gebäude mit Walmdach mit einer Wandhöhe, hangseitig bis 4,50 m und talseitig bis 6,50 m; die Dachneigung beträgt ebenfalls 22 – 34°.
- Gebäude mit versetztem Pultdach als Sonderform mit einer Wandhöhe, hangseitig bis 4,50 m und talseitig bis 6,50 m; die Dachneigung beträgt ebenfalls 22 – 34°.

Um wildes Parken im Straßenraum zu minimieren und Verkehrsgefährdungen zu vermeiden, sind pro Wohneinheit zwei Stellplätze nachzuweisen. Vor Garagen ist zu öffentlichen Verkehrsflächen ein Stauraum von mind. 5,00 m, vor Carports von mind. 3,00 m einzuhalten.

6. ERSCHLIEßUNG

Die verkehrstechnische Haupterschließung erfolgt über die weiter nordöstlich verlaufende Hauptstraße und von dort über den Mühlweg von Osten in das geplante Wohngebiet. Gleichzeitig erfolgt durch die Verlängerung der Ringerschließung im Wohngebiet „Thalmannsfeld Süd“ („Bergstraße“) Richtung Osten in das nun geplante Wohngebiet auch eine verkehrstechnische Anbindung nach Westen. Die Breite der neu geplanten Erschließungsstraße beträgt 7 m.

Ergänzend werden im Bereich von vorhandenen bzw. erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungsabschnitten zwei Fußwegeabschnitte festgesetzt.

Der südliche Abschnitt des befestigten Wirtschaftsweges auf Fl.Nr. 535, Gemarkung Thalmannsfeld, wird zukünftig nicht mehr benötigt und fachgerecht rückgebaut. Er wird teilweise den Wohngrundstücken und teilweise der öffentlichen Grünfläche zugeschlagen (Entsiegelungsmaßnahme).

Die detaillierte Gestaltung der Erschließungsstraßen erfolgt im Rahmen der Erschließungsplanung.

Ver- und Entsorgung

Die erforderlichen Anschlussmöglichkeiten für Strom, Wasser und Abwasser, Nahwärme sowie Kommunikation sind im Bereich der Bergstraße bereits vorhanden und müssen erweitert werden.
Das bestehende Wohngebiet „Thalmannsfeld Süd“ ist an das örtliche Nahwärmenetz angeschlossen, auch die gegenständlich geplante Erweiterung soll aus Gründen des Klimaschutzes an dieses angeschlossen werden, hierfür wird das Nahwärmenetzt in der nun erweiterten Ringstraße ausgebaut. Aus diesem Grund beinhaltet der Bebauungsplan die Festsetzung, dass bei Errichtung der Wohngebäude die erforderlichen baulichen und sonstigen technischen Maßnahmen für die Nutzung von Nahwärme zu treffen sind.

Die Entwässerung soll im Trennsystem erfolgen. Die Abwasserplanung ist bereits eingeleitet. Am Tiefpunkt im Nordosten soll eine Regenrückhaltebecken für die Entwässerungsplanung integriert werden. Die genauen Abmessungen des Beckens werden im Rahmen der Planung noch ergänzt und im späteren Entwurf des Bebauungsplan aktualisiert. Das Becken ist in überwiegender Erdbauweise und mit möglichst naturnaher Gestaltung und Bepflanzung zu erstellen, bestehende Bäume in diesem Bereich sollen soweit baubedingt möglich erhalten und durch Gehölzneupflanzungen ergänzt werden.

7. WASSERWIRTSCHAFT

Die geplante Baufläche befindet sich innerhalb des Karstgebietes. Deshalb sind hinsichtlich der Gestaltung des Rückhaltebeckens und der privaten Entwässerungsanlagen besondere Anforderungen gegeben. Eine Versickerung ist nur über eine belebte Bodenzone zulässig.

Aus Gründen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung ist pro Baugrundstück eine Zisterne zur Speicherung und Nutzung von unverschmutztem Regenwasser herzustellen. Der Auffangbehälter muss mind. eine Größe von 2 m³ pro 100 m² Dachfläche bemessen, ein Überlauf an das öffentliche Entwässerungssystem ist dabei vorzusehen. Hierdurch kann einer zunehmenden Austrocknung des Bodens entgegengewirkt werden.

8. IMMISSIONSSCHUTZ

Ca. 70 m östlich des geplanten Wohngebietes befindet sich ein gewerblich genutzter Lagerplatz im Außenbereich auf der Fl.Nr. 541, Gemarkung Thalmannsfeld.
Zur Frage, ob mit dem Lagerplatz Immissionen einhergehen, die eine Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte im gegenständlich geplanten allgemeinen Wohngebiet befürchten lassen, wird um Stellungnahme der Untere Immissionsschutzbehörde am Landratsamt gebeten.

Weitere (potenzielle) Emittenten im Wirkbereich der Planung sind der Gemeinde nicht bekannt.

Die mit einer guten landwirtschaftlichen Praxis verbundenen Geruchs-, Lärm- und Staubemissionen durch die weiterhin stattfindende landwirtschaftliche Bewirtschaftung umliegender Flächen sind, auch am Wochenende, zu tolerieren und zu akzeptieren.

9. BRANDSCHUTZ

Besondere Brandschutzrisiken bestehen aufgrund der festgesetzten Art der Nutzung nicht.

Sowohl Bergen als auch Thalmannsfeld selbst verfügen jeweils über eine freiwillige Feuerwehr. Die 10-Minuten-Hilfsfrist kann wegen der kurzen Anfahrt der örtlichen Feuerwehr als gesichert angesehen werden (ca. 300 m).

Die weiteren Erfordernisse des Brandschutzes werden in der Erschließungsplanung berücksichtigt.

10. DENKMALSCHUTZ

Im Geltungsbereich und in dessen näheren Umfeld befinden sich keine Bau- oder Bodendenkmale.

Ca. 200 m östlich beginnt ein kartiertes Bodendenkmal D-5-6932-0098 (Siedlung des Neolithikums.

Auf Bestimmungen des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes bezüglich des Auffindens von möglichen Bodendenkmälern bei Erdarbeiten wird hingewiesen.

11. GRÜNORDNUNG

11.1 Öffentliche Grünflächen, Flächen zur Erhaltung von Vegetationsbeständen

Innerhalb des Geltungsbereiches sind zwei öffentliche Grünflächen vorgesehen.

Die im Nordosten des Geltungsbereiches festgesetzte Grünfläche dient der Anlage eines naturnah begrünten Erdbeckens zur Rückhaltung und Drosselung von unverschmutztem Regenwasser aus dem Baugebiet. Die genaue Abmessung der Fläche und des Beckens wird im Rahmen der Erschließungsplanung ermittelt. Auf die besonderen Anforderungen im Karst wird dabei hingewiesen.
Da die Fläche von Laubbäumen bestanden ist, sollen diese an den Rändern, soweit baubedingt möglich, erhalten werden und, soweit platztechnisch möglich, durch Gehölz-Neupflanzungen ergänzt werden.

Die Grünfläche im Süden dient der landschaftlichen Einbindung des geplanten Wohngebietes, hier sollen vier standortgerechte, gebietsheimische Laubbäume oder Obstbäume neu gepflanzt und die bestehende Wiese extensiv genutzt werden. Ein ca. 40 m langer Wegeabschnitt wird rückgebaut (Entsiegelung).

Die bestehende Einzelbäume, Baumreihen und -gruppen im Osten zur freien Landschaft sind (mit Ausnahme des Bereiches für das geplante Regenrückhaltebecken) als zu erhaltend festgesetzt, um somit in Summe die Eingrünung und Einbindung des Baugebietes in die umliegende Landschaft sicherzustellen.

Für Neupflanzungen im öffentlichen Raum sind standortgerechte, gebietsheimische Laubbäume oder Obstbäume zu verwenden.

11.2 Gestaltungsmaßnahmen im Straßenraum und innerhalb der Bauflächen

Für eine qualitativ hochwertige Durchgrünung und Gestaltung des Wohngebietes sind für den Verkehrsraum und insbesondere die privaten Baugrundstück weitere Gestaltungsmaßnahmen vorgesehen.

In einem Bereich für Längsparker im öffentlichen Straßenraum wird dieser mit zwei standortgerechten, gebietsheimischen Laubbäumen gesäumt.
Bei der Neugestaltung der Gärten ist pro Grundstück jeweils ein standortgerechter, gebietsheimischer Laubbaum zu pflanzen.

11.3 Eingriffsermittlung

Die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft sind 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 einer öffentlichen Grünfläche zur Rückhaltung/Versickerung von unverschmutztem Oberflächenwasser
- Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche mit Gehölzneupflanzungen zur Einbindung des Wohngebietes in die freie Landschaft
- Erhaltung von Einzelbäumen sowie Baumreihen und -gruppen zur Einbindung des Wohngebietes in die freie Landschaft
- Festsetzung von Pflanzgeboten im Straßenraum und auf Privatgrund zur Durchgrünung und Gliederung des Baugebietes
- Verwendung heimischer Laubbaumarten oder Obstbäume (Hochstamm) für die Pflanzgebote
- Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für öffentliche Geh- und Unterhaltungswege sowie private Stellflächen
- Errichtung einer Zisterne zur Speicherung und Nutzung von unverschmutztem Regenwasser je Baugrundstück
- Festsetzung von Vorgaben zur Höhe und Gestaltung der geplanten Wohngebäude

Ermittlung des Eingriffs und Bewertung der Eingriffsfläche

Die Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung erfolgt gemäß dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr vom Dezember 2021 nach den Maßgaben des Regelverfahrens.

Für das Plangebiet erfolgt eine qualifizierte Bestandsaufnahme mit Bewertung des Ausgangszustandes. Die Bewertung des Ausgangszustands wird maßgebend davon bestimmt, welche Bedeutung den jeweiligen Schutzgütern zukommt. Für das Schutzgut Arten und Lebensräume werden die im Untersuchungsraum vorhandenen Flächen je nach ihren Merkmalen und Ausprägungen den Biotop- und Nutzungstypen (BNT) der Biotopwertliste der BayKompV zugeordnet. Soweit sich die Bedeutung eines BNT für Natur und Landschaft auf die Fläche seines konkreten Vorkommens im Untersuchungsraum beschränkt, wird dieser naturschutzfachliche Wert durch Wertpunkte entsprechend der Biotopwertliste ausgedrückt. Reicht die Bedeutung eines BNT darüber hinaus (z. B. bei Biotopverbundachsen oder Austauschbeziehungen zwischen Habitaten), bedarf es einer ergänzenden verbal-argumentativen Bewertung, d.h. einer qualitativ beschreibenden Darstellung der Kompensationswirkung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen. Ebenso erfolgt die Bewertung aller weiteren Schutzgüter verbal-argumentativ.

Auf eine vereinfachte Erfassung, Beschreibung und Einordnung der Biotop- und Nutzungstypen verzichtet die Gemeinde bewusst, sie greift anstelle dessen auf das detaillierte Bewertungsschema der Biotopwertliste für BNT zurück.

Für die Ermittlung der Eingriffsschwere wird die festgesetzte GRZ von 0,4 als Eingriffsfaktor herangezogen. Dieser wird auch für die nordöstliche Grünfläche herangezogen, wo für das geplante naturnahe Retentionsbecken einige mittelalte Bäume gerodet

werden müssen. Eingriffsfrei gewertet werden bereits voll versiegelte Flächen (bestehende landwirtschaftliche Gebäude) sowie Flächen, die gezielt von Eingriffen ausgespart werden (öffentliche Grünfläche im Süden, zu erhaltenden Einzelbäume und Baumreihen). Im Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Thalmannsfeld Süd“ wird der planungsrechtliche Bestand als Ausgangszustand angesetzt).

Da umfangreiche Vermeidungsmaßnahmen vorgesehen sind, können diese durch einen Planungsfaktor durch Abschläge beim ermittelten Ausgleichsbedarf berücksichtigt werden (im vorliegenden Planungsfall die max. zulässigen 20 %).

Bestandserfassung Schutzgut Arten und Lebensräume				
Bezeichnung	**Fläche (qm)**	**Bewertung (WP)**	**GRZ/ Eingriffsfaktor**	**Ausgleichs-bedarf (WP)**
A11: Intensiv bewirtschafte Äcker	10.089	2	0,4	8.071
G211: Mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland	875	6	0,4	2.100
G211: Mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland	320	6	0,0	-
B312: Einzelbäume / Baumreihen / Baumgruppen mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten , mittlere Ausprägung	599	9	0,4	2.156
B312: Einzelbäume / Baumreihen / Baumgruppen mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten , mittlere Ausprägung	1.055	9	0,0	-
K11: Artenarme Säume und Staudenfluren	81	4	0,4	130
K11: Artenarme Säume und Staudenfluren	114	4	0,0	-
P411: Sonderflächen der Land- und Energiewirtschaft, versiegelt	314	0	0,0	-

P432: Ruderalflächen im Siedlungsbereich mit artenarmen Ruderal- und Staudenfluren	1.393	4	0,4	2.229
V32: Rad-/Fußwege und Wirtschaftswege, befestigt	170	1	0,4	68
V32: Rad-/Fußwege und Wirtschaftswege, befestigt	131	1	0,0	-
V51: Grünflächen entlang von Verkehrsflächen	47	3	0,4	56
V51: Grünflächen entlang von Verkehrsflächen	10	3	0,0	-
Planungsrechtlicher Bestand im Bereich des BP „Thalmannsfeld Süd				
V11:Verkehrsfläche des Straßenverkehrs; versiegelt (OVS auf Fl.Nr. 180)	382	0	0,0	-
V32: Rad-/Fußwege und Wirtschaftswege, befestigt	8	1	0,4	3
V51: Grünflächen entlang von Verkehrsflächen	123	3	0,4	148
Summe	**15.711**			**14.961**

Ermittlung Planungsfaktor			
Vermeidungsmaßnahme	**Beitrag zum Planungsfaktor**	**Wirkung der Vermeidungsmaßnahme**	**Sicherung**
naturnahe Gestaltung der Wohngärten durch Pflanzgebote für standortgerechte, gebietsheimische Gehölze auf den privaten Baugrundstücken (1 Baum pro Baugrundstück)	5 %	Die Maßnahmen dienen der Durchgrünung des Wohngebietes und somit der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes. Gleichzeitig dient die Maßnahme der Förderung der Biodiversität.	Festsetzung B.7.2

naturnahe Gestaltung der öffentlichen Grünflächen durch extensive Wiesenpflege und Pflanzgebote für standortgerechte, gebietsheimische Gehölze (mind. 5 Bäume auf der südlichen Grünfläche)	5 %	Die Maßnahmen dienen der landschaftlichen Einbindung des Baugebietes, der Förderung der Biodiversität und dem naturnahen Rückhalt von Niederschlagswasser vor Ort.	Festsetzungen B.4 und B.5
Entsiegelung eines 40 m langen und 131 m² großen Wegeabschnittes mit anschließender naturnaher Begrünung innerhalb der südlichen öffentlichen Grünfläche	5 %	Die Maßnahme dient der Wiederherstellung von Bodenfunktionen (durch Entsiegelung) und Förderung der Biodiversität durch die anschließende naturnahe Gestaltung.	Festsetzungen B.4
Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge	5 %	Die Maßnahme dient der Minimierung von Eingriffen in den Boden und das Grundwasser.	Festsetzung B.7.4
Planungsfaktor (20 von max. 20 %)			**-2.992**
Verbleibender Ausgleichsbedarf			**11.969**

Es besteht ein Ausgleichsbedarf von 11.969 Wertpunkten.

11.3 Ausgleichsflächen

Den im Rahmen des Bebauungsplans vorbereiteten Eingriffen in Natur und Landschaft wird eine gemeindliche Ökokontofläche (Teilfläche der Fl.Nr. 300, Gemarkung Bergen), als externe Ausgleichsfläche zugeordnet. Die Ausgleichsfläche befindet sich ca. 1,8 km westlich des Plangebietes innerhalb einer Talsenke und unmittelbar randlich des FFH-Gebietes "Erlenbach bei Syburg" (ID. 6932-1207).

Die Aufwertungsmaßnahmen (Entnahme von Fichten, Verlegung des Hauptgrabens in die Fläche) wurden 2023 abgeschlossen. Dies wurde gemäß §15 Abs. 1 BayKompV von der Unteren Naturschutzbehörde bestätigt.
Der Ausgangszustand der Ökokontofläche war gemäß der Biotopwertliste ein strukturarmer Altersklassen Nadelholzforst mittlere Ausprägung (N712). Dies entspricht 4 Wertpunkten pro Quadratmeter (WP/m²). Der prognostizierte Zielzustand ist L522 - Weichholzauwald alte Ausprägung mit 14 (15-1) WP/m². Daraus folgt eine Aufwertung um 10 WP/m².
Für die Verzinsung muss festgelegt werden in welchem Umfang Natur und Landschaft seit der Einstellung ins Ökokonto aufgewertet wurden (§16 Abs. 3 BayKompV). Aufgrund der Vegetation vor Ort, der Vorgaben der BayKompV sowie der Arbeitshilfe zur Biotopwertliste wird der aktuelle Zustand von Seiten des Landschaftspflegeverbandes Mittelfranken im Jahr 2025 als B113, Sumpfgebüsch mit 11 WP/m² bewertet. Dies bedeutet eine Aufwertung seit der Einstellung ins Ökokonto in Höhe von 7 WP/m².

Gemäß §16 Abs. 3 BayKompV kann für eine Verzinsung das Jahr 2024 und 2025 herangezogen werden. Das heißt für 2 Jahre kann auf die bisherige Aufwertung in Höhe von 7 WP/m² eine Verzinsung von jährlich 3 Prozent angerechnet werden. Dies entspricht 0,42 WP/m² (= 2 Jahre * 3% * 7 WP/m²). Demzufolge können bei der nun erfolgenden Abbuchung zu den 10 WP/m², die bis zum Zielzustand erreicht werden, 0,42 WP/m² als Verzinsung hinzuaddiert werden.

Den benötigten 11.969 Wertpunkten wird somit eine 1.149 m² große Teilfläche der Ökokontofläche als externe Ausgleichsfläche zugeordnet. (11.969 WP / 10,42 WP/m² = 1.149 m²).

11.4. Artenschutz

Eine Artenschutzprüfung wird im Form einer worst-case- Abschätzung zum Entwurf ergänzt.

12. FLÄCHENBILANZ UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Art der Nutzung	**Fläche**
Allgemeines Wohngebiet	11.340 m²
Verkehrsfläche	2.183 m²
Öffentliche Grünfläche	1.020 m²
Flächen zur Erhaltung von Vegetationsbeständen	1.168 m²
Summe	**15.711 m²**

Mit der Planung wird der Bauflächenbedarf für Wohnen im Ortsteil Thalmannsfeld für die nächsten Jahre gedeckt.

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) (§ 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

Im Ortsteil Thalmannsfeld besteht aktuell konkreter Bedarf nach Wohnbauflächen, der durch die wenigen, nicht verfügbaren freien Bauplätze im Ort nicht gedeckt werden kann. Aus diesem Grund soll der Bebauungsplan Thalmannsfeld Nr. 7 „Thalmannsfeld Süd - Erweiterung“ aufgestellt werden. Konkret geplant ist am südöstlichen Ortsrand von Thalmannsfeld die Ausweisung eines 1,1 ha großen allgemeinen Wohngebietes mit umliegenden, der Eingrünung und Niederschlagwasserrückhaltung dienenden Grün- und Freiflächen.
Da es sich um die Erweiterung des bestehendes Wohngebietes „Thalmannsfeld Süd“ handelt, orientieren sich die Vorgaben zur baulichen Nutzung an denen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Thalmannsfeld Süd“, um ein hinsichtlich Art, Maß und Gestaltung einheitliches Siedlungsbild zu schaffen.

Aus Gründen des Klimaschutzes soll das geplante Wohngebiet an das örtliche Nahwärmenetz angeschlossen werden.

Details siehe Teil A der Begründung.

1.3 Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Die überplanten Flächen sind im wirksamen Flächennutzungsplanes bereits als Wohnbauflächen dargestellt und aus städtebaulichen Gründen für eine entsprechende Nutzung im besonderen Maßnahme geeignet, da sie unmittelbar an ein bestehendes Wohngebiet anschließen, dabei den bestehenden Ortsrand abrunden und voraussichtlich nur zu geringen Nutzungskonflikten führen.

Zu Beginn der Planung wurden vier Entwurfsalternativen mit Unterschieden in der Erschließung und Bebauungsdichte erarbeitet. Die Wahl fiel auf die gegenständliche Variante, die eine verkleinerte Wendeanlage im Norden und mittlere Parzellengrößen berücksichtigt. Weiterhin hat diese Variante sowohl ein günstiges Verhältnis zwischen Bau- und Verkehrsflächen (auch Fußwege) und ergibt günstige Grundstückszuschnitte.

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
- Erfordernisse des Klimaschutzes

Für die Prüfung wurde eine Biotop- und Nutzungstypenerfassung des Geltungsbereichs und des Umfelds vorgenommen und vorhandene Unterlagen ausgewertet (Biotopkartierung, Artenschutzkartierung). Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung auf Grundlage einer worst-case-Abschätzung wird zum Entwurf ergänzt.

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 gegenübergestellt. 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

Die Planung befindet sich in der Phase des Vorentwurfs. Derzeit kann noch nicht abschließend beurteilt werden, ob ggf. artenschutzrechtliche oder immissionsschutzrechtliche Konflikte bestehen.

3. PLANUNGSVORGABEN UND FACHGESETZE

Neben den fachlichen Vorgaben der übergeordneten Planungsebenen (vgl. hierzu Kapitel 3 in der Begründung) sind auch die allgemeinen gesetzlichen Grundlagen und Vorgaben, insbesondere aus dem Baugesetzbuch, den einschlägigen Gesetzen insbesondere zu Naturschutz, Immissionsschutz, Boden- und Wasserschutz sowie Denkmalschutz im Rahmen der Umweltprüfung zu berücksichtigen. In Bezug auf die Schutzgüter erfolgt dies im vorliegenden Planungsfall wie folgt:

- Mensch: Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen in Form von Lärmimmissionen (Bundes-Immissionsschutzgesetz) *wird noch geprüft*
- Tiere und Pflanzen / Biodiversität: Vermeidung/Ausgleich/Ersatz von erheblichen Beeinträchtigungen/ Eingriffen von Natur und Landschaft; Berücksichtigung von Schutzgebieten und Biotopen sowie der Belange des Artenschutzes (Bundesnaturschutzgesetz und/oder Bayerisches Naturschutzgesetz) *Artenschutz wird noch geprüft*

- Boden: Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden (Baugesetzbuch und Bundes-Bodenschutzgesetz)
- Wasser: Getrennte Abführung des Niederschlagswassers einschließlich Rückhaltung vor Ort (Bayerisches Wassergesetz)
- Klima: Nahwärmenutzung, Einbau von Zisternen auf privaten Baugrundstücken (Baugesetzbuch)
- Fläche: Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden, Rückbauverpflichtung (Baugesetzbuch und Bundes-Bodenschutzgesetz)
- Landschaft: Berücksichtigung des Landschaftsbildes durch Inanspruchnahme eines abgeschirmten und die Ortschaft arrondierenden Standortes (Baugesetzbuch)

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.

<u>Wohnfunktion</u>

Die Fläche des Geltungsbereiches hat positive Auswirkungen auf gesunde Wohnverhältnisse (siedlungsnahe Freifläche), allerdings sind siedlungsnahe Freiflächen von allen Teilen des Ortes Thalmannsfeld aus rasch erreichbar. Im Wirkraum des Vorhabens liegt ein allgemeines Wohngebiet (westlich des Geltungsbereichs).

Ca. 70 m östlich befindet sich ein gewerblich genutzter Lagerplatz im Außenbereich auf der Fl.Nr. 541, Gemarkung Thalmannsfeld. Weitere (potenzielle) Emittenten im Wirkbereich der Planung sind der Gemeinde nicht bekannt.

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

Funktionen für die Naherholung

Der Geltungsbereich hat als siedlungsnahe Freifläche allgemeine Funktionen für die Naherholung. Besondere Erholungseinrichtungen sind nicht vorhanden. Der Mühlweg im Osten, über den die Haupterschließung des Gebietes erfolgen soll, ist als örtlicher Wanderweg ausgewiesen (Naturpark Altmühltal/Gemeinde Bergen - grün auf gelb 4). Zwischen Plangebiet und Wanderweg bestehen weitgehend abschirmende Gehölzstrukturen.

Der Geltungsbereich hat eine geringe Bedeutung für die Naherholung.

Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

Auswirkungen auf die Wohnfunktion

Durch die Ausweisung des Wohngebietes sind nur geringe Auswirkungen auf die Wohnfunktion im benachbarten Wohngebiet zu erwarten. Die verkehrstechnische Haupterschließung ist über die weiter nordöstlich verlaufende Hauptstraße und von dort über den Mühlweg von Osten in das geplante Wohngebiet vorgesehen, wodurch die Verkehrszunahme im bestehenden Wohngebiet („Bergstraße“) i.V.m. mit der begrenzten Anzahl an Wohnnutzungen verträglich ausfallen wird.

Zur Frage, ob mit dem Lagerplatz Immissionen einhergehen, die eine Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte im gegenständlich geplanten allgemeinen Wohngebiet befürchten lassen, wird um Stellungnahme der Untere Immissionsschutzbehörde am Landratsamt gebeten.

Auswirkungen auf die Naherholung

Durch die Ausweisung des Wohngebietes sind nur geringe Auswirkungen auf die Naherholung zu erwarten. Durch die weitgehende Erhaltung der Gehölzstrukturen im Übergang zur freien Landschaft und zum Wanderweg werden die Auswirkungen auf die Naherholung minimiert.

Gesamtbewertung Schutzgut Mensch:
Auswirkungen werden noch abschließend geprüft

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

Innerhalb des ca. 1,5 ha großen, an den bestehenden Ortsrand von Thalmannsfeld anschließenden Plangebietes sind mehrere Biotop- und Nutzungstypen (BNT) ausgebildet (vgl. Bestandsplan im Anhang). Auf gut 1 ha erfolgt eine intensive Ackernutzung, zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme im Juli 25 war eine Gras-Klee-Mischung angesät. Westlich anschließend, zum Ort hin, befinden sich weitere landwirtschaftlich genutzte, teils brachgefallene Flächen. Hier stehen zwei landwirtschaftliche Gebäude (mit umliegenden Lagerflächen sowie mäßig extensiv genutzten und somit naturnäheren Wiesenbereichen und Ruderalfluren. Am westlichen der beiden Gebäude stocken zwei verwilderte Obstbäume (Apfel, Birne). Im Südwesten und Süden umführt ein befestigter Wirtschaftsweg die Flächen. Im Osten, zur freien Landschaft befindet sich ein teils lückiger, überwiegend von Bäumen geprägter naturnaher Gehölzstreifen (überwiegend mit Spitzahornen und Eschen sowie Bergahorn, Vogelkirsche, Apfelbaum (mit weitgehend hohlem Stamm), zwei Hasel, Heckenrose (ohne prägende Krautvegetation)). Offene Lücken zwischen den Gehölzen sind als artenarme Säume ausgebildet. Es handelt sich somit um gering- und mittelwertige Biotoptypen, hochwertige und dabei seltene BNT sind nicht vorkommend.

Im Südwesten grenzt nach der amtlichen Biotopkartierung ein gem. Art 16 BayNatschG geschütztes naturnahes mesophiles Gebüsch (Nr. 6932-1078-007) an das Plangebiet an.

Das Vorkommen saP-relevanter Arten wird noch anhand einer Habitatpotenzialanalyse geprüft. Eine Biotopverbundfunktion kommt der Gehölzstruktur im Osten zu (u.a. für jagende Fledermäuse).

Insgesamt hat der Geltungsbereich vsl. eine geringe bis mittlere Bedeutung für die Pflanzen- und Tierwelt einschließlich der Biodiversität.

Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

Für das geplante Regenrückhaltebecken ist im nordöstlichen Plangebiet die Rodung mehrerer Eschen, eines Bergahorns, des hohlen Apfelbaums sowie von zwei Haselsträuchern und einem alten Holunder erforderlich. Die Baumgruppe geht als Lebensraum verloren, gleichzeitig wird das geplante Becken in diesem Bereich naturnah (als begrüntes Erdbecken) angelegt und extensiv gepflegt. Im Rahmen der konkretisierenden Erschließungsplanung soll geprüft werden, ob einzelne Gehölze davon erhalten werden können.
Auch die kleine, an einem der landwirtschaftlichen Gebäude stockende Obstbaumgruppe wird perspektivisch (mit Abriss des Schuppens) gefällt.
Alle weiteren Bäume sind als zu erhaltend festgesetzt. Die geplante Zufahrt von Osten in das geplante Wohngebiet erfolgt im Bereich einer Gehölzlücke, wodurch neben artenarmen Säumen lediglich ein Wildrosenstrauch beseitigt werden muss.
Auch das gesetzlich geschützte Gebüsch bleibt von Eingriffen ausgespart.

Für das geplante Wohngebiet einschließlich Verkehrsflächen gehen die weiteren Lebensräume (Intensivacker, mäßig extensiv genutztes Grünland, Ruderalfluren, Gebäude als potenzieller Lebensraum für gebäudebrütende Arten) verloren.

Da hochwertige Lebensräume nicht betroffen sind, werden die durch die geplante Bebauung erheblichen Auswirkungen auf lokale Populationen streng geschützter Arten bei Bedarf gut kompensierbar sein. Die Ergebnisse der noch ausstehenden artenschutzrechtlichen Prüfung werden zum Entwurf in die Planung integriert.

Als Ausgleich für die wegfallenden Bäume werden im Plangebiet ca. 20 Bäume neu gepflanzt (innerhalb der privaten Baugrundstücke, der Straßenverkehrsfläche und einer Grünfläche im Süden).

Als Ausgleich für die unvermeidbaren Beeinträchtigungen, insbesondere durch die Versiegelung landwirtschaftlicher Flächen, werden naturnahe Ausgleichsflächen aus dem Ökokonto der Gemeinde zugeordnet.

Gesamtbewertung Schutzgut Pflanzen und Tiere:
Auswirkungen werden noch abschließend geprüft

4.3 Boden

Beschreibung und Bewertung

Zur Bewertung des Bodens werden folgende Bewertungskriterien herangezogen:

Bedeutung / Empfindlichkeit	Natürlichkeit
	Seltenheit
	Biotopentwicklungspotenzial
	natürliches Ertragspotenzial

Im Geltungsbereich sind als Bodentyp überwiegend Rendzina sowie Regosol und Braunerde-Regosol ausgebildet.

Die Natürlichkeit der anstehenden Böden ist durch die landwirtschaftliche Nutzung (Pflügen, Verdichtung, Versiegelung etc.) bereits gestört. Es handelt sich um keine besonders seltenen Böden.

Das Biotopentwicklungspotenzial ist bei Rendzina-Böden i.d.R. hoch (zu trockenen Ausprägungen), dies spiegelt sich auch im geringen Ertragspotential der Böden (gem. Bodenschätzung LT6V 35/25 im Bereich der Rendzina und L6V 41/32 im Bereich des Regosol und Braunerde-Regosol) wieder.

Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

Aufgrund der Grundflächenzahl inkl. zulässiger Überschreitungen und erforderlicher Verkehrsflächen ist mit einem Verlust mäßig naturnaher Böden von ca. 0,8 bis 0,9 ha zu rechnen. Die Bodenfunktionen gehen hier vollständig verloren.

Eingriffe in den Boden sind grundsätzlich zu minimieren. Bei den Baumaßnahmen sind die DIN 19731 und DIN 18915, die die Anforderungen an den Ausbau und die Zwischenlagerung von Bodenaushub beschreiben, zu beachten. Damit können Eingriffe in die Bodenfunktionen, die über die Versiegelungen hinausgehen, minimiert werden. Für öffentliche Geh- und Unterhaltungswege sowie private Stellflächen sind wasserdurchlässige Beläge zu verwenden, um die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens so weit möglich zu erhalten.

Der Wirkraum betrifft ausschließlich den Geltungsbereich. Bodenverunreinigungen angrenzender Flächen sind nicht zu erwarten.

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 den durchlässigen Schichten des Karst geprägt. Die Grundwasserneubildungsrate ist aufgrund der geologischen Situation als hoch einzuschätzen, spezifische Untersuchungen liegen jedoch noch nicht vor.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von potenziellen Fließwegen bei Starkregenereignissen (vgl. Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturzflut im Bayernatlas).

Durch den karstigen Untergrund besteht ein geringer Geschütztheitsgrad des Grundwassers. Wasserschutzzonen sind nicht vorhanden.

Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

Durch Versiegelung und Flächenbeanspruchung kommt es auf ca. 0,8 bis 0,9 ha des Plangebietes zu einem (Teil-)Verlust von Infiltrationsflächen und damit zu einer Reduzierung der Grundwasserneubildung. Die Auswirkungen durch den erhöhten Oberflächenabfluss werden durch die Festsetzung eines Rückhaltebeckens 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 Thalmannsfeld ist aufgrund seiner Lage im ländlichen Raum nicht als klimatisches Belastungsgebiet einzustufen. Die landwirtschaftlich genutzten Freiflächen haben lokale Bedeutung als Kaltluftentstehungsgebiete, aber keine überörtlichen Funktionen für den Luftaustausch oder als Frischluftleitbahn. Den Gehölzen kommt Bedeutung für die Frischluftproduktion zu.

Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

Durch die Bebauung der Freiflächen gehen örtlich bedeutsame klimatische Ausgleichsfunktionen verloren. Zur Verbesserung des Kleinklimas sind Pflanzgebote festgesetzt.

Die Frischluftversorgung von Thalmannsfeld ist weiterhin gewährleistet.

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

Das Plangebiet befindet sich auf der Hochfläche der südlichen Frankenalb. Die Ortschaft ist dabei in eine nach Westen neigende Talmulde eingebettet.
Das überplante Gebiet weist eine leicht nordwestexponierte, dem tiefer gelegenen Altort zugewandte Hanglage auf. Im Westen schließt das bestehende, überwiegend von Einfamilienhäusern geprägte Wohngebiet „Thalmannsfeld Süd“ an.

Das Plangebiet wird weitgehend ackerbaulich intensiv genutzt. Im Westen des Flurstücks befinden sich zwei landwirtschaftliche Gebäude mit umliegenden Lager- und Freiflächen, wodurch bereits landschaftliche Vorbelastungen bestehen. Richtung Südwesten, Osten und Norden ist das Gebiet gut durch Gebüsche, Einzelbäume, Baumreihen und ein Feldgehölz in die Landschaft eingebunden.

Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

Da die umliegenden Gehölze – mit Ausnahme einer Baumgruppe für das erforderliche Regenrückhaltebecken – erhalten werden, kann das geplante Baugebiet verträglich in die Landschaft eingebunden werden. Hierzu wird ergänzend im Süden eine öffentliche Grünfläche festgesetzt, auf der mind. 4 Baum-Neupflanzungen erfolgen. Zur Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes sind ergänzend Baumpflanzgebot für die privaten Baugrundstücke festgesetzt.

Gesamtbewertung Landschaft:
Auswirkungen geringer Erheblichkeit

4.7 Kultur- und Sachgüter

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

4.8 Fläche

Es handelt sich derzeit um landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

Durch die Planung ändert sich die Art der Nutzung der Fläche. Die Siedlungs- und Verkehrsfläche 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 von gut 800 m zum FFH-Gebiet „Erlenbach bei Syburg“ (ID 6932-301) ausgeschlossen. Es sind keine Wirkungen denkbar, die eine erhebliche Beeinträchtigung des Natura 2000-Gebietes zur Folge haben könnten, zumal auch der bestehende Ort zwischen FFH-Gebiet und Plangebiet liegt.

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. Durch die geplante Nahwärmenutzung kann schädlichen Emissionen vorgebeugt werden (weniger CO2, weniger Feinstaub).

Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Die Nutzung erneuerbarer Energien durch PV-Module und/oder Sonnenkollektoren ist möglich. Durch die geplante Nahwärmenutzung wird eine effiziente Energienutzung angestrebt.

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

Durch die Planung werden ca. 1,3 ha landwirtschaftliche Fläche beansprucht. Möglichkeiten zur Umnutzung brach gefallener Gewerbeflächen oder von Konversionsflächen sind nicht gegeben.

Darstellung von Landschaftsplänen

Der in den Flächennutzungsplan integrierte Landschaftsplan der Gemeinde Bergen sieht eine Verbesserung von Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes oder Ortsrandes, durch Eingrünung und Nachverdichtung der bestehenden Baumreihe, vor. Durch Erhaltung der Einzelbäume und Baumreihen sowie weiteren Gehölzpflanzungen Richtung Süden wird dem Rechnung getragen.

Erfordernisse des Klimaschutzes

Die Nutzung von Solarenergie ist möglich. Die Belange des Klimaschutzes werden weiterhin durch die angestrebte Nahwärmenutzung sowie den Einsatz von Zisternen auf den privaten Baugrundstücken berücksichtigt.

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

Gemäß Anlage 1 Abs. 2 Ziffer 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 Art des Vorhabens 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. Das Plangebiet befindet sich außerhalb von potenziellen Fließwegen bei Starkregenereignissen (vgl. Angaben hierzu im Bayernatlas).

Ca. 70 m östlich des geplanten Wohngebietes befindet sich ein gewerblich genutzter Lagerplatz im Außenbereich auf der Fl.Nr. 541, Gemarkung Thalmannsfeld. Zur Frage, ob mit dem Lagerplatz Immissionen einhergehen, die eine Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte im gegenständlich geplanten allgemeinen Wohngebiet befürchten lassen, wird um Stellungnahme der Untere Immissionsschutzbehörde am Landratsamt gebeten.

Auswirkungen infolge der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

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

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

Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung nachhaltiger Umweltauswirkungen sind insbesondere:

- Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche zur Rückhaltung/Versickerung von unverschmutztem Oberflächenwasser
- Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche mit Gehölzneupflanzungen zur Einbindung des Wohngebietes in die freie Landschaft
- Erhaltung von Einzelbäumen sowie Baumreihen und -gruppen zur Einbindung des Wohngebietes in die freie Landschaft
- Festsetzung von Pflanzgeboten im Straßenraum und auf Privatgrund zur Durchgrünung und Gliederung des Baugebietes
- Verwendung heimischer Laubbaumarten oder Obstbäume (Hochstamm) für die Pflanzgebote
- Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für öffentliche Geh- und Unterhaltungswege sowie private Stellflächen
- Errichtung einer Zisterne zur Speicherung und Nutzung von unverschmutztem Regenwasser je Baugrundstück
- Festsetzung von Vorgaben zur Höhe und Gestaltung der geplanten Wohngebäude

Den im Rahmen des Bebauungsplans vorbereiteten Eingriffen in Natur und Landschaft wird eine gemeindliche Ökokontofläche (1.149 m² große Teilfläche der Fl.Nr. 300, Gemarkung Bergen), als externe Ausgleichsfläche zugeordnet. Die Ausgleichsfläche befindet sich ca. 1,8 km westlich des Plangebietes innerhalb einer Talsenke und unmittelbar randlich des FFH-Gebietes "Erlenbach bei Syburg" (ID. 6932-1207).

Die Aufwertungsmaßnahmen (Entnahme von Fichten, Verlegung des Hauptgrabens in die Fläche) wurden 2023 abgeschlossen.

Die detaillierten Aussagen zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung finden sich in Kap. 9 des Teils A der Begründung.

8. PROGNOSE BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

Bei Nichtdurchführung der Planung ist mit der Fortführung der landwirtschaftlichen Nutzung zu rechnen. Der Baulandbedarf für Thalmannsfeld müsste an anderer Stelle befriedigt 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 grünordnerischen Gestaltungsmaßnahmen durch stichprobenartige Begehung vorgeschlagen.

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; Lärmkonflikte mit gewerblicher Lagerfläche werden noch geprüft	*wird noch geprüft*
Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt	Verlust von gering- bis mittelwertigen Lebensräumen auf 1,3 ha; artenschutzrechtliche Betroffenheiten werden noch geprüft	*wird noch geprüft*
Boden	Versiegelung auf ca. 0,8-0,9 ha, keine seltenen Böden betroffen	geringe Erheblichkeit
Wasser	verringerte Grundwasserneubildung durch Versiegelung, aber Flächen zur Rückhaltung von Oberflächenwasser innerhalb des Geltungsbereichs festgesetzt	geringe Erheblichkeit
Klima	Kaltluftentstehungsfläche ohne Bezug zu Belastungsgebieten betroffen	geringe Erheblichkeit
Landschaft	Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes durch Baukörper, wird durch randliche, zu erhaltende und neu anzulegende Gehölzstrukturen minimiert	geringe Erheblichkeit
Wechselwirkungen und Wirkungsgefüge	keine Flächen mit komplexem ökologischem Wirkungsgefüge betroffen	geringe Erheblichkeit
Kultur- und Sachgüter	keine Betroffenheit	-

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

C. Zeiler

Christoph Zeiler, Landschaftsarchitekt

Anhang: Bestandsplan mit Eingriffsbewertung (maßstabslos)

Bestandserfassung

Biotop- und Nutzungstypen gem. Biotopwertliste

- A11: Intensiv bewirtschaftete Äcker
- G211: Mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland
- K11: Artenarme Säume und Staudenfluren
- B312: Einzelbäume/Baumgruppen mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten mittlere Ausprägung
- P411: Sonderflächen der Land- und Energiewirtschaft, versiegelt
- P432: Ruderalflächen im Siedlungsbereich mit artenarmen Ruderal- und Staudenfluren
- V11: Verkehrsflächen, versiegelt
- V32: Rad-/Fuß- und Wirtschaftswege, befestigt
- V51: Grünflächen und Gehölzbestände junger bis mittlerer Ausprägung entlang von Verkehrsflächen

Legende

- Geltungsbereich des Bebauungsplans
- Änderungsbereich
- 536 Flurstück mit Flurnummer

Eingriffsfläche

- Eingriffsfläche (13.253 qm)
- Rückbau des Wegabschnitts (132 qm)

N

Gemeinde Bergen
Bebauungsplan und Grünordnungsplan Nr. 7 "Thalmannsfeld Süd - Erweiterung"

Bestandserfassung mit Eingriffsbewertung

maßstab: - bearbeitet: cz / le
datum: 15.07.2025 ergänzt:

TEAM 4 Landschaftsarchitekten und Stadtplaner GmbH
90491 nürnberg oedenberger str. 65 telefon 0911/39357-0
www.team4-planung.de info@team4-planung.de