

# **Umweltbericht**

als Anlage zum Bebauungsplanentwurf

Baugebiet „Am Wald II“ Gemarkung Neudrossenfeld

1. Beschreibung des Vorhabens
  - 1.1 Standort und geprüfte Alternativen
  - 1.2 Art und Umfang des Vorhabens
2. Beschreibung der Wirkfaktoren des Vorhabens
  - 2.1 Anlagebedingte Wirkfaktoren
  - 2.2 Baubedingte Wirkfaktoren
  - 2.3 Betriebsbedingte Wirkfaktoren
3. Beschreibung des Untersuchungsrahmens
4. Beschreibung der Umwelt und Ihrer Bestandteile
  - 4.1 Menschen
  - 4.2 Tiere und Pflanzen
  - 4.3 Boden
  - 4.4 Wasser
  - 4.5 Klima
  - 4.6 Landschaft
  - 4.7 Kultur- und sonstige Sachgüter
  - 4.8 Wechselwirkung zwischen den vorgenannten Schutzgütern
5. Beschreibung der Umweltauswirkungen des Vorhabens
  - 5.1 Schutzgut Mensch
  - 5.2 Schutzgüter Tiere und Pflanzen
  - 5.3 Schutzgut Boden
  - 5.4 Schutzgut Wasser
  - 5.5 Schutzgut Klima
  - 5.6 Schutzgut Landschaft
  - 5.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter
6. Maßnahmen zur Verminderung und zum Ausgleich von erheblichen Beeinträchtigungen
  - 6.1 Ausgleichsmaßnahmen
  - 6.2 Monitoring
7. Zusammenfassung

# 1. Beschreibung des Vorhabens

Die Gemeinde Neudrossenfeld beabsichtigt die Ausweisung eines „Allgemeinen Wohngebietes“ gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO), im Bereich der Flurstücke Fl.Nr. 317, 324, 325, 325/3, 326, 327, 328, 329, 330, 333, 347, 341 (Teilfläche) und 348 (Teilfläche) der Gemarkung Neudrossenfeld mit gleichzeitiger Änderung des Flächennutzungsplanes. Ziel und Zweck ist es einheimischen Bauwerbern Grundstücke zur Verfügung zu stellen.

Im Bereich von Neudrossenfeld stehen derzeit für Bauwillige keine Wohnbauflächen zur Verfügung. Es sind im gültigen Flächennutzungsplan zwar für Neudrossenfeld entsprechende Flächen vorgesehen, jedoch ist für diese Flächen eine zeitnahe Erschließung nicht zu erwarten, so dass diese für eine Bebauung gegenwärtig nicht zur Verfügung stehen.

Mit dem Bebauungsplan „Am Wald II“ als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung gefördert und dem dringend notwendigen Bedarf entsprochen und dabei die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante Wohnbebauung geschaffen werden.

## 1.1 Standort und geprüfte Alternativen

Die Flächen der Flurstücke Fl.Nr. 317, 324, 325, 325/3, 326, 327, 328, 329, 330, 333, 347, 341 (Teilfläche) und 348 (Teilfläche) der Gemarkung Neudrossenfeld stellen im beplanten Bereich eine überwiegend einheitlich genutzte landwirtschaftliche Fläche (Wiesenfläche) dar. Eine besondere Bedeutung für Landschaft und Ortsbild besteht nicht. Die Gesamtfläche wird sehr gut durch die vorhandene Eingrünung in Natur und Landschaft eingebunden und stellt eine günstige Ortsabrundung dar. Im Planungsbereich mit den o. g. Flurstücken sind die Zufahrt von der Erschließungsstraße und die ökologischen Ausgleichsflächen eingeschlossen.

Im Zuge des Flächen- und Leerstandmanagements der Gemeinde Neudrossenfeld wurden im Juli 2020 insgesamt 59 Eigentümer von Baulücken und leerstehenden Gebäuden angeschrieben. Zweck der Befragung war es, im Rahmen des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden in der Gemeinde Neudrossenfeld mit Hilfe des kommunalen Flächenmanagements einen Überblick über gegebenenfalls verfügbare Baulücken oder verfügbare Grundstücke und oder Gebäude zu bekommen.

Von den 59 versendeten Fragebögen kamen 22 Stück als Rücklauf wieder bei der Gemeinde Neudrossenfeld an. 16 Eigentümer gaben an, dass für das genannte Grundstück keine konkreten Bauabsichten vorliegen, aber das Grundstück dennoch weder zum Verkauf noch zum Tausch angeboten werden soll. 3 Eigentümer gaben an, dass Sie ihr Grundstück gerne in naher Zukunft verkaufen möchten, es aber letztendlich vom Preis abhängt. 1 Eigentümer wäre zum Tausch gegen ein größeres Grundstück bereit. 2 Eigentümer baten um Aufschub bezüglich der Entscheidung, da erst familieninterne Gespräche notwendig sind.

Schlussendlich lässt sich festhalten, dass in Neudrossenfeld keine Grundstücke für Wohnbebauung zur Verfügung stehen und dass von den vorhandenen Baulücken aufgrund von mangelnder Verkaufsbereitschaft der Eigentümer keine Parzellen für mögliche Bauungen zur Verfügung stehen. Eine am Bedarf orientierte ausreichende Zurverfügungstellung von Wohnbauflächen durch Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen und die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung ist nicht möglich, Vielmehr müssen weitere Flächen im Zuge der Bauleitplanung für Zwecke der Wohnbebauung zur Verfügung gestellt werden.

## **1.2 Art und Umfang**

Auf den Flurstücken Fl.Nr. 317, 324, 325, 325/3, 326, 327, 328, 329, 330, 333, 347, 341 (Teilfläche) und 348 (Teilfläche) der Gemarkung Neudrossenfeld, soll ein Baugebiet mit insgesamt 31 Bauparzellen ausgewiesen werden. Die Ausweisung erfolgt

a, für die Fl.Nr. 347 und 348 (Teilfläche) der Gemarkung Neudrossenfeld als Fläche für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

b, für die Fl.Nr. 341 (Teilfläche) der Gemarkung Neudrossenfeld als überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraße

c, für den restlichen Geltungsbereich wird ein „Allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Die Grundflächenzahl beträgt 0,3 bzw. 0,35 (siehe Planzeichnung).

## **2. Beschreibung der Wirkfaktoren des Vorhabens**

### **2.1 Anlagebedingte Wirkfaktoren**

Flächeninanspruchnahme

Der Bebauungsplan mit 31 Bauparzellen umfasst ein Gebiet von ca. 4,1 ha, bzw. 4,1 ha bei der Flächennutzungsplanänderung. Als Ausgleichsfläche stehen für das „Allgemeine Wohngebiet“ 2610<sup>2</sup> Umgriff zur Verfügung. Der restliche Ausgleich erfolgt über das Gelände des Igelweiher.

Das Plangebiet wird derzeit intensiv als landwirtschaftliche Grünfläche genutzt.

## **2.2 Baubedingte Wirkfaktoren**

### Flächeninanspruchnahme und Bodenverdichtung

Das Baugebiet wird von der Gemeindeverbindungsstraße Neudrossenfeld Richtung Pechgraben und der Ledergasse aus über eine neu zu errichtende Zufahrt erschlossen. Es erfolgt eine Bebauung mit Einfamilienhäusern und Doppelhäusern mit jeweils entsprechenden Frei- und Grünflächen.

### Bodenentnahme, Abgrabung, Aufschüttung

Für die geplante Wohnbebauung werden entsprechende Abgrabungen oder Aufschüttungen (Ver- und Entsorgungsleitungen, Straßenbau) notwendig. Südlich des Baugebietes soll ein naturnah gestaltetes Regenrückhaltebecken entstehen. Im Umfeld der Gebäude und der Ausgleichsflächen sind Reliefveränderungen möglich.

### Abwasser

Mit dem Anfall baubedingter Abwässer ist zu rechnen.

### Erschütterungen

An- und abfahrende Baufahrzeuge verursachen Erschütterungen.

### Licht

Der Baubetrieb erfolgt in der Regel tagsüber. Der Einsatz künstlicher Beleuchtung ist nicht zu erwarten.

### Emissionen

Während der Bauphase kommt es zu Emissionen durch Ziel- und Quellverkehr von Menschen und Maschinen (Lärm, Abgase). Der Betrieb von Baumaschinen und Transportfahrzeugen führt zum Ausstoß von Luftschadstoffen.

### Abfälle

Abfallstoffe unterschiedlicher Art fallen u. a. durch den Betrieb von Maschinen sowie durch überschüssige Bau- und Verpackungsmaterialien an.

### Visuelle Wirkfaktoren

Die gesamte Baustelle mit ihren Arbeitsflächen, den in Betrieb befindlichen Baufahrzeugen und dem LKW-Verkehr werden das Erscheinungsbild der Landschaft vorübergehend beeinträchtigen.

## **2.3 Betriebsbedingte Wirkfaktoren**

### Abwässer

Die anfallenden Abwässer werden der Verbandskläranlage in Neudrossenfeld zugeführt und dort entsprechend den gesetzlichen Anforderungen gereinigt.

### Erschütterungen

Mit betriebsbedingten Erschütterungen durch ab- und abfahrende LKW und dem Anliegerverkehr ist nur in geringem Umfang zu rechnen.

### Emissionen

Der Anliegerverkehr und ein möglicher LKW-Verkehr können zu einem Ausstoß von Luftschadstoffen führen.

### Abfälle

Nutzungsbezogene häusliche Abfälle privater Art können ordnungsgemäß entsorgt werden.

### Wasserverbrauch

Es ist ein Anschluss an die gemeindliche Trinkwasserversorgung vorgesehen. Der Wasserverbrauch ist durch die gemeindliche Trinkwasserversorgung gesichert.

## **3. Beschreibung des Untersuchungsraumes**

Das Untersuchungsgebiet umfasst die Flurstücke Fl.Nr. 317, 324, 325, 325/3, 326, 327, 328, 329, 330, 333, 347, 341 (Teilfläche) und 348 (Teilfläche) der Gemarkung Neudrossenfeld

## **4. Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile**

### **4.1 Menschen**

Das Plangebiet besitzt keine Erholungsfunktionen. Das Gebiet liegt in unmittelbarer Nachbarschaft des Schulgeländes mit Kindergruppe, Kindergarten und Sporthalle, in der auch wenige größere Veranstaltungen stattfinden. Die Parkplätze für die Anlage sind unterhalb der Gemeindeverbindungsstraße Neudrossenfeld – Pechgraben situiert. Das geplante Vorhaben grenzt in östliche Richtung direkt an dem Baugebiet „Am Wald I“ an.

Die Gemeindeverbindungsstraße von Neudrossenfeld nach Pechgraben ist für den Schwerlastverkehr nur eingeschränkt befahrbar. Die Verkehrsbelastung liegt bei etwa 2000 Fahrzeugen pro Tag. Im Bereich des bereits bestehenden Baugebietes „Am Wald I“ besteht bereits eine Tempo 30 Zone, die auch für das neue Baugebiet „Am Wald II“ vorgesehen ist.

## 4.2 Tiere und Pflanzen

Es sind keine artenschutzrechtlich bedeutsamen Tiere auf der Fläche bekannt. Die aktuelle Lebensraumqualität wird als sehr gering eingestuft. Das zu bebauende Gelände weist am nördlichen Rand des Geltungsbereiches folgendes Biotop aus:

TF 11: Entlang eines südexponierten Waldrandes, wo nicht so stark gedüngt wird, ist ein bis 5 m breiter Streifen Magerrasen im Kontakt zu Fettwiese ausgebildet. Die Grasmatrix wird von Rotschwingel und Ruchgras dominiert. Neben Arten der Extensivwiese wie Flockenblume, Hornklee und Ferkelkraut kommen Magerrasenarten in geringeren Deckungen vor, darunter Heide-Nelke, Mauerpfeffer, Mausohr-Habichtskraut, Wald-Ehrenpreis und Thymian. Dieses soll als öffentlicher Grünstreifen erhalten und dementsprechend gepflegt werden.

Die Hecke südöstlich des Plangebietes soll ebenfalls erhalten und gepflegt werden.

Die beiden Hecken entlang der Gemeindeverbindungsstraße von Neudrossenfeld nach Pechgraben werden in einen Grünstreifen integriert, erhalten und gepflegt.

## 4.3 Boden

Für den Geltungsbereich liegen laut der geologischen Karte zwei ähnliche geologische Verhältnisse vor:

Im überwiegenden Teil besteht der Untergrund aus Ton-/Schluff- und Mergelstein aus dem System Trias und der Serie Obertrias und gehört zu der Gruppe Mittlerer Keuper. Die Formation ist der Löwenstein-Formation zuzuordnen. Die geologische Einheit ist der Untere Burgsandstein. Die Gesteinsbeschreibung lautet: Tonstein, z. T. schluffig, grüngrau, rotbraun, rot.

Allgemeiner Baugrundhinweis: oberflächennah oft stark verwittert, dann wasserempfindlich, setzungs-/hebungsempfindlich, Staunässe möglich, z. T. besondere Gründungsmaßnahmen erforderlich, z. T. eingeschränkt befahrbar.

Der Boden im unteren südwestlich liegenden Teil des Baugebiets stammt ebenfalls aus dem System Trias und der Serie Obertrias und ist der Gruppe des Mittleren Keupers zuzuordnen. Die Formation in diesem Bereich entspricht der Hassberge-Formation und die geologische Einheit ist im weitesten Sinne Blasensandstein. Die Gesteine in diesem Bereich werden wie folgt beschrieben: Sandstein, fein- bis grobkörnig, selten Gerölle führend, weißgrau, rotgrau, grüngrau, gebankt, plattig, massig; mit Ton-/Schluffstein, rotbraun, grüngrau, selten violett; vereinzelt mit Dolomitsteinbänken, weißgrau, gelbgrau, knauerig.

Allgemeiner Baugrundhinweis: häufig verwitterungsempfindlich, z. T. Setzungsunterschiede möglich (qu etwa 12,5 bis 50 MPa in unverwittertem Zustand). Nach Kartenlage ist der fragliche Bereich aktuell landwirtschaftliche Nutzfläche. Laut bayerischer Übersichtsbodenkarte tritt im westlichen Planungsbereich im Hangbereich Regosol-Böden auf, im östlichen Hangbereich ist Braunerde anzutreffen. Im zentralen Talbereich des Pechgrabens sind grundwasserbeeinflusste Böden in Form von Gleye-Böden vorhanden. Diese Böden sind durch ein hohes Wasserrückhaltevermögen gekennzeichnet.

Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen sowie zur Verwertung des Bodenmaterials die Vorgaben der DIN 18915, der DIN 18300 und der DIN 19731 zu berücksichtigen. Bei überschüssigem Aushubmaterial aber auch bei benötigtem Verfüllmaterial sind abhängig vom jeweiligen Entsorgungsweg bzw. Einsatzzweck die rechtlichen und technischen Anforderungen (z.B. § 12 BBodSchV, Leitfaden zur Verfüllung von Gruben und Brüchen sowie Tagebauen, LAGA M 20 1997 oder DepV) maßgeblich. Die jeweils geltenden materiellen Vorgaben (auch an Beprobung, Untersuchung und Untersuchungsumfang) sind zu beachten. Überschüssiger Oberboden und kulturfähiger Unterboden ist möglichst ortsnah innerhalb der gleichen bodenkundlichen Einheit zu verwerten.

Eine ggf. notwendige Materialeinbringung (z.B. Auffüllung) richtet sich im Regelfall nach den Vorgaben der Bundesbodenschutzgesetzgebung, d.h. nach § 12 BBodSchV bei Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht bzw. nach LAGA M 20 (1997) bei Materialeinbau in technischen Bauwerken. Die jeweils geltenden Anforderungen an die Materialeignung sind zu beachten.

#### **4.4 Wasser**

Der Grundwasserstand wird durch die Planung nicht berührt. Wasserschutzgebiete oder Überschwemmungsgebiete im Sinne des Wasserhaushaltsgesetzes sind im Planungsgebiet nicht ausgewiesen. Der Abstand zum Grundwasser beträgt mehr als 10m. Oberflächengewässer sind nicht tangiert.

#### **4.5 Klima**

Die mittlere Jahrestemperatur liegt zwischen 7 — 8<sup>0</sup> Celsius. Der mittlere Jahresniederschlag liegt zwischen 650 und 750 mm. Die Vegetationsperiode liegt zwischen 180 — 190 Tage. Das Gelände steigt vom Tal des Pechgrabens bis zur Waldgrenze kontinuierlich an. Wichtige Kaltluftentstehungsgebiete liegen im Tal des Pechgrabens. Der im Norden liegende Wald hat ebenfalls ausgleichende Wirkung.

#### **4.6 Landschaft**

Das Baugebiet liegt im Osten des Ortsteils Neudrossenfeld und schließt an das vorhandene Baugebiet „Am Wald I“ an. Die landschaftliche Eigenart des Planungsgebietes (intensiv und extensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche) ist von mittlerer Wertigkeit. Naturnahe Vegetationsstrukturen fehlen. Ein Erlebniswert der Landschaft ist nicht vorhanden.

#### **4.7 Kultur- und sonstige Sachgüter**

Im Untersuchungsgebiet sind keine Bodendenkmäler gem. Art. 1 Abs. 4 DSchG bekannt.

#### **4.8 Wechselwirkung zwischen den vorgenannten Schutzgütern**

Beim derzeitigen Planungsstand des Projektes sind keine relevanten, über die bereits beschriebenen Auswirkungen hinausgehenden Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Umweltschutzgütern zu erkennen.

## **5. Beschreibung der Umweltauswirkungen des Vorhabens**

### **5.1 Schutzgut Mensch**

Während der Tageszeit ist innerhalb der Schulzeit mit Beeinträchtigungen durch den Schulbetrieb zu rechnen, wobei Kinderlärm ausdrücklich nicht untersucht wird. Auch kann es sporadisch für die Anwesen in der Nähe des Parkplatzes bis ca. 22 Uhr zu leichten Beeinträchtigungen durch Sporthallenbesucher kommen, Bei einigen wenigen Großveranstaltungen im Jahr (3 -4) kann es zu größeren Beeinträchtigungen kommen, die derzeit nicht abgeschätzt werden können. Betroffen sind die Bauplätze in der Nähe der Gemeindeverbindungsstraße Neudrossenfeld – Pechgraben. Durch das Baugebiet selbst treten innerhalb von ca. 8 Wochen Lärmbelästigungen durch den Bau der Erschließungsstraßen und anlagebedingt durch den Neubau der Häuser in einem Zeitraum von ca. 3 Jahren die üblichen Emissionen durch Baumaßnahmen auf. Die durch die Bebauung der Flurstücke Fl.Nr. 317, 324, 325, 325/3, 326, 327, 328, 329, 330, 333, 347, 341 (Teilfläche) und 348 (Teilfläche) der Gemarkung Neudrossenfeld ausgehenden visuellen und akustischen Beeinträchtigungen werden durch entsprechende Eingrünungen reduziert. Die Zufahrt auf das Grundstück soll über die Gemeindeverbindungsstraße von Neudrossenfeld nach Pechgraben und die Ortsstraße (Ledergasse) erfolgen. Die zu erwartende Belastung beschränkt sich auf Anlieger- und den an- und abfahrenden Lieferverkehr.

Es ist davon auszugehen, dass die zusätzlichen Immissionen durch das geplante Vorhaben nur geringe Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch haben.

### **5.2 Schutzgüter Tiere und Pflanzen**

Im Planungsbereich sind die bereits unter Punkt 4.2 aufgezeigten Biotope vorhanden, die bestehen bleiben und anhand von öffentlichen Grünflächen in die Planung integriert werden. Im Planungsbereich ist eine ökologische Ausgleichsfläche vorgesehen. Südlich des Baugebietes wird ein Rückhaltebecken entstehen. Weiterhin erhält der erforderliche Grüngürtel eine standortgerechte Eingrünung. Geschützte Tiere und Pflanzen sind nicht angesiedelt. Die Bebauung führt damit zu keinem Verlust.

### **5.3 Schutzgut Boden**

Von einer Verdichtung des Bodens während der Bauarbeiten ist auszugehen. Soweit die Flächen nicht für die spätere Nutzung befestigt werden, werden die Flächen wieder aufgelockert und begrünt.

### **5.4 Schutzgut Wasser**

Als Folge der Bebauung ist mit dem Anfall von Straßen- und Dachflächenwasser zu rechnen. Diese sollen in dem Rückhaltebecken zwischengespeichert und zum Vorfluter geleitet bzw. versickert werden. Durch die empfohlene wasserdurchlässige Ausführung der befestigten Grundstücksflächen soll eine bessere Grundwasserneubildung unterstützt werden. Eine erhebliche Beeinträchtigung des Grundwasserhaushaltes wird ausgeschlossen.



## **5.5 Schutzgut Klima**

Durch die Errichtung der Wohnhäuser werden Klima und Luft nicht nachteilig beeinflusst.

## **5.6 Schutzgut Landschaft**

Der Planungsbereich grenzt im Westen direkt an die vorhandene Bebauung an. Durch die günstige vorhandene Topographie und die vorhandene und geplante Eingrünung kann die Bebauung gut ins Landschaftsbild eingebunden werden. Die geplanten Ausgleichsflächen, die Eingrünungen und Einbindung zur freien Landschaft führen weiterhin zu einer weitgehend harmonischen Eingliederung des Planungsgebietes in die Landschaft. Eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes wird damit soweit als möglich vermieden.

## **5.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine Kultur- und sonstigen Sachgüter und sind somit i. S. des Umweltrechtes nicht betroffen.

# **6. Maßnahmen zur Verminderung und zum Ausgleich von erheblichen Beeinträchtigungen**

## **6.1 Ausgleichsmaßnahmen**

Die geplanten Ausgleichsmaßnahmen können der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung entnommen werden.

## **6.2 Monitoring**

Gemäß § 4c BauGB wird durch die Gemeinde Neudrossenfeld ein Monitoring durchgeführt. Die Gemeinde Neudrossenfeld kontrolliert spätestens 1 Jahr nach Inkrafttreten die Umsetzung der aufgeführten Maßnahmen und Festsetzungen, insbesondere die Ausführung der vorgegebenen Ausgleichsmaßnahmen.

# **7. Zusammenfassung**

Aufgrund der vorgenommenen Untersuchungen kann davon ausgegangen werden, dass durch das Vorhaben der wesentliche Bereich der natürlichen Schutzgüter nicht beeinträchtigt wird.