

1. Änderung Bebauungsplan „Im Kleinen Feld III“

Begründung
und Umweltbericht



Markt Ipsheim
Landkreis Neustadt a.d.Aisch –
Bad Windsheim



Vorentwurf

Planungsstand 16.05.2024

Frühzeitige Öffentlichkeits- und
Behördenbeteiligung

Gemeinde:

Markt Ipsheim
Marktplatz 2
91472 Ipsheim

Planung:

Härtfelder Ingenieurtechnologien GmbH
Eisenbahnstraße 1
91438 Bad Windsheim

Bearbeitung:

Dipl.- Ing. (univ.) Gudrun Doll



INHALTSVERZEICHNIS

Teil 1 – Begründung

1	Einleitung	3
1.1	Aufstellungsverfahren Bebauungsplan „Im Kleinen Feld III“	3
1.2	Aufstellungsverfahren 1. Änderung Bebauungsplan „Im Kleinen Feld III“	3
1.3	Anlass	3
1.4	Rechtsgrundlagen	4
2	Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes	4
3	Vorbereitende und übergeordnete Planungen	5
3.1	Bundes-, Landes- und Regionalplanung	5
3.2	Flächennutzungsplan, Landschaftsplan	7
4	Bebauungsplan – Planinhalte und Festsetzungen	9
4.1	Planungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen	9
4.1.1	Art der baulichen Nutzung	9
4.1.2	Maß der baulichen Nutzung	9
4.1.3	Bauweise.....	10
4.1.4	Bebaubare und überbaubare Flächen	10
4.1.5	Stellplätze, Garagen und Carports	10
4.1.6	Verkehrsflächen	10
4.1.7	Besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen .	11
4.1.8	Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen	11
4.1.9	Gestaltung der Gebäude	12
4.2	Flächenbilanz	12
5	Integrierter Grünordnungsplan - Planinhalte und Festsetzungen	12
5.1	Allgemeines	12
5.2	Planerische Aussagen zur Grünordnung	13
5.3	Grünordnerische Festsetzungen	14
5.4	Hinweise	15
6	Infrastruktur	15
6.1	Erschließung	15
6.2	Ver- und Entsorgung	15
7	Archäologische Denkmalpflege	16
8	Realisierung der Planung	17



Teil 2 - Umweltbericht

1	Einleitung	18
1.1	Kurzdarstellung des Planvorhabens der 1. Änderung	18
1.2	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgesetzten umweltrelevanten Ziele	19
2	Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen	19
2.1	Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes	19
2.1.1	Schutzgut Boden.....	19
2.1.2	Schutzgut Klima / Luft	20
2.1.3	Schutzgut Wasser	20
2.1.4	Schutzgut Flora / Fauna.....	21
2.1.5	Schutzgut Mensch / Gesundheit.....	22
2.1.6	Schutzgut Landschaftsbild / Erholung.....	22
2.1.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter.....	23
2.1.8	Schutzgut Fläche.....	23
2.2	Entwicklungsprognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	23
2.3	Entwicklungsprognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	23
3	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich negativer Umweltauswirkungen	28
3.1	Verminderungs- und Vermeidungsmaßnahmen	28
3.2	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	28
3.3	Artenschutz.....	35
4	Alternative Planungsmöglichkeiten	36
5	Weitere Angaben zum Umweltbericht	37
5.1	Darstellung der Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben	37
5.2	Monitoring.....	37
6	Allgemeinverständliche Zusammenfassung.....	37
7	Literaturverzeichnis.....	39



TEIL 1 - Begründung

1 Einleitung

1.1 Aufstellungsverfahren Bebauungsplan „Im Kleinen Feld III“

Der Marktgemeinderat Ipsheim hat in seiner Sitzung am 15.01.2018 auf der Grundlage des § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Im Kleinen Feld III“ gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 31.01.2018 ortsüblich bekanntgemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde parallel mit der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 07.02.2018 bis einschließlich 09.03.2018 durchgeführt.

Die Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen erfolgte in der Sitzung vom 19.03.2018. Der Billigungs- und Auslegungsbeschluss wurde in der Sitzung des Marktgemeinderates vom 19.03.2018 gefasst.

Der Entwurf des Bebauungsplanes „Im Kleinen Feld III“ wurde gemeinsam mit der Begründung und dem Umweltbericht i.d.F. vom 19.03.2018 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.04.2018 bis einschließlich 16.05.2018 öffentlich ausgelegt. Im gleichen Zeitraum fand gemäß § 4 Abs. 2 BauGB die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange statt.

Nach Prüfung und Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen wurde die Planung vom Marktgemeinderat Ipsheim in der Sitzung am 11.06.2018 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte am 09.08.2018. Damit ist der Bebauungsplan „Im Kleinen Feld III“ in Kraft getreten.

1.2 Aufstellungsverfahren 1. Änderung Bebauungsplan „Im Kleinen Feld III“

Der Marktgemeinderat Ipsheim hat in seiner Sitzung am __.__.2024 auf der Grundlage des § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) den Beschluss zur Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Im Kleinen Feld III“ gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde am __.__.2024 ortsüblich bekanntgemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde parallel mit der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom __.__.2024 bis einschließlich __.__.2024 durchgeführt.

Die Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen erfolgte in der Sitzung vom __.__.2024. Der Billigungs- und Auslegungsbeschluss wurde in der Sitzung des Marktgemeinderates vom __.__.2024 gefasst.

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Im Kleinen Feld III“ wurde gemeinsam mit der Begründung und dem Umweltbericht i.d.F. vom __.__.2024 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom __.__.2024 bis einschließlich __.__.2024 öffentlich ausgelegt. Im gleichen Zeitraum fand gemäß § 4 Abs. 2 BauGB die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange statt.

Nach Prüfung und Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen wurde die Planung vom Marktgemeinderat Ipsheim in der Sitzung am __.__.2024 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte am __.__.2024. Damit ist die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Im Kleinen Feld III“ in Kraft getreten.

1.3 Anlass

Die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Im Kleinen Feld III“ wurde in der Sitzung des Marktgemeinderates am __.__.2024 beschlossen, da die Sondergebietsfläche erweitert und neue



Zweckbestimmungen festgesetzt werden sollen und gleichzeitig soll die im Erweiterungsbereich befindliche Ausgleichsfläche A 2 verkleinert werden. Als Ersatz für die Flächenreduzierung der Ausgleichsfläche A 2 in räumlichen Geltungsbereich sowie den sich ergebenden zusätzlichen Ausgleichsbedarf durch die Vergrößerung des Sondergebietes wird eine externe Ausgleichsfläche ausgewiesen, die dem Bebauungsplan in seiner 1. Änderung zugeordnet wird. Bedingt durch die zwischenzeitlich erfolgte Aufteilung der Grundstücke wird eine Anpassung der im bestehenden Bebauungsplan enthaltenen Abgrenzung zwischen den Wohnbauflächen für Mitarbeiterwohnungen und dem Sondergebiet SO „Dental-Tagesklinik“ an die jetzt vorliegende Grundstücksgrenze vorgenommen.

Mit der 1. Änderung erfolgt eine Vergrößerung des Sondergebietes, gleichzeitig wird eine neue Zweckbestimmung „Sport und Wellness“ ergänzt und die Abgrenzung des Sondergebietes SO 2 mit der Zweckbestimmung „Gastronomie“ geändert. Mit der Ausweisung der zusätzlichen Sondergebietsfläche SO 3 mit der ergänzten Zweckbestimmung wird auf die örtliche Nachfrage nach geeigneten Bauflächen für die Errichtung von Gebäuden für sportliche Nutzungszwecke sowie in Verbindung damit Anlagen für Wellnessangebote reagiert. Damit werden attraktive Freizeitmöglichkeiten in der Gemeinde geschaffen, die den Wohnwert erhöhen, aber auch gleichzeitig ein Beitrag zur Neuschaffung von Arbeitsplätzen vor Ort geleistet.

Die Sondergebietsfläche SO 2 für die gastronomische Nutzung in Verbindung mit der Vermarktung einheimischer und regionaler Produkte wird flächenmäßig angepasst, wobei im Sondergebiet SO 3 ebenfalls eine gastronomische Nutzung zulässig ist.

1.4 Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplan hat den Zweck, für seinen räumlichen Geltungsbereich die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung zu schaffen (§ 8 Abs. 1 BauGB), um auf dieser Grundlage insbesondere

- die Aufteilung und Bebauung der Baugrundstücke und
- die Erschließung sowie die Gestaltung der baulichen Anlagen zu regeln.

Der Bebauungsplan besteht aus einem Planteil mit zeichnerischen sowie textlichen Festsetzungen. Zusätzlich ist gemäß § 9 Abs. 8 BauGB eine Begründung beigefügt, in der die Ziele, Zwecke und die wesentlichen Auswirkungen des Bebauungsplanes dargelegt sind. Die Hinweise in der Begründung dienen der Konkretisierung.

2 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Im Kleinen Feld III“ wird mit der 1. Änderung nicht verändert.

Das Plangebiet liegt am nordöstlichen Rande des Marktes Ipsheim. Die Fläche grenzt im Norden an den geplanten Radweg, der südlich der Bundesstraße B 470 verlaufen soll. Östlich schließt sich ein Wirtschaftsweg und landwirtschaftlich genutzte Fläche an, im Westen verläuft die Alleestraße. In südlicher Richtung liegt die Wohnbebauung „Im Kleinen Feld“.

Die Größe des Geltungsbereiches beträgt ca. 1,99 ha und umfasst die Grundstücke mit den Flurnummern 1106, 1105, 1105/2, 1105/3, 1104, 1104/2, 1104/3, 1104/4 und 1104/5 der Gemarkung Ipsheim.

Die Angaben zu den Flurnummern der Grundstücke im Geltungsbereich wurde an die aktuelle digitale Flurkarte angepasst und berücksichtigt die zwischenzeitlich erfolgten Änderungen an den Grundstücksabgrenzungen.



Abb. 1: Lage im Raum (BayernAtlas, 2017)

3 Vorbereitende und übergeordnete Planungen

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielsetzungen der Raumordnung und der Landesplanung anzupassen. Unter dem Begriff Raumordnung wird hierbei die zusammenfassende und übergeordnete Planung verstanden.

3.1 Bundes-, Landes- und Regionalplanung

Gesetzliche Grundlage ist das Raumordnungsgesetz des Bundes (ROG). In ihm werden die Aufgaben und Ziele sowie die Grundsätze für die Raumordnung verbindlich festgelegt und den Bundesländern vorgegeben.

Die im ROG allgemein gehaltenen Grundsätze, welche die Länder durch eigene Grundsätze ergänzen können, werden in den Landesplanungsgesetzen der Bundesländer verwirklicht. Die Ziele wiederum werden räumlich und sachlich konkretisiert.

In Bayern gilt hier die Neufassung des Landesentwicklungsprogramms (LEP) vom 01.03.2018 mit Stand 01.06.2023. Daher sind die nachfolgend genannten Ziele und Grundsätze, die für die Planung relevant sind, aktualisiert und an den Stand vom 01. Juni 2023 angepasst worden.

LEP 1.3.2 Abs. 2: Anpassung an den Klimawandel

„In allen Teilräumen, insbesondere in verdichteten Räumen, sollen klimarelevante Freiflächen wie Grün- und Wasserflächen auch im Innenbereich von Siedlungsflächen zur Verbesserung der thermischen und lufthygienischen Belastungssituation neu angelegt, erhalten, entwickelt und von Versiegelung freigehalten werden“ (Grundsatz).

LEP 3.1.1 Integrierte Siedlungsentwicklung und Harmonisierungsgebot

„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.“ (Grundsatz)



„Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.“ (Grundsatz)

LEP 3.2: Innenentwicklung vor Außenentwicklung

„In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen.“ (Ziel)

LEP 3.3: Vermeidung von Zersiedelung - Anbindegebot

„Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermeiden werden.“ (Grundsatz)

„Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. (. ..)“. (Ziel)

Im Hinblick auf die ökologischen Aspekte können ferner folgende Ziele und Grundsätze einschlägig sein:

LEP 7.1.1: Erhalt und Entwicklung von Natur und Landschaft

"Natur und Landschaft sollen als unverzichtbare Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen erhalten und entwickelt werden." (Grundsatz)

LEP 7.1.5: Ökologisch bedeutsame Naturräume

„Ökologisch bedeutsame Naturräume sollen erhalten und entwickelt werden. Insbesondere sollen

- Gewässer erhalten und renaturiert,
- geeignete Gebiete wieder ihrer natürlichen Dynamik überlassen,
- ökologisch wertvolle Grünlandbereiche erhalten und vermehrt und
- Streuobstbestände erhalten, gepflegt und neu anlegt werden.“ (Grundsatz)

LEP 7.1.6: Erhalt der Arten- und Lebensraumvielfalt, Biotopverbundsystem

"Lebensräume für wildlebende Tier- und Pflanzenarten sollen gesichert und insbesondere auch unter dem Aspekt des Klimawandels entwickelt werden. Die Wanderkorridore wildlebender Arten an Land, im Wasser und in der Luft sollen erhalten und wieder hergestellt werden." (Grundsatz)

"Ein zusammenhängendes Netz von Biotopen ist zu schaffen und zu verdichten". (Ziel)

LEP 7.2.1: Schutz des Wassers

"Es soll darauf hingewirkt werden, dass das Wasser seine vielfältigen Funktionen im Naturhaushalt und seine Ökosystemleistungen auf Dauer erfüllen kann."

Der Markt Ipsheim wird im Landesentwicklungsprogramm (LEP) raumstrukturell als ländlicher Raum mit besonderem Handlungsbedarf eingestuft. Weitere Konkretisierungen sind im Landesentwicklungsplan (LEP) für den Markt Ipsheim nicht gegeben.

Der Regionalplan hat dagegen nach Art. 21 Abs. 1 BayLplG die Aufgabe, unter Beachtung der im Landesentwicklungsprogramm festgelegten Ziele, die räumliche Ordnung und Entwicklung einer Region zu steuern. Gleichzeitig dient der Regionalplan als Leitlinie für die kommunale Bauleitplanung.

Für den Markt gilt der Regionalplan 8 Westmittelfranken in der Fassung vom 01.12.1987 mit jeweils seinen Änderungen.

Der Regionalplan 8 Westmittelfranken (RP 8 Ziele und Grundsätze sowie Begründung in Kap. 3.1 Siedlungswesen und Kap. 5 Wirtschaft) gibt vor, dass eine organische Entwicklung der Siedlungsstruktur als Maßstab zu sehen ist. Die für die wirtschaftliche Weiterentwicklung der Region benötigten gewerblichen Siedlungsflächen sollen bevorzugt in den zentralen Orten sowie in geeigneten Gemeinden an Entwicklungsachsen und in Gemeinden mit regionalplanerischer Funktion im Bereich der gewerblichen Wirtschaft bereitgestellt werden. Hierbei soll auch auf eine qualitative Ausweitung des Angebots an ge-

werblichen Arbeitsplätzen geachtet werden. Diesbezüglich sieht der Regionalplan 8 Westmittelfranken in der kontinuierlichen Weiterentwicklung mittelständischer Betriebe eine sehr gute Möglichkeit, die o. g. Ziele zu erreichen. Mit der Verbesserung des Arbeitsplatzangebots soll langfristig auch eine Stärkung des ländlichen Raumes hinsichtlich der Entwicklung der Bevölkerungszahlen und der Bevölkerungsstruktur erreicht werden (Begründung zu Kap. 5.1.1.2).

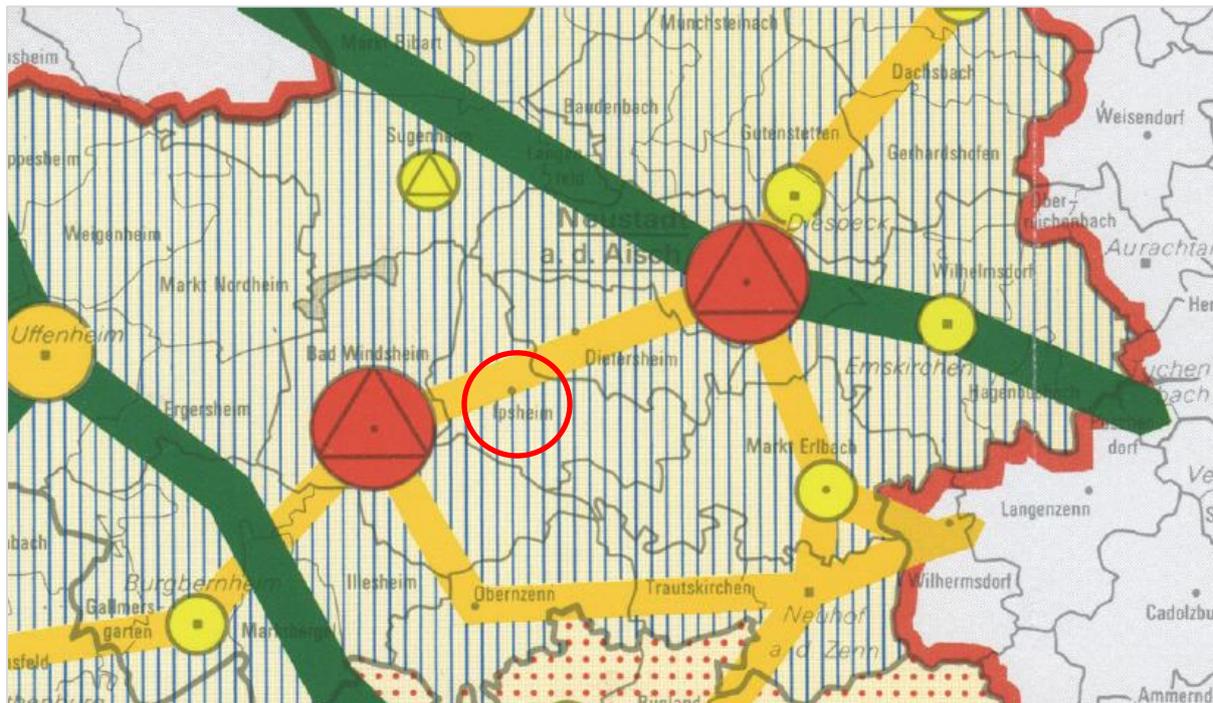


Abb. 2: Auszug aus dem Regionalplan 8 Westmittelfranken (Begründungskarte, Raumstruktur)

Das Gemeindegebiet liegt innerhalb der regionalen Entwicklungsachse Bad Windsheim - Neustadt a. d. Aisch mit dem jeweiligen Bezug zu den beiden Mittelzentren. Raumstrukturell gibt der Regionalplan 8 Westmittelfranken vor, dass sich der Markt in einem ländlichen Teilraum befindet, dessen Entwicklung nachhaltig gestärkt werden soll.

Weitere Ziele und Vorgaben betreffen die vorliegende Planung nicht. Ein Widerspruch zum Regionalplan 8 Westmittelfranken kann daher nicht festgestellt werden.

3.2 Flächennutzungsplan, Landschaftsplan

Der Markt Ipsheim ist im Besitz eines rechtskräftigen Flächennutzungsplanes vom Dezember 1980, der für das gesamte Gemeindegebiet gilt.

Die im Bebauungsplan „Im Kleinen Feld III“ festgesetzten Nutzungsarten widersprechen in Teilen den Darstellungen des derzeit rechtskräftigen Flächennutzungsplanes der Marktgemeinde Ipsheim. Dies betrifft die im nördlichen Bereich dargestellte gemischte Baufläche (M) gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO sowie eine Teilfläche der sich südlich anschließenden Wohnbaufläche (W) gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO. Der vorliegende Bebauungsplan sieht für diese Bereiche eine andere Nutzung vor. Daher ist der Bebauungsplan nicht gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Eine Flächennutzungsplanänderung ist erforderlich. Die Änderung erfolgt im Parallelverfahren und wird als 11. Änderung geführt.

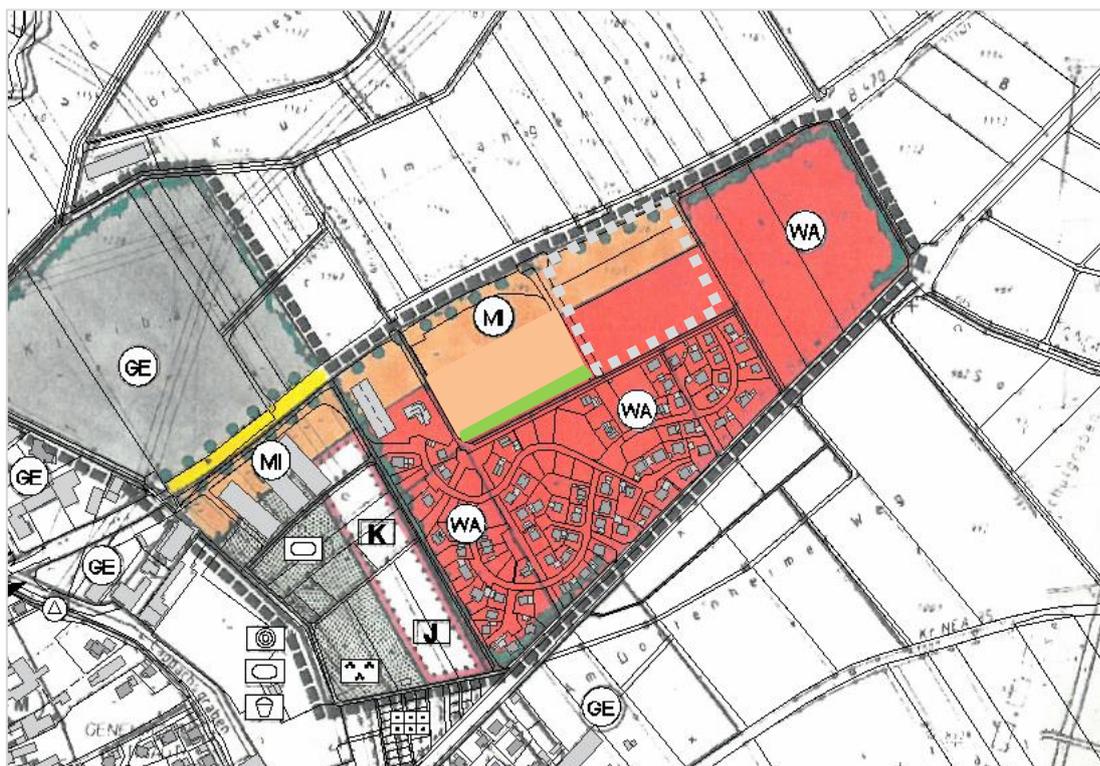


Abb. 3: Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan vor der 11. Änderung

Mit der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde eine bestehende gemischte Baufläche sowie eine Wohnbauflächen überplant und in der Art der baulichen Nutzung geändert.



Abb. 4: Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan nach der 11. Änderung



Für die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Im Kleinen Feld III“ ist eine weitere Flächennutzungsplanänderung erforderlich, da ein Teil der Wohnbaufläche als Sonderbaufläche überplant wird. Diese Änderung erfolgt im Parallelverfahren.

4 Bebauungsplan – Planinhalte und Festsetzungen

4.1 Planungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen

4.1.1 Art der baulichen Nutzung

Im Bebauungsplan wird die Art der baulichen Nutzung entsprechend festgesetzt als:

Sondergebiet (SO-1) „Dental-Tagesklinik“ gemäß § 11 BauNVO

Sondergebiet (SO-2) „Gastronomie“ gemäß § 11 BauNVO

Sondergebiet (SO-3) „Sport und Wellness“ gemäß § 11 BauNVO und

Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO.

Innerhalb der festgesetzten Sondergebiete (SO) sind gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO zulässig:

im Sondergebiet (SO-1):

- Gebäude und bauliche Anlagen, einschließlich Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen, die dem Betrieb einer Dentaltagesklinik dienen

im Sondergebiet (SO-2):

Betrieb von Schank- und Speisewirtschaften

Vermarktung regionaler Produkte (nicht-großflächiger Einzelhandel).

im Sondergebiet (SO-3):

Gebäude und bauliche Anlagen

- zum Betrieb eines Fitnessstudios
 - für einen Indoor-Wellnessbereich mit Friseursalon, Kosmetik-, Maniküre- und Pedikürestudio und Massagepraxis
 - für einen Indoor-Wellnessbereich mit Saunen, Wasserbecken und Liege-/Ruhezonen
 - für einen Outdoor-Wellnessbereich mit Wasserbecken und Liege-/Ruhezonen
 - für Gaststätten und andere Gastronomiebetriebe im Zusammenhang mit den Fitness- und Wellnesseinrichtungen
- sowie die hierfür erforderlichen Stellplätze.

Innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes (WA) sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO zulässig:

- Wohngebäude.

Alle anderen Nutzungen, die nach § 4 BauNVO zugelassen werden können, sind ausgeschlossen.

4.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung sind gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO stets die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen sowie die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlage, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können, festzusetzen. Das Maß der baulichen Nutzung nach § 16 Abs. 2 bzw. Abs. 3 BauNVO ist im vorliegenden Bebauungsplan festgesetzt durch:

die Grundflächenzahl (GRZ)

die Geschossflächenzahl (GFZ)

die Anzahl der Vollgeschosse.

Für das Plangebiet werden folgende Festsetzungen getroffen:



Nutzung	GRZ	GFZ	Anzahl der max. zulässigen Vollgeschosse	max. zulässige Gebäudehöhe GH
SO-1	0,8	2,4	3 Vollgeschosse (max. III)	max. GH 12,0 m
SO-2	0,8	2,4	3 Vollgeschosse (max. III)	max. GH 12,0 m
SO-3	0,8	2,4	3 Vollgeschosse (max. III)	max. GH 12,0 m
WA	0,4	0,8	2 Vollgeschosse (max. II)	max. GH 7,0 m

Tab. 1: Übersicht der festgesetzten GRZ, GFZ und Geschoszahl

Die absolute Höhenbegrenzung wird mit der Festsetzung des Höchstmaßes der Gebäudehöhe (GH) vorgenommen. Die Höhenausdehnung der Baukörper richtet sich nach Bezugspunkten. Als unterer Bezugspunkt für die Höhenentwicklung gilt die Oberkante des Erdgeschossfußbodens; als oberer Bezugspunkt gilt die Oberkante des Firsts.

Das bislang festgesetzte maximale Maß der baulichen Nutzung für die Sondergebiete SO-1 und SO-2 wird für das Sondergebiet SO-3 übernommen.

4.1.3 Bauweise

Für die Sondergebiete (SO-1 und SO-2) sowie das Allgemeine Wohngebiet (WA) wird die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgelegt. In der offenen Bauweise können Gebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden; die Länge dieser Häuser darf höchstens 50,00 m betragen. Für das Allgemeine Wohngebiet (WA) zusätzlich festgelegt, dass hier nur Einzel- und Doppelhäuser mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden können.

Für das Sondergebiet SO-3 wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, es sind Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig.

4.1.4 Bebaubare und überbaubare Flächen

Die überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen gemäß § 23 BauNVO eingegrenzt. Eine Überbauung von Flächen, die der Grünordnung vorbehalten sind, ist grundsätzlich unzulässig.

4.1.5 Stellplätze, Garagen und Carports

Garagen, Carports und untergeordnete Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig, soweit sie nicht gegen die Bayerische Bauordnung (BayBO) verstoßen. Dies gilt nicht innerhalb der Bauverbotszone entlang der Bundesstraße B 470. Um das straßenseitige Parken im Straßenbereich zu verhindern, ist bei Garagen und Carports auf der Seite ihrer Einfahrt ein Stauraum von mindestens 5,0 m vorzusehen. Grenzgaragen sind zulässig. Sie sind nach BayBO in der jeweils gültigen Fassung zu errichten.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans ergeben sich hier keine Änderungen.

4.1.6 Verkehrsflächen

Vorhaben sind im Regelfall nur zulässig, wenn eine funktionstüchtige Erschließung sichergestellt ist. Derzeit sind für das Plangebiet drei Zufahrten vorgesehen, jeweils eine zu den Sondergebieten SO-1 und SO-2 und eine im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes (WA). Die Zufahrt zum Sondergebiet SO-3 erfolgt über die Zufahrt zum Sondergebiet SO-2 sowie im Weiteren über diese Sondergebietsfläche. Weitere öffentliche Verkehrsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB werden nicht festgesetzt. Die



Zufahrt zum Sondergebiet SO-2 wird auf Anregung des Staatlichen Bauamtes Ansbach so gelegt, dass sie sich außerhalb der Baubeschränkungszone befindet.

Um die Verkehrssicherheit (Einsehbarkeit bzw. Übersichtlichkeit) zu gewährleisten, sind im Bereich der Bundesstraße B 470 Sichtdreiecke mit einer Schenkellänge von jeweils 200,00 m festgesetzt. Die Sichtdreiecke wurden konkret wie folgt ausgelegt:

- Annäherungssicht - Richtung Ortsmitte 15,00 m / 200,00 m (H: 0,80 m)
- Annäherungssicht - Richtung Dietersheim 15,00 m / 200,00 m (H: 0,80 m)

Das Sichtfeld ist von sichtbehindernden Gegenständen aller Art, auch Anpflanzungen, mit einer Höhe von mehr als 0,80 m über den anliegenden Fahrbahnen, freizuhalten. Innerhalb der gekennzeichneten Sichtflächen dürfen außer Einfriedungen keine Hochbauten errichtet werden. Zäune, Hecken, Anpflanzungen sowie Stapel und Haufen u. ä. mit dem Grundstück nicht festverbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans ergeben sich hier keine Änderungen.

4.1.7 Besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Die Sondergebiete und das Allgemeine Wohngebiet liegen im Einflussbereich der Bundesstraße B 470. Aus Gründen des vorbeugenden Immissionsschutzes werden für die Sondergebiete SO-1, SO-2, SO-3 und das Allgemeine Wohngebiet (WA) aus diesem Grunde folgende passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt:

- schutzbedürftige Räume, wie Büros, Aufenthalts-, Schlaf- und Wohnräume sind so anzuordnen, dass diese auf der straßenabgewandten Seite liegen
- sofern eine Anordnung von schutzbedürftigen Räumen auf der straßenabgewandten Seite nicht möglich ist, müssen Fenster der Schallschutzklasse 3 gemäß VDI 2719 (Schalldämm-Maß: R'_w 35 - 39 dB(A) im eingebauten Zustand) entsprechen.

Es wird weiterhin angemerkt, dass die Schalldämmanforderung der obengenannten Schallschutzklasse 3 sich nach der VDI 2719 richtet. Hierbei sollten aus Gründen der Hygiene Wohn- und Schlafräume mit schalldämmten Lüftungen ausgestattet werden, die den Anforderungen an die Luftschalldämmung entsprechen und eine ausreichende Belüftung bei geschlossenem Fenster gewährleisten.

Die räumliche Nähe des Sondergebietes SO-1 zum Allgemeinen Wohngebiet (WA) ist auf Grund der festgesetzten Nutzung als Dental-Tagesklinik unproblematisch, da mit der vorgesehenen Nutzung keine lärmintensiven Arbeiten verbunden sind. Auch die verkehrliche Situation führt zu keiner Lärmbelastung des Allgemeinen Wohngebietes, da es sich um Pkw-Verkehr handelt, der nicht gebündelt zu bestimmten Zeiten, sondern verteilt über den Tag anfällt (An-/Abfahrt von Patienten); die Nachtzeiten sind nicht betroffen. Zudem erfolgt die Zufahrt zur Dental-Tagesklinik nicht durch das Allgemeine Wohngebiet.

Auch der Pkw-Verkehr zum Sondergebiet SO-3 und die dortigen Nutzungen führen zu keiner zusätzlichen Lärmbelastung des Allgemeinen Wohngebietes (WA), mit den zulässigen Nutzungen sind keine lärmintensiven Tätigkeiten verbunden und die An- und Abfahrten fallen nicht gebündelt an, sondern erfolgen über den Tagzeitraum verteilt.

4.1.8 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen

Aufgrund der örtlichen Topographie sind innerhalb der festgesetzten Auffüllfläche Aufschüttungen bis max. 1,0 m über dem natürlichen Gelände zulässig. Die Aufschüttungen sind vom Investor/Grundstückseigentümer selbst und auf eigene Kosten vorzunehmen.

Um ein einheitliches Gelände zu erhalten, wird festgesetzt, dass der Geländeanschluss an benachbarte Grundstücke so herzustellen ist, dass ein höhenmäßig einheitlicher Übergang entsteht. Die Angleichung



der Auffüllungsfläche an das bestehende Gelände hat über flach geneigte Böschungen zur erfolgen. Stützmauern sind nicht zulässig.

4.1.9 Gestaltung der Gebäude

Festsetzungen zur Gestaltung der Gebäude sowie der Dachflächen sind den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes zu entnehmen.

4.2 Flächenbilanz

Die Größe des räumlichen Geltungsbereiches beträgt ca. 1,99 ha und gliedert sich wie folgt auf:

Flächenbezeichnung	Fläche (qm)	Prozent (%)
Sondergebiet SO-1 (Dental-Tagesklinik)	ca. 4.914 qm	24,60 %
Sondergebiet SO-2 (Gastronomie)	ca. 1.771 qm	8,87 %
Sondergebiet SO-3 (Sport, Wellness und Gastronomie)	ca. 5.448 qm	27,28 %
Allgemeines Wohngebiet WA	ca. 2.704 qm	13,54 %
Zufahrten	ca. 105 qm	0,53 %
Private Verkehrsfläche	ca. 498 qm	2,49 %
Öffentliche Grünflächen (Bestand)	ca. 424 qm	2,12 %
Private Grünflächen	ca. 1.474 qm	7,38 %
Flächen für Maßnahmen zum ökol. Ausgleich	ca. 2.635 qm	13,19 %
- davon A 1	ca. 1.220 qm	
- davon A 2	ca. 1.415 qm	
Gesamt:	ca. 19.973 qm	100 %

Tab. 2: Flächenbilanz für den Geltungsbereich

Mit der 1. Änderung wird die Wohnbaufläche von bislang ca. 3.834 qm auf ca. 2.704 qm reduziert, das Sondergebiet SO-2 von bislang ca. 3.369 qm auf ca. 1.771 qm und die Ausgleichsfläche von bislang ca. 3.961 qm auf ca. 1.415 qm. Die geringfügige Änderung der Größe des Sondergebietes SO-1 liegt in der Anpassung des Sondergebietes an die zwischenzeitlich hergestellten neuen Grundstücksgrenzen begründet.

5 Integrierter Grünordnungsplan - Planinhalte und Festsetzungen

Die erhöhte Bedeutung und die Sicherung der Wohn- und Umweltqualität machen im Bebauungsplan detaillierte Festsetzungen mittels Grünordnungsplan erforderlich. Im Grünordnungsplan sollen mögliche negative Umweltauswirkungen durch das Vorhaben auf Natur und Landschaft aufgezeigt und durch die Festsetzung geeigneter Maßnahmen zur Verringerung, Vermeidung und zum Ausgleich beigetragen werden.

5.1 Allgemeines

Die planerischen Aussagen orientieren sich im Folgenden an den Vorgaben und fachlichen Zielen der übergeordneten naturschutzfachlichen Planungen.

Das Plangebiet liegt mittig im Landkreis Neustadt an der Aisch - Bad Windsheim und gehört zur Naturraum-Haupteinheit D56 „Mainfränkische Platten“, in der weiteren Untergliederung zur naturräumlichen Untereinheit 131 „Windsheimer Bucht“. Die Windsheimer Bucht wird im Norden begrenzt vom Vorderen Steigerwald, im Süden von der Frankenhöhe und erstreckt sich von der Aischquelle und deren Einzugsgebiet im Westen bis nach Dietersheim. Hier schließt sich das eigentliche Aischtal an.

Im Naturraum Windsheimer Bucht hat sich auf Grund der günstigen Boden- und Klimaverhältnisse eine intensive landwirtschaftliche Nutzung der Flächen entwickelt; Waldflächen sind nur in sehr geringem Umfang vorhanden. Durch die intensive ackerbauliche Nutzung ist der Anteil an naturnahen Strukturen in der Landschaft stark reduziert.



Abb. 5: Übersicht Geltungsbereich (BayernAtlas, 2017)

5.2 Planerische Aussagen zur Grünordnung

Vorrangig müssen im Rahmen der Grünordnung die Standorte und Zielaussagen der im Planbereich befindlichen Schutzgegenstände bzw. -gebiete berücksichtigt werden. Nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) wird zwischen den folgenden Schutzgebietstypen unterschieden:

- Naturschutzgebiete gemäß § 23 BNatSchG
- Landschaftsschutzgebiete gemäß § 26 BNatSchG
- Naturparke gemäß § 27 BNatSchG
- Naturdenkmäler gemäß § 28 BNatSchG
- Geschützte Landschaftsbestandteile gemäß § 29 BNatSchG
- gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG
- Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete, EU-Vogelschutzgebiete) gemäß § 32 BNatSchG.

Im Plangebiet bzw. in dessen Nahbereich kommen weder Naturschutzgebiete nach § 23 BNatSchG, Landschaftsschutzgebiete nach § 26 BNatSchG, Naturparke nach § 27 BNatSchG noch Naturdenkmäler

nach § 28 BNatSchG vor. Ebenfalls sind im näheren Umfeld weder geschützte Landschaftsbestandteile nach § 29 BNatSchG noch gesetzlich geschützte Biotop nach § 30 BNatSchG kartiert bzw. vorhanden.

Kartierte Biotop der amtlichen Offenlandkartierung sind im Plangebiet und in direkt unmittelbarer Umgebung keine vorhanden. Die nächstgelegenen Biotop befinden sich nördlich der Bundesstraße B 470 in rund 180 m Entfernung. Es handelt sich um die zwei Teilflächen des Biotops Nr. 6428-0120 „Stark gestörter Rest der Weichholzaue der Aisch mit umliegender Naßwiese im Talgrund“.

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete, EU-VSG) werden nicht tangiert bzw. liegen außerhalb des Wirkungskreises der Planung.



Abb. 6: Übersicht kartierte Biotop im Nahbereich (FIN-Web, 2024)

5.3 Grünordnerische Festsetzungen

Die grünordnerischen Festsetzungen betreffen sowohl Angaben für die Nutzung und Pflege der unbebauten Flächen als auch Maßnahmen zur Eingrünung bzw. zum Ausgleich.

Mit den Festsetzungen werden folgende Ziele verfolgt:

- dauerhafte Aufwertung der ökologischen Standortqualität
- Erhaltung und Verbesserung der Funktionsfähigkeit von Natur und Landschaft
- landschaftliche Einbindung des Baugebietes in den Landschaftsraum
- Bereicherung des Landschaftsbildes
- Erhöhung der Biotop- und Artenvielfalt.

Konkret werden folgende grünordnerische Maßnahmen bzw. Nutzungen im Bebauungsplan festgesetzt. Sie lassen sich differenzieren in:

- **Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen**
 - landschaftsgerechte Gestaltung und extensive Pflege von unbebauten Grundstücksflächen



- Pflanzung eines Baumes je 350 qm Grundstücksfläche in den Sondergebieten SO-1, SO-2 und SO-3 sowie im Allgemeinen Wohngebiet WA
- Ansaat einer Wiesenfläche im nördlichen Bereich des Plangebietes (priv. Grünfläche) und langfristige Pflege nach den Pflegevorgaben für die Ausgleichsfläche A 1
- Pflanzung einer Baumreihe auf dieser Wiesenfläche (priv. Grünfläche)
- Regelungen zu Versiegelungen
- **Kompensationsmaßnahmen**
 - Ansaat von Extensivgrünland mit Laubbaumpflanzung (Ausgleichsfläche A 1)
 - Ansaat von Extensivgrünland und Pflanzung einer Hecke (Ausgleichsfläche A 2)
 - Extensivierung von Wirtschaftsgrünland (Ausgleichsfläche A 3)

Die grünordnerischen Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen sowie die naturschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen sind in den textlichen Festsetzungen im Bebauungsplan festgehalten. Weitere Inhalte wie z. B. die Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation, die artenschutzrechtlichen Hintergründe, die Ermittlung des Kompensationsbedarfs sowie Maßnahmendetails zur Kompensation sind im Umweltbericht wiedergegeben.

Die Kompensationsmaßnahmen auf der Ausgleichsfläche A 2 werden mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes dahingehend angepasst, dass die Fläche für die Herstellung von Extensivgrünland reduziert wird, die Heckenpflanzung hingegen, die entlang der östlichen Grenze der Ausgleichsfläche anzulegen war, erhalten bleibt.

Als Ersatz für den Entfall einer Teilfläche von A 2 mit ca. 2.546 qm im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes bzw. der 1. Änderung wird eine externe Ausgleichsfläche A 3 festgesetzt, die der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Im Kleinen Feld III“ zugeordnet wird. Auf diesem Grundstück Fl.-Nr. 757, Gmkg. Ipsheim, erfolgt auch der für die zusätzliche Bebauung erforderliche Ausgleich.

5.4 Hinweise

Bei Grenzabständen von Bäumen und Sträuchern bzw. Hecken ist das bayerische Ausführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch (AGBGB) Art. 47 bis 52 zu beachten. Angrenzend an landwirtschaftliche Flächen ist mit Bäumen ein Mindestabstand von 4,00 m, mit Sträuchern ein Mindestabstand von 2,00 m einzuhalten. Wiederum angrenzend zu Nachbar-grundstücken ist mit Bäumen ein Mindestabstand von 2,00 m und mit Sträuchern ein Mindestabstand von 0,50 m einzuhalten.

6 Infrastruktur

6.1 Erschließung

Die verkehrstechnische Anbindung des Plangebietes erfolgt über die Alleestraße (Fl.-Nr. 1103), die übergeordnet an die Bundesstraße B 470 angeschlossen ist. Für die Erschließung der verschiedenen Teilbereiche sind drei Zufahrten und eine private Erschließungsstraße vorgesehen. Die bereits hergestellte Zufahrt zum Sondergebiet SO-1 hat eine Breite von ca. 6,50 m. Für den Bereich des Wohngebietes WA ist die Zufahrt mit einer Straßenbreite von ca. 5,50 m vorgesehen und ebenso für die Zufahrt zum Sondergebiet SO-2, über die mit einer privaten Erschließungsstraße auch das SO-3 erreicht wird. Die bereits hergestellte Zufahrt zum Sondergebiet SO-1 hat eine Breite von ca. 6,50 m.

6.2 Ver- und Entsorgung

Abwasserbeseitigung

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Trennsystem.



Das Schmutzwasser wird in geplante Schmutzwasserkanäle geleitet und hier zusammengefasst. Der weitere Anschluss an das bestehende Kanalsystem erfolgt auf Fl.-Nr. 1103.

Das unbelastete Niederschlagswasser der Grundstücke (Dach- und Hofflächen) sowie das Oberflächenwasser möglicher Verkehrsflächen wird einem bestehenden Graben (Fl.-Nr. 1102) zugeführt. Der Graben selbst ist an ein bestehendes Regenrückhaltebecken (Fl.-Nr. 1196), das nördlich der Bundesstraße B 470 liegt, angeschlossen. Dort erfolgt die Rückhaltung und Reinigung.

Zur Klärung der Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers, also u. a. der Feststellung, ob verschmutztes oder unverschmutztes Niederschlagswasser vorliegt, ist das Merkblatt DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (DWA) zu verwenden.

Trinkwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung des Plangebietes erfolgt über den Anschluss an das vorhandene Leitungsnetz. Soweit der Wasserdruck im öffentlichen Leitungsnetz nicht ausreicht, sind zur Sicherung Verbesserungmaßnahmen notwendig.

Stromversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Strom, kann nach entsprechender Netzerweiterung, ausgehend vom bestehenden Versorgungsnetz der N-ERGIE Netz GmbH, sichergestellt werden.

Altlasten

Innerhalb des Plangebietes sind keine Altlasten bekannt.

Abfallbeseitigung

Die Müllbeseitigung erfolgt durch die zentrale Müllabfuhr des Landkreises Neustadt a. d. Aisch - Bad Windsheim.

Es wird darauf hingewiesen, dass Abfälle in erster Linie zu vermeiden und in zweiter Linie zu verwerten sind. Die Verwertung der Abfälle hat Vorrang vor der Beseitigung.

Anfallende Abfälle sind einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen. Bei gefährlichen Abfällen sind die Vorschriften der Nachweisverordnung (NachwV) zu beachten.

Gefährliche Abfälle sind von anderen Abfällen getrennt zu halten und getrennt einer Entsorgung zuzuführen.

7 Archäologische Denkmalpflege

Es werden keine bekannten kartierten Bau- oder Bodendenkmäler durch die Planung beeinträchtigt.

Grundsätzlich gilt, dass archäologische Denkmäler, die während der Erdarbeiten zum Vorschein kommen, der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG unterliegen und dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich zu melden sind. Der Bauträger und alle an der Baumaßnahme beteiligten Personen sind hiervon vor Beginn der Baumaßnahme zu unterrichten.

Art. 8 Abs. 1 DSchG

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



Art. 8 Abs. 2 DSchG

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

8 Realisierung der Planung

Es ist geplant, das Bebauungsplanverfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplanes im Herbst 2024 abzuschließen.



Teil 2 - Umweltbericht

1 Einleitung

Seit der am 20.07.2004 in Kraft getretenen Änderung des Baugesetzbuches muss bei der Aufstellung von Bauleitplänen gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zwingend eine Umweltprüfung durchgeführt werden. Dabei sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Im Rahmen der Abarbeitung der Prüfpunkte müssen folgende Schutzgüter näher betrachtet werden:

- Boden
- Klima / Luft
- Wasser
- Flora / Fauna
- Mensch / Gesundheit
- Landschaftsbild / Erholung
- Kultur- und Sachgüter
- Fläche

Der Umweltbericht ist gemäß § 2a BauGB der Begründung zur Bauleitplanung als eigenständiger Teil beizufügen.

Die Gliederung des Umweltberichtes orientiert sich an den Vorgaben der Anlage 1 (zu § 2 Abs. 4 und den §§ 2a und 4c des BauGB), die durch die Änderung des BauGB vom 29. Mai 2017 geändert wurde.

Die sich aus der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Im Kleinen Feld III“ ergebenden Änderungen werden in den Umweltbericht eingearbeitet.

1.1 Kurzdarstellung des Planvorhabens der 1. Änderung

Mit dem ursprünglichen Bebauungsplan „Im Kleinen Feld III“ wurde Planungsrecht für die Ausweisung von Sondergebieten (SO-1 und SO-2) sowie eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) geschaffen. Das Plangebiet liegt am nordöstlichen Rande des Marktes Ipsheim.

Die Größe des Geltungsbereiches bleibt unverändert und beträgt ca. 1,99 ha. Sie umfasst die Grundstücke mit den Flurnummern 1106, 1105, 1105/2, 1105/3, 1104, 1104/2, 1104/3, 1104/4 und 1104/5 der Gemarkung Ipsheim. Die Angaben zu den Flurnummern der Grundstücke im Geltungsbereich wurde an die aktuelle digitale Flurkarte angepasst und berücksichtigt die zwischenzeitlich erfolgten Änderungen an den Grundstücksabgrenzungen.

Mit der 1. Änderung soll neben den bestehenden Sondergebieten für die Errichtung einer Dental-Tagesklinik (SO-1) und für Gastronomie (SO-2) ein weiteres Sondergebiet SO-3 ausgewiesen werden mit den Zweckbestimmungen „Sport und Wellness“. Hierfür wird die im Erweiterungsbereich befindliche Ausgleichsfläche A 2 verkleinert und als Ersatz für die Flächenreduzierung der Ausgleichsfläche A 2 in räumlichen Geltungsbereich eine externe Ausgleichsfläche A 3 ausgewiesen, die dem Bebauungsplan in seiner 1. Änderung zugeordnet wird. Weiter wird die Fläche des Sondergebietes SO-2 und des Wohngebietes WA verkleinert. Bedingt durch die zwischenzeitlich erfolgte Aufteilung der Grundstücke wird außerdem eine Anpassung der im bestehenden Bebauungsplan enthaltenen Abgrenzung zwischen den Wohnbauflächen und dem Sondergebiet SO „Dental-Tagesklinik“ an die jetzt vorliegende Grundstücksgrenze vorgenommen. Dies erfolgt ebenso im Bereich zwischen den Sondergebieten SO-1 und SO-2, wobei die Verschiebungen hier marginal sind.



Im Sondergebiet SO-1 steht nach der 1. Änderung eine Grundstücksgröße von ca. 4.914 qm zur Verfügung, was einer Reduzierung um ca. 672 qm gegenüber der bisherigen Fläche von ca. 5.586 qm entspricht. Im Sondergebiet SO-2 reduziert sich die Flächengröße von ca. 3.369 qm um ca. 1.598 qm auf ca. 1.771 qm. Das Allgemeine Wohngebiet WA umfasst durch die Anpassung an die Grundstücksgrenzen nun eine Fläche von ca. 2.704 qm, was gegenüber der bisherigen Flächengröße von ca. 3.834 qm eine Verkleinerung um ca. 1.130 qm bedeutet.

Die vorgesehenen Maßnahmen zur landschaftsgerechten Gestaltung von unbebauten Grundstücksflächen, zur Pflanzung eines Baumes je 350 qm Grundstücksfläche, zur Ansaat einer Wiesenfläche im nördlichen Bereich sowie zur Begrenzung der Versiegelung dienen in erster Linie der Vermeidung und Verminderung von nachteiligen Umweltauswirkungen; sie bleiben unverändert erhalten.

Die im räumlichen Geltungsbereich gelegene Ausgleichsfläche A 1 bleibt unverändert erhalten, die Ausgleichsfläche A 2 wird reduziert von bisher ca. 3.961 qm auf ca. 1.415 qm. Als Ersatz für die entfallende Fläche sowie als Ausgleich für die zusätzliche bebaubare Fläche wird eine externe Ausgleichsfläche A 3 auf Fl.-Nr. 757, Gmkg. Ipsheim, Markt Ipsheim, der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Im Kleinen Feld III“ zugeordnet.

1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgesetzten umweltrelevanten Ziele

Neben den einschlägigen gesetzlichen Grundlagen wie dem Baugesetzbuch, dem Naturschutzgesetz (insbes. Eingriffsregelung des § 1a (3) BauGB in Verbindung mit § 14 ff des BNatSchG und Art. 7-9 und 11 des BayNatSchG, § 44 Abs. 1 BNatSchG), der FFH-Richtlinie, der Vogelschutz-Richtlinie, dem Immissionsschutzgesetz, dem Wasser-, Bodenschutz- und Abfallrecht wurden im anstehenden Bebauungsplanverfahren folgende technische Regeln und Empfehlungen berücksichtigt:

- Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – ein Leitfaden (ergänzte Fassung) (Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, 2003)
- Flächennutzungsplan des Marktes Ipsheim (Markt Ipsheim, 1980)

Sonstige Umweltschutzziele lassen sich aus den übergeordneten Planungsvorgaben entnehmen (s. Begründung, Kap. 3).

2 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes

Die Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes der einzelnen Schutzgüter bleibt unverändert.

2.1.1 Schutzgut Boden

Das Plangebiet befindet sich in der geologischen Raumeinheit „Gipskeuperregion“. Innerhalb des Geltungsbereiches bilden Myophorienschichten (Tonstein grau und rot, schluffig, mit dünnen Zwischenlagen aus Steinmergel, Tonquarzit und Gips) des Mittleren Keupers das Ausgangsgestein der Böden.

Bei den Böden vor Ort handelt es sich um Verwitterungsböden. Die vorherrschende Bodenart im Plangebiet sind Ton (T) bzw. schwerer Lehm oder toniger Lehm (LT). Während die Bodenart Ton eine mittlere Ertragsfähigkeit aufweist, liegt die der Bodenart schwerer Lehm bzw. toniger Lehm etwas darunter im Übergangsbereich zu geringer Ertragsfähigkeit (Zustandsstufe 4). Die Böden im Plangebiet sind durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung stark verändert.

Böden erfüllen im Allgemeinen wichtige Funktionen. Sie dienen als Standort für Vegetation, als Lebensraum für Bodenorganismen oder zur Filterung, Pufferung und Abbau von Schadstoffen. Diese Funktionen erfüllen die Böden im Plangebiet derzeit mit den durch die landwirtschaftliche Nutzung als Acker bedingten Einschränkungen.

Altlastenverdächtige Flächen sind keine bekannt.



Abb. 1: Ausschnitt aus der geologischen Übersichtskarte GÜK200 (UmweltAtlas Bayern, 2017)

2.1.2 Schutzgut Klima / Luft

Der Planungsraum weist ein relativ gemäßigt feuchtes Klima auf und ist durch die Überlagerung von feuchtem atlantischen und trockenem Kontinentalklima geprägt. Häufig dominieren jedoch die kontinentalen Wetterphasen. Diese sind im Sommer mit höheren Temperaturen und im Winter oft mit kräftigeren Kälteperioden verbunden. Die Niederschläge liegen bei ca. 650 mm bis ca. 750 mm im Jahr, das jährliche Temperaturmittel beläuft sich auf ca. 8°C. In den etwas höheren Lagen können örtlich die Temperaturen um etwa 1 bis 2° C tiefer ausfallen.

Das Lokalklima wird im Plangebiet von offenen landwirtschaftlichen Nutzflächen bestimmt. Diese offenen Flächen begünstigen die Kaltluftentstehung und prägen die kleinklimatische und lufthygienische Situation in der Umgebung. Für den Kaltlufttransport hat das Plangebiet eher eine geringere Bedeutung.

Gehölzstrukturen, die kleinklimatisch die Frischluftproduktion fördern, sind im Plangebiet nicht vorhanden. Speziellere Klimafunktionen, wie beispielsweise ausgedehnte Frischluftentstehungsgebiete sind für den Untersuchungsraum nicht relevant.

2.1.3 Schutzgut Wasser

Das Plangebiet liegt übergeordnet in der hydrogeologischen Einheit „Myophorienschichten“. Der Grundwasserleiter vor Ort ist ein Festgesteins-Grundwassergeringleiter ohne nennenswerte Durchlässigkeiten. Dies sowie die überwiegend tonigen Böden bedingen ein gutes Filtervermögen und damit einen guten Schutz des Grundwassers gegenüber Stoffeinträgen.

Aussagen bezüglich der Grundwasserergiebigkeit oder des Grundwasserabstandes sind für das Plangebiet nicht vorhanden.



Südlich des Plangebietes verläuft ein Graben (Fl.-Nr. 1102), der von den Planungen nicht betroffen ist.

Des Weiteren sind weder Wasser- oder Heilquellenschutzgebiete nach § 51 WHG bzw. Art. 31 BayWG noch festgesetzte Überschwemmungsgebiete nach § 76 WHG bzw. Art. 46 BayWG von den Planungen betroffen.

2.1.4 Schutzgut Flora / Fauna

Flora

Das Plangebiet wird derzeit landwirtschaftlich als Acker genutzt und weist nur ein sehr eingeschränktes Pflanzenspektrum auf; andere Biotoptypen sind nur sehr kleinflächig vorhanden.

Nr.	Biotoptyp-/ Nutzungsstruktur	Größe in qm	Ökologische Bedeutung für Natur und Landschaft
1	Acker	19.444	gering (I)
2	Straßenbegleitgrün	529	gering (I)
	Geltungsbereich	19.973	

Tab. 1: Biotoptypen im Plangebiet, deren Größe und ökologische Bedeutung

Straßenbegleitgrün

Das Straßenbegleitgrün ist derzeit eine ungenutzte, schmale, längliche Fläche zwischen dem befestigten Bankett neben der Fahrbahn der Alleestraße und den östlich daran angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen. Mögliche Beeinträchtigungen durch die landwirtschaftliche Nutzung der angrenzenden Fläche sind nicht auszuschließen. Die Fläche wird allenfalls extensiv gepflegt und weist einen Aufwuchs mit ruderalen Staudenarten auf. Sie hat nur eine geringe ökologische Bedeutung für Natur und Landschaft.

Ackerfläche

Nahezu der gesamte Geltungsbereich wird derzeit ackerbaulich genutzt. Damit geht eine intensive Bearbeitung der Fläche einher, die sich auf das Artenspektrum auswirkt und dieses stark reduziert. Daher weist die Fläche auch nur eine geringe ökologische Bedeutung für Natur und Landschaft auf.

Hinsichtlich der Vernetzung von Lebensräumen erfüllt das Plangebiet keine besonderen Funktionen. Dies ist bedingt durch die Lage (angrenzende Bundesstraße und Bebauung) und Nutzung der Flächen.

Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung wurde auch geprüft, ob geschützte Pflanzenarten nach Anhang IV b) der FFH-Richtlinie im Planungsgebiet vorkommen; dies ist nicht der Fall.

Fauna

Eigene faunistische Erhebungen wurden nicht durchgeführt. Bezüglich der Bestandssituation wird hier im Detail auf die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung verwiesen (Institut für Vegetationskunde und Landschaftsökologie, 2017). Diese saP stellt eine Überarbeitung der saP aus dem Jahr 2012 dar, die seinerzeit für eine geplante Flächenausweisung mit einer Größe von ca. 4,3 ha durchgeführt wurde. Diese Flächengröße von ca. 4,3 ha umfasst den Bereich des bereits aufgestellten Bebauungsplanes „Im Kleinen Feld II“ (westlich der Alleestraße) und den Bereich des jetzigen Bebauungsplanes „Im Kleinen Feld III“ (östlich der Alleestraße). Alle Aussagen der saP beziehen sich auf die Gesamtfläche von ca. 4,3 ha.



Nachfolgend werden die wesentlichen Ergebnisse der saP zusammengefasst dargestellt.

Säugetiere

Eine zeitweise Nutzung der vorhandenen Gehölzstrukturen durch Fledermausarten ist nur für den Baumbestand im Bereich westlich der Alleestraße potentiell gegeben. Im Bereich des Bebauungsplanes „Im Kleinen Feld III“ sind keine relevanten Säugetierarten nachgewiesen worden.

Vogelarten

Für die Überarbeitung der saP wurden neben Ortsbegehungen in Bezug auf die Vogelarten auch ergänzende ornithologische Daten herangezogen und ausgewertet.

Höhlen- und nischenbrütende Vogelarten (z. B. Feldsperling, Gartenrotschwanz) sowie Gebüschbrüter (z. B. Goldammer) sind nur für die Gehölzbestände im Bereich westlich der Alleestraße nachgewiesen bzw. als potentiell vorkommend erfasst worden. Für den gesamten Untersuchungsraum wurde als Brutvogel die Feldlerche nachgewiesen, potentielle Vorkommen weiterer Bodenbrüter wie Wiesenschafstelze sind möglich.

Nach Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde ist für die hier vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes keine weitere artenschutzrechtliche Untersuchung erforderlich, da es sich um eher kleinräumige Änderungen handelt, die zudem im unmittelbaren Nahbereich zu bereits vorbelasteten bzw. bebauten Flächen liegen

2.1.5 Schutzgut Mensch / Gesundheit

Das Schutzgut Mensch / Gesundheit zielt grundsätzlich auf die Aufrechterhaltung gesunder Arbeits- und Lebensbedingungen ab. Relevant sind vor allem Flächen mit Wohn- oder Erholungsfunktionen. Das Plangebiet liegt am nordwestlichen Rande von Ipsheim. Zur Ausweisung gelangen drei Sondergebiete mit unterschiedlichen Zweckbestimmungen und ein Allgemeines Wohngebiet. Die nächstgelegene schützenswerte Bebauung, das Wohngebiet „Im Kleinen Feld“, befindet sich südlich.

2.1.6 Schutzgut Landschaftsbild / Erholung

Nach § 1 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG sollen „die Vielfalt und Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft“ auf Dauer gesichert werden. Die Eigenart und Vielfalt sowie der Erholungswert ist dabei anhand des ästhetischen Wertes zu bemessen.

Das Plangebiet liegt in der naturräumlichen Haupteinheit D56 „Mainfränkische Platten“ und in der weiteren Untergliederung zur naturräumlichen Untereinheit 131 „Windsheimer Bucht“. Diese erstreckt sich von der Quelle der Aisch bis nach Dietersheim. Im Naturraum „Windsheimer Bucht“ dominiert eine intensive landwirtschaftliche Nutzung, die sich auf Grund der günstigen Boden- und Klimaverhältnisse entwickelt hat.

Daher ist das heutige Erscheinungsbild des Plangebietes durch anthropogene Nutzungsformen stark geprägt. Innerhalb des überplanten Landschaftsausschnittes liegen nur intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen, gliedernde Elemente wie Hecken, Einzelgehölze oder Raine sind nicht vorhanden. Außerhalb des Geltungsbereiches zur Wohnbebauung „Im Kleinen Feld“ hin befindet sich auf Teilabschnitten der Flurstücke Fl.-Nrn. 1102 und 1095 eine Hecke mit Sträuchern und größeren Einzelbäumen. Insgesamt wirkt der Landschaftsraum jedoch leergeräumt und ist aus landschaftsästhetischer Sicht als eher wenig wertvoll einzustufen.

Der Nahbereich ist bereits erhöhten Immissionen von der Bundesstraße B 470 ausgesetzt.

Es bestehen Blickbeziehungen auf das umliegende Offenland sowie auf die gewerbliche Bebauung am Ortsrand von Ipsheim. Für die ruhige, landschaftsbezogene Erholung spielen das Plangebiet sowie die direkt angrenzenden Bereiche aber auf Grund der Lage an der Bundesstraße B 470 keine Rolle. Eine



ausgebaute Erholungsinfrastruktur, z. B. nutzbare Wirtschaftswege für Spaziergänger oder Radfahrer, sind nur angrenzend an das Plangebiet vorhanden.

2.1.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Im Plangebiet befinden sich keine bekannten kartierten Denkmale, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder archäologisch bedeutende Landschaften. Der nächstgelegene Denkmalstandort liegt nördlich der Bundesstraße B 470; es handelt sich dabei um das Bodendenkmal „D-5-6428-0150 - Siedlung der Spätlatènezeit“.

2.1.8 Schutzgut Fläche

Dieses Schutzgut ist mittlerweile gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 a) BauGB eigenständig zu betrachten. Grundsätzlich ist mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen und in § 1a Abs. 2 BauGB wird dies weiter ausgeführt. V. a. die Beanspruchung von hochwertigen landwirtschaftlichen Nutzflächen oder Waldflächen sowie die Versiegelung von Boden sollen vermieden werden. Bei der hier vorliegenden Fläche handelt es sich um landwirtschaftliche Nutzflächen, die jedoch hinsichtlich ihrer Ertragsfähigkeit nicht zu den Hochleistungsstandorten zu zählen sind.

2.2 Entwicklungsprognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung bliebe die Fläche weiterhin in landwirtschaftlicher Nutzung und in ihrer derzeitigen Struktur bestehen. Der Umweltzustand der einzelnen Schutzgüter würde sich nicht ändern. Auf Grund der Lage zwischen der Bundesstraße in Norden sowie der angrenzenden Bebauung (Gewerbe im Westen, Wohnbebauung im Süden) ist das Entwicklungspotential als Lebensraum für Pflanzen und Tiere stark begrenzt.

2.3 Entwicklungsprognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Hier werden die Umweltauswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege beschrieben, die bei einer Umsetzung der Planung zu erwarten sind und in ihrer Erheblichkeit bewertet.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes ergeben sich hier durch die zusätzliche Überplanung einer bisherigen Ausgleichsfläche als Sondergebietsfläche Änderungen.

Belang	zu erwartende Umweltauswirkungen	Bewertung
Boden	Durch die Ausweisung von baulich nutzbarer Fläche und die nachfolgende Bebauung bzw. sonstige Beanspruchung gehen nahezu alle mit dem Boden verbundenen Funktionen sowohl als Lebensraum für Bodenorganismen, Tiere und Pflanzen als auch als Filter und Puffer verloren. Auch für die landwirtschaftliche Nutzung gehen die Böden verloren. Betroffen ist eine Fläche von ca. 1,73 ha.	erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen



Belang	zu erwartende Umweltauswirkungen	Bewertung
Klima / Luft	<p>Mit der Inanspruchnahme von offenen landwirtschaftlichen Nutzflächen wird die Kaltluftneubildung reduziert. Zudem führt die Versiegelung zu einer lokalen Erhöhung der Tagesmitteltemperatur, die klimatische Regeneration des Plangebietes wird dadurch negativ beeinflusst. Während der Bauphase ist wegen des Baustellenverkehrs und der Bautätigkeit temporär eine verstärkte Abgas- und Staubemission zu erwarten. Durch Vermeidungs-/Minimierungsmaßnahmen (u. a. Festsetzungen zur bebaubaren Grundfläche, zur Begrenzung der Versiegelung sowie Vorgaben zur Gestaltung der nicht bebauten Flächen) werden diese Umweltauswirkungen begrenzt.</p> <p>Zur Anfälligkeit des geplanten Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels kann keine Aussage getroffen werden, da nicht abschätzbar ist, in welcher Art, Umfang und Dauer mögliche zukünftige Ereignisse wie Starkregen, Überschwemmungen, Sturmböen, extreme Hitze, etc. auftreten werden.</p>	<p>bei Umsetzung der Vermeidungsmaßnahmen: keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen</p>
Wasser	<p>Durch die Überbauung und Versiegelung verringert sich im Plangebiet die Grundwasserneubildungsrate, da das anfallende Niederschlagswasser nicht mehr versickern kann, sondern abgeführt wird. Durch die reduzierte Versickerungs- und Rückhaltefunktion auf der Fläche besteht zudem die Gefahr einer Abflussverschärfung bei Niederschlagsereignissen. Auf Grund der geringen Größe des überplanten Gebietes in Verbindung mit den Festsetzungen zur bebaubaren Grundfläche, der im Geltungsbereich vorgesehenen Ausgleichsflächen und der privaten Grünfläche sind diese Auswirkungen jedoch nur von begrenztem Ausmaß.</p> <p>Die festgelegten Nutzungsarten der Sondergebiete weisen diese grundsätzlich keine hohe Tendenz einer Oberflächen- bzw. Grundwasserverschmutzung auf; dies gilt auch für das Allgemeine Wohngebiet. Generell muss der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen unter Vorlage entsprechender Unterlagen bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde angezeigt werden.</p> <p>Das anfallende Niederschlagswasser wird getrennt gesammelt und in ein Rückhaltebecken geleitet. Bei Einhaltung der einschlägigen Vorschriften und unter Berücksichtigung des Entwässerungskonzeptes ist davon auszugehen, dass keine nachteiligen Umweltauswirkungen auftreten.</p> <p>Während der Bauphase könnten baubedingt Schadstoffeinträge in das Grund- und Oberflächenwasser auftreten; daraus resultierende evtl. nachteilige Umweltauswirkungen können zum jetzigen Zeitpunkt nicht beurteilt werden.</p>	<p>bei Umsetzung der Vermeidungsmaßnahmen: keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen</p>



Belang	zu erwartende Umweltauswirkungen	Bewertung
Flora	<p>Das Biotoppotenzial für Pflanzen wird bei der Umsetzung der Planung durch den Verlust von Flächen und damit Biotopstandorten beeinträchtigt. Durch die Überbauung und Oberflächenversiegelung gehen Flächen als Lebensraum dauerhaft verloren. Die beanspruchten Flächen werden derzeit landwirtschaftlich genutzt und haben nur eine relativ geringe Bedeutung als Lebensraum für Pflanzen. Der flächenmäßige Verlust wird im Rahmen der Eingriffsregelung ausgeglichen. Hinsichtlich der Vernetzung von Lebensräumen besitzen die Flächen auf Grund ihrer Lage und Nutzung allenfalls eine untergeordnete Bedeutung.</p>	<p>bei Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen: keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen</p>
Fauna	<p>Hier werden die zu erwartenden Umweltauswirkungen auf die in der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung festgestellten Tierarten dargestellt.</p> <p>Fledermäuse Da im Bereich des Bebauungsplanes „Im Kleinen Feld III“ keine Gehölzstrukturen vorkommen, sind auch keine potentiell vorkommenden Fledermäuse von den Planungen betroffen.</p> <p>Vogelarten Die Betroffenheit eines Feldlerchenrevieres bezieht sich auf den gesamten Untersuchungsraum der saP mit ca. 4,3 ha. Da durch die Bebauung auch eine Kulissenwirkung entsteht, die ein Meideverhalten auf angrenzenden Bereichen auslöst, wird in der saP eine Flächengröße von ca. 5 ha als beeinträchtigt angesehen.</p> <p>Zum Schutz vor negativen Umweltauswirkungen sind in der saP zwei konfliktvermeidende Maßnahmen enthalten, die sich auf die vorkommenden bzw. potentiellen Vogelarten (M3 und M4) beziehen.</p> <p>Für den Verlust des einen Brutrevieres der Feldlerche ist in der saP eine CEF-Maßnahme enthalten (CEF3). Diese CEF-Maßnahme wurde bereits bei der Aufstellung des Bebauungsplanes „Im Kleinen Feld II“ berücksichtigt und umgesetzt. Daher ist für die Aufstellung des Bebauungsplanes „Im Kleinen Feld III“ keine CEF-Maßnahme mehr erforderlich.</p> <p>Die Maßnahmen M1, M2, CEF1 und CEF2 beziehen sich auf die potentiellen Fledermausvorkommen.</p>	<p>bei Umsetzung der konfliktvermeidenden Maßnahmen: keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen</p> <p>die Umsetzung der erforderlichen CEF-Maßnahme ist bereits erfolgt: keine negativen Umweltauswirkungen</p>
Mensch / Gesundheit	<p>Für die Menschen sind im Zusammenhang mit der angestrebten Planung generell keine die Gesundheit betreffenden Umweltauswirkungen zu erwarten. Dies hängt mit der Festlegung der zulässigen Nutzungen für die Sondergebiete zusammen. Für das der vorhandenen (und geplanten) Wohnbebauung am nächsten gelegene Sondergebiet SO-1 wird mit der zulässigen Nutzung für eine Dental-Tagesklinik keine lärmintensive Nutzung ermöglicht. Auch der Pkw-Verkehr beschränkt sich auf die Tagzeiten und fällt verteilt über den Tag an (An-/Abfahrt von Patienten). Zudem wird durch die Anordnung der geplanten Wohnbebauung und der Ausgleichsfläche im</p>	keine nachteiligen Umweltauswirkungen



Belang	zu erwartende Umweltauswirkungen	Bewertung
weiter Mensch / Gesundheit	<p>Süden ein räumlicher Puffer zur angrenzenden vorhandenen Wohnbebauung geschaffen.</p> <p>Durch die Änderungen wird ein weiteres Sondergebiet SO-3 mit der Zweckbestimmung „Sport und Wellness“ ausgewiesen und gleichzeitig die Fläche des Allgemeinen Wohngebietes sowie der Ausgleichsfläche A 2 reduziert. Das Sondergebiet SO-3 rückt somit näher an die bestehende Wohnbebauung im Süden. Bei den vorgesehenen zulässigen Nutzungen (Fitnessstudio, Friseursalon, Kosmetik-, Maniküre- und Pedikürestudio, Massagepraxis sowie dem Outdoor-Wellnessbereich mit Wasserbecken und Liege-/Ruhezonen handelt es sich um keine lärmintensiven Nutzungen. Die Zufahrt zum Sondergebiet SO-3 verläuft nördlich der bereits bestehenden Bebauung der Dental-Tagesklinik und wirkt sich nicht auf die bestehende bzw. die geplante Wohnbebauung aus.</p> <p>Während der Bauphase können durch den Baubetrieb und den Baustellenverkehr temporäre Beeinträchtigungen auftreten (Lärm, Erschütterungen, Staubentwicklung), die nach Abschluss der Bauarbeiten jedoch enden.</p>	
Landschaftsbild/ Erholung	<p>Das Plangebiet setzt die gewerbliche Bebauung entlang der Bundesstraße 470 fort und stellt insofern eine anthropogene Überprägung der Landschaft dar. Durch Vermeidungsmaßnahmen (randliche Eingrünung entlang der Bundesstraße, zur Feldflur im Osten und zur südlich gelegenen Wohnbebauung hin sowie Durchgrünung der Sondergebiete und des Allgemeinen Wohngebietes) werden die zu erwartenden Umweltauswirkungen auf das Landschaftsbild abgeschwächt. Die Reduzierung der Ausgleichsfläche A 2 betrifft nicht die randliche Eingrünung mit der Strauchhecke, die im vorgesehenen Umfang erhalten bleibt, sondern den ursprünglich vorgesehenen sich westlich an die Strauchpflanzung anschließenden extensiven Grünlandbereich. Auch die Höhenbegrenzung der Gebäude dient der Vermeidung von Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes. Die bereits festgesetzten max. zulässigen Gebäudehöhen bleiben bei der 1. Änderung unverändert bestehen.</p> <p>Umweltauswirkungen auf die Erholung sind nicht zu erwarten, da das Plangebiet diesbezüglich keine Funktionen aufweist.</p>	<p>bei Umsetzung der Vermeidungsmaßnahmen keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen</p>
Kultur- und Sachgüter	<p>Im Geltungsbereich des B-Planes befinden sich keine bekannten kartierten Denkmale, Denkmalensembles oder Bodendenkmale.</p>	<p>keine nachteiligen Umweltauswirkungen</p>
Fläche	<p>Durch die Bebauung werden Flächen versiegelt. Dem Grundsatz des sparsamen Umganges mit Grund und Boden wird mit der Situierung der geplanten Gebiete angrenzende an die bestehende Alleestraße Rechnung getragen, da eine bereits vorhandene Erschließung genutzt werden kann.</p>	<p>keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen</p>



Belang	zu erwartende Umweltauswirkungen	Bewertung
Abfallerzeugung	In den Sondergebieten SO-1, SO-2 und SO-3 sowie im Allgemeinen Wohngebiet werden bei Umsetzung der vorgesehenen Bebauung durch die nachfolgenden Nutzungen Abfälle entstehen. Diese sind einer ordnungsgemäßen Entsorgung über die entsorgungspflichtige Gebietskörperschaft zuzuführen.	keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen
Umweltverschmutzung und Belästigungen	Die in den Sondergebieten SO-1, SO-2 und SO-3 sowie im Allgemeinen Wohngebiet vorgesehenen und zulässigen Nutzungen bedingen keine anlagen- oder betriebsbedingten Umweltverschmutzungen oder Belästigungen (kein permanenter Lieferverkehr, keine Produktionsprozesse mit Abfällen oder Emissionen, kein Lärm, kein Einsatz umweltgefährdender Techniken oder Stoffe).	keine nachteiligen Umweltauswirkungen
Unfallrisiko	<p>Von den in den Sondergebieten SO-1, SO-2 und SO-3 sowie dem Allgemeinen Wohngebiet vorgesehenen und zulässigen Nutzungen geht kein Unfallrisiko aus, da hier keine Gefahrenstoffe oder risikobehaftete Technologien eingesetzt werden.</p> <p>Die Anfälligkeit des geplanten Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels kann nicht beurteilt werden, da nicht abschätzbar ist, in welcher Art, Umfang und Dauer mögliche zukünftige Ereignisse wie Starkregen, Überschwemmungen, Sturmböen, extreme Hitze, etc. auftreten werden.</p>	keine nachteiligen Umweltauswirkungen
Kumulationswirkung	Die geplanten Sondergebiete sowie das geplante Allgemeine Wohngebiet befinden sich in direkter Nachbarschaft zu einem bereits bestehenden Mischgebiet und einem bereits bestehenden Allgemeinen Wohngebiet. Da jedoch die Vorgaben zur Entwicklung und Anordnung von gewerblich nutzbaren Flächen eine räumliche Zuordnung vorsehen, ist demzufolge damit eine gewisse Häufung verbunden.	keine nachteiligen Umweltauswirkungen



3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich negativer Umweltauswirkungen

3.1 Verminderungs- und Vermeidungsmaßnahmen

Nach § 1a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 18 BNatSchG sind Eingriffe in Natur und Landschaft, die durch die Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen zu erwarten sind, zu vermeiden, auszugleichen oder zu ersetzen. Dabei sind Eingriffe, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können, nur zulässig, wenn eine unbedingte Notwendigkeit vorliegt. Zum Schutz und zur Minimierung von Vorhaben bedingten Beeinträchtigungen sind entsprechende Maßnahmen zu treffen. Für den vorliegenden Fall sind dies im Einzelnen:

- Beschränkung der Flächeninanspruchnahme auf die für die bauliche Entwicklung erforderliche Fläche (Festlegung von Baugrenzen)
- Bauhöhenregelung (SO-1, SO-2 und SO-3 bis max. 12,00 m, WA bis max. 7,00 m) zur Verhinderung von Fehlentwicklungen am direkten Ortsrand
- gezielte Anordnung von Einzelgehölzen auf festgesetzten privaten Grundstücksflächen in den Sondergebieten SO-1, SO-2 und SO-3 sowie im Allgemeinen Wohngebiet (ein Gehölz je angefangener 350 qm Grundstücksfläche) zur weiteren inneren Begrünung des Baugebietes (s. Artenliste A und B)
- Verwendung von wasserdurchlässigen bzw. versickerungsfähigen Belägen im Bereich der PKW-Stellplätze zur Schonung des Bodenlebens und Verminderung des oberflächigen Abflusses von Niederschlägen
- landschaftsgerechte Gestaltung von unbebauten Grundstücksflächen zur Durchgrünung des gesamten Plangebietes (Vorlage eines Freiflächengestaltungsplanes)
- Pflanzung einer Baumreihe im nördlichen Bereich des Plangebietes zur optischen Abschirmung des Plangebietes
- Sammlung des Niederschlagswassers der öffentlichen Verkehrsflächen und der Grundstücksflächen in einem Regenrückhaltebecken zur Entlastung des Ortsnetzes
- Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen
- sollten bei Bauarbeiten bislang unbekannte, kulturhistorisch bedeutsame Funde entdeckt werden, wird der Bau vorübergehend eingestellt, bis eine Sicherung der Funde erfolgt ist.

Die Verminderungs- und Vermeidungsmaßnahmen bleiben unverändert erhalten.

3.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Nach § 15 BNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen durch geeignete Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen). Ausgeglichen ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushaltes in gleichartiger Weise wiederhergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neu gestaltet ist. Ersetzt ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushaltes in dem betroffenen Naturraum in gleichwertiger Weise hergestellt und das Landschaftsbild landschaftsgerecht neu gestaltet ist.

Zur Ermittlung des Kompensationsbedarfes wird im Folgenden auf den Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen in der ergänzten Fassung von 2003 zurückgegriffen. Der Leitfaden basiert auf der Überlagerung



der Einstufung des Bestandes mit der Einstufung der geplanten Nutzung. Dabei sind auch die gesamt-räumlichen Zusammenhänge in Bezug auf den Lebensraumkomplex und das Landschaftsbild zu berücksichtigen.

Für die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Im Kleinen Feld III“ wird die Anwendung des o. g. Leitfadens beibehalten.

Für die Einstufung der Bedeutung von Naturhaushalt und Landschaftsbild gibt es drei Kategorien: geringe (I), mittlere (II) und hohe (III) Bedeutung des jeweiligen Gebietes. Um die Einstufung zu erleichtern und vergleichbar zu machen, enthält der Leitfaden Listen, die eine Aufzählung der Gebiete für die jeweilige Kategorie enthalten.

Die Eingriffsschwere wird anhand des Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrades einer Fläche festgelegt. Hier sind zwei Einstufungen möglich: hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad (Typ A) und niedriger bis mittlerer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad (Typ B).

	Gebiete unterschiedlicher Eingriffsschwere	
Gebiete unterschiedlicher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild	Typ A Hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad	Typ B Niedriger bis mittlerer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad
Kategorie I Gebiete geringer Bedeutung	0,3 bis 0,6	0,2 bis 0,5
Kategorie II Gebiete mittlerer Bedeutung	0,8 bis 1,0	0,5 bis 0,8
Kategorie III Gebiete hoher Bedeutung	1,0 bis 3,0	1,0 bis 3,0

Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren, vereinfachte Darstellung

(aus: „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft. Eingriffsregelung in der Bauleitplanung. Ein Leitfaden (Ergänzte Fassung).“ Hrsg.: Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, 2003)

Die Matrix enthält die Kompensationsfaktoren, die für die jeweiligen Kombinationsmöglichkeiten von Gebietsbedeutung und Eingriffsschwere anzusetzen sind. Diese Kompensationsfaktoren sind in Form einer Spanne angegeben, z. B. 0,3 bis 0,6. Die o. g. Listen geben Anhaltspunkte für die Festlegung eines genauen Kompensationsfaktors. Aus den Flächengrößen und den zugeordneten Kompensationsfaktoren lässt sich der erforderliche Umfang der Ausgleichsflächen ermitteln.

Die Eingriffsschwere ist dem Typ A zu zurechnen, da es sich um eine im Bebauungsplan festgesetzte GRZ von 0,4 bzw. 0,8 (hoher Versiegelungs- und Nutzungsgrad) handelt. Die Bilanzierung des Flächenverbrauchs hinsichtlich der Biotop- bzw. Nutzungsstrukturen ist konkret aus Tabelle 5 zu entnehmen. Im Rahmen der Berechnung des Kompensationsbedarfs werden nur die Flächen mit einbezogen, die bei der Realisierung des Bebauungsplanes einer tatsächlichen Veränderung unterliegen.



	Flächengröße (qm)
Geltungsbereich des B-Plans	19.973
abzüglich:	
bestehende öffentliche Grünflächen	424
geplante private Grünfläche	1.474
Flächen für Maßnahmen zum ökologischen Ausgleich	2.635
auszugleichende Eingriffsfläche	15.440

Tab. 2: Ermittlung der auszugleichenden Eingriffsfläche

Der Umfang der Eingriffsfläche beläuft sich auf ca. 15.440 qm die auf verschiedene Biotoptypen entfallen, deren unterschiedliche ökologische Bedeutung bei der Ermittlung des Kompensationsbedarfs berücksichtigt wird.

Die auszugleichende Eingriffsfläche umfasst die bebaubaren Flächen (ca. 14.837 qm) und die Verkehrsflächen (ca. 603 qm).

Bei den betroffenen Biotoptypen handelt es sich im Bereich der geplanten Zufahrten von der Alleestraße in die Sondergebiete bzw. das Allgemeine Wohngebiet um Straßenbegleitgrün (ca. 105 qm); die bebaubare Fläche der Sondergebiete SO-1, SO-2 und SO-3 sowie des Allgemeinen Wohngebiets entfällt auf intensiv genutzte Ackerfläche (ca. 15.335 qm).

Unter Berücksichtigung des Leitfadens ergibt sich folgender Kompensationsbedarf:

Biotop- / Nutzungsstruktur	Eingriffsfläche ca. qm	Ökologische Bedeutung (Kategorie)	Eingriffsschwere (Typ)	Faktor	Kompensationsfläche ca. qm
Acker	15.335	gering (I)	A	0,4	6.134
Straßenbegleitgrün	105	gering (I)	A	0,4	42
Gesamt	15.440	Kompensationsbedarf			6.176

Tab. 3: Ermittlung des Kompensationsbedarfes

Die Ermittlung ergibt, dass ein Kompensationsbedarf von ca. 6.176 qm erforderlich ist.

Zur Kompensation des Eingriffs in Natur und Landschaft im Sinne von § 15 BNatSchG sind bislang zwei Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft innerhalb des Geltungsbereiches vorgesehen und festgesetzt. Mit der 1. Änderung wird zum einen der Flächenumfang der Ausgleichsfläche A 2 verringert um ca. 2.546 qm auf ca. 1.415 qm, zum anderen entsteht weiterer Ausgleichsbedarf durch die zusätzliche Bebaubarkeit der ehemaligen Ausgleichsfläche. Daher wird eine Teilfläche von Fl.-Nr. 757, Gmkg. Ipsheim, Markt Ipsheim, mit einer Flächengröße von ca. qm als externe Ausgleichsfläche A 3 verwendet und der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Im Kleinen Feld III“ zugeordnet.

Mit der externen Ausgleichsfläche wird sowohl der im räumlichen Geltungsbereich entfallenden Flächenanteil der Ausgleichsfläche A 2 ersetzt als auch die zusätzliche bebaubare Fläche des SO-3 ausgeglichen.



Biotop- / Nutzungsstruktur (Ausgangssituation)	Biotop- / Nutzungsstruktur (Zielkonzeption)	Ausgleichsfläche (qm)	Faktor	Anerkennungsfläche (qm)
Acker (intensiv)	Ausgleichsfläche A 1 Ansaat von Extensivgrünland und Pflanzung von Laubbäumen	1.220	1,0	1.220
Acker (intensiv)	Ausgleichsfläche A 2 Ansaat von Extensivgrünland und Pflanzung einer Hecke	1.415	1,0	1.415
Ausgleichswert intern				2.635
Acker (intensiv)	Ausgleichsfläche A 3 Ansaat von Extensivgrünland	3.541	1,0	3.541
Ausgleichswert extern				3.541
Kompensationsumfang				6.176

Tab. 4: Zusammenstellung der Ausgleichsflächen und des Kompensationsumfanges

A 1 – Ansaat von Extensivgrünland und Pflanzung von Laubbäumen

Auf der festgesetzten Ausgleichsfläche A 1 (Teilflächen der Fl.-Nrn. 1104/3 und 1104/4, Gemarkung Ipsheim, ca. 1.220 qm) ist eine Wiesenansaat mit regionalem Saatgut (Ursprungsgebiet 11 Südwestdeutsches Bergland) vorzunehmen. Zu verwenden ist z. B. die Mischung 02 für Fettwiese/Glatthaferwiese der Fa. Rieger-Hofmann oder eine vergleichbare Mischung eines anderen Herstellers. Auszubringen ist die angegebene Aufwandsmenge. Des Weiteren sind auf dem Wiesenstreifen mit einer Länge von ca. 152 m und einer Breite von ca. 8 m 15 Laubbaumhochstämme zu pflanzen. Es sind dabei die Arten aus der unterstehenden Artenliste C zu verwenden; alternativ können auch Obstbaum-Hochstämme aus der Artenliste B gepflanzt werden.

Der Abstand zwischen den Baumpflanzungen hat ca. 10,00 m zu betragen, die Baumreihe ist mittig auf der Ausgleichsfläche A 1 zu pflanzen, dadurch wird zu den seitlichen Grundstücksgrenzen ein Abstand von ca. 4 m eingehalten.

Mit der Pflanzung wird der vorhandene, außerhalb des Geltungsbereiches gelegene Baumbestand im Übergangsbereich zur Wohnbebauung „Im Kleinen Feld II“ ergänzt. Außerdem wird die lineare Struktur fortgeführt, die ausgehend vom westlich gelegenen Mischgebiet „Im Kleinen Feld II“ dann weiter bis zur Feldflur reicht. Zudem wird mit der Ansaat der Wiesenfläche ein Pufferstreifen zum südlich verlaufenden Graben (Fl.-Nr. 1102) geschaffen, mit dem zukünftig Oberbodeneinträge in den Graben gänzlich vermieden werden können.

Die Standorte der Neupflanzungen sind in der Planzeichnung dargestellt; im Einzelfall kann wegen Leitungen o. ä. von den Standorten abgewichen werden. Nach der Pflanzung sind eine 1-jährige Fertigstellungspflege und bei Obstbäumen anschließend eine 3-jährige Entwicklungspflege (Erziehungsschnitt) zu leisten. Ausfälle sind artgleich zu ersetzen.

Auf der Fläche ist das angesäte Grünland zweimal jährlich nach dem 15. Juni bzw. ab Mitte August zu mähen; das Mähgut ist abzufahren, das Mulchen der Fläche ist nicht zulässig. Der Einsatz von Düngemitteln oder Pflanzenschutzmitteln ist ebenfalls nicht zulässig. Außerdem darf die Ausgleichsfläche nicht als Lager, Fahr- oder Gartenfläche genutzt werden.

Mit der Ansaat von artenreichem Grünland und einer extensiven Pflege wird mittel- bis langfristig eine Steigerung der faunistischen und floristischen Artenvielfalt erreicht. Durch die geringere Bewirtschaft-



tungsintensität wird der Boden seltener befahren und es treten weniger Störungen im Jahresverlauf auf. Dies wertet die Lebensraumfunktion der Fläche sowohl für Fauna und Flora auf und es wird auch eine Verbesserung der Bodenstruktur und der Filterfunktion des Bodens erreicht. Von der Extensivierung der Nutzung werden somit auch die Schutzgüter Boden und Wasser positiv beeinflusst.

Anrechenbare Flächengröße: ca. 1.220 qm x Aufwertungsfaktor 1,0 = 1.220 qm

Die Ausgleichsfläche A 1 bleibt unverändert erhalten, es wurden die Angaben zu den Flurnummern, auf denen sich die Ausgleichsfläche befindet an die aktuelle digitale Flurkarte angepasst.

A 2 - Ansaat von Extensivgrünland und Pflanzung einer Hecke

Bei Ausgleichsfläche A 2 wird neben der Anpassung der Flurnummern an die aktuelle digitale Flurkarte auch die geänderte Größe übernommen. Hinsichtlich der Ausgleichsmaßnahmen auf der Fläche reduziert sich die Flächengröße für die Wiesenansaat, die Heckenpflanzung entlang der östlichen Grenze der Ausgleichsfläche bleibt unverändert.

Auf der festgesetzten Ausgleichsfläche A 2 (Teilflächen der Fl.-Nrn. 1104/4, 1104/5, 1105/3, 1105 und 1106, Gmkg. Ipsheim, ca. 1.415 qm) wird eine Wiesenansaat vorgenommen. Zu verwenden ist das gleiche Saatgut wie bei Ausgleichsfläche A 1. Auch die Hinweise für die dauerhafte Pflege der Wiesenfläche entsprechen denen von Ausgleichsfläche A 1.

Neben der Ansaat von Extensivgrünland ist auf der Fläche eine dreireihige Strauchhecke entlang der östlichen Grenze zur Feldflur hin zu pflanzen. Der Abstand der Pflanzreihen beträgt ca. 1,5 m, der Pflanzabstand in der Reihe ebenfalls ca. 1,5 m, die Reihen sind versetzt anzuordnen. Zu verwenden sind heimische Straucharten der Artenliste D. Nach der Pflanzung sind eine 1-jährige Fertigstellungspflege und anschließend eine 2-jährige Entwicklungspflege zu leisten. Ausfälle sind art- und größengleich zu ersetzen. Zur langfristigen Pflege der Hecke ist diese bei Bedarf im mehrjährigen Turnus abschnittsweise „auf den Stock zu setzen“. Diese Pflegearbeiten dürfen nur im Zeitraum zwischen 1. Oktober und Ende Februar ausgeführt werden.

Anrechenbare Flächengröße: ca. 1.415 qm x Aufwertungsfaktor 1,0 = 1.415 qm

Zäunung

Zum Schutz vor Ablagerungen, Betreten oder Eingriffen in die Ausgleichsflächen A 1 und A 2 ist zwischen den Ausgleichsflächen und den angrenzenden bebaubaren Flächen SO-1, SO-2, SO-3 und WA eine durchgehende Abzäunung ohne Tür oder Tor herzustellen. Zulässig ist die Verwendung von Maschendrahtzaun, die Zaununterkante muss mind. 15 cm über der Geländeoberkante liegen, um Kleintieren das Unterqueren zu ermöglichen. Sockel sind nicht zulässig.

A 3 - Ansaat von Extensivgrünland

Als Ersatz für den entfallenden Flächenanteil von Ausgleichsfläche A 2 im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes sowie die zusätzliche Bebaubarkeit wird mit der 1. Änderung eine externe Ausgleichsfläche festgesetzt, die dem Bebauungsplan zugeordnet wird.

Als Ausgleichsfläche A 3 wird eine Teilfläche von Fl.-Nr. 757, Gmkg. Ipsheim, Markt Ipsheim, mit einer Größe von ca. 3.541 qm festgesetzt.



Abb. 2: Übersichtslageplan B-Plan-Gebiet und Fl.-Nr. 757 für Ausgleichsfläche A 3 (BayernAtlas, 2024)

Auf dieser Ausgleichsfläche ist eine Wiesenansaat vorzunehmen. Zu verwenden ist das gleiche Saatgut wie bei Ausgleichsfläche A 1. Die Wiesenfläche ist zunächst für den Zeitraum von fünf Jahren dreimal jährlich zu mähen, nach dem 1. Mai, nach dem 15. Juni und ab Anfang August. Danach ist die Fläche zweimal jährlich zu mähen, die 1. Mahd ist nach dem 1. Juli durchzuführen, die 2. Mahd ab Mitte September.

Für die Mahd sind insektenfreundliche Mähwerke einzusetzen und eine Schnitthöhe von mind. 10 cm einzuhalten. Das Mähgut ist stets abzufahren, das Mulchen der Fläche sowie der Einsatz von Düngemitteln oder Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig.

Anrechenbare Flächengröße: ca. 3.541 qm x Aufwertungsfaktor 1,0 = 3.541 qm.



Abb. 3: Lage der Ausgleichsfläche A 3 auf Fl.-Nr. 757, Gmkg. Ipsheim, Markt Ipsheim (BayernAtlas, 2024)

Meldung der Ausgleichsflächen

Die Ausgleichsflächen A 1, A 2 und A 3 sind gem. Art. 9 BayNatSchG unverzüglich nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes bzw. im Falle von Ausgleichsfläche A 3 nach Inkrafttreten der 1. Änderung von der Gemeinde an das Ökoflächenkataster des Landesamtes für Umwelt zu melden.

Artenlisten

Artenliste A für Pflanzungen auf privaten Grundstücken

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Sorbus domestica	Speierling
Tilia cordata	Winter-Linde

Mindestqualität: Hochstamm, 3xv, 12/14 cm StU

Artenliste B für Pflanzungen auf privaten Grundstücken

Apfelsorten	Birnensorten
Bohnapfel (1 - 6)	Feuchtwanger Winterbirne (11 - 12)
Danziger Kantapfel (10 - 1)	Gellerts Butterbirne (9 - 10)



Goldrenette `Freih.v.Berlepsch` (11 - 1) Gute Graue (9)
Gravensteiner (9 - 11) Köstliche von Charneux (10 - 11)
Jakob Fischer (9 - 11)
Kaiser Wilhelm (11 - 2)
Lohrer Rambur (1 - 4)
alternativ: Hauszweitschge, Kirsche oder Walnuss

Mindestqualität: Hochstamm, 7/8 cm StU
Angaben in Klammern: Genussreife (Monat)

Artenliste C für Baumreihe auf Ausgleichsfläche A 1
Acer campestre Feld-Ahorn
Alnus glutinosa Schwarz-Erle
Carpinus betulus Hainbuche

Mindestqualität: Hochstamm, 3xv, 10/12 cm StU

Artenliste D für Pflanzung auf Ausgleichsfläche A 2
Acer campestre Feld-Ahorn
Carpinus betulus Hainbuche
Corylus avellana Hasel
Crataegus laevigata Zweigriffliger Weissdorn
Crataegus monogyna Eingriffliger Weissdorn
Ligustrum vulgare Gemeiner Liguster
Lonicera xylosteum Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa Schlehe
Rosa spec. Wild-Rosen
Sambucus nigra Schwarzer Holunder

Mindestqualität: 2 x verpflanzte Sträucher, 3 Triebe, 60/80 cm

3.3 Artenschutz

Um die Realisierung des Vorhabens zu gewährleisten, wurde die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung aus dem Jahr 2012 aktualisiert (Institut für Vegetationskunde und Landschaftsökologie, 2017). Das Untersuchungsgebiet der saP mit einer Größe von ca. 4,3 ha umfasst die Geltungsbereiche der Bebauungspläne „Im Kleinen Feld II“ und „Im Kleinen Feld III“. Daher beziehen sich die Aussagen zu den betroffenen Tierartengruppen und die enthaltenen Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität auf beide Geltungsbereiche, lassen sich jedoch räumlich abgrenzen.

Das potentielle Vorkommen bestimmter Fledermausarten ist räumlich auf die Gehölzbestände im westlichen Bereich des Bebauungsplanes „Im Kleinen Feld II“ begrenzt. Daher werden die Maßnahmen zur Vermeidung (M1 und M2) sowie die CEF-Maßnahme (CEF1), die sich auf die Fledermäuse beziehen, hier nicht übernommen.

Die Aussagen zu höhlen-/nischenbrütenden Vogelarten sowie zu Gebüschbrütern sind ebenfalls auf den gehölzbestandenen Randbereich westlich des Bebauungsplanes „Im Kleinen Feld II“ bezogen. Daher werden die dazugehörigen Vermeidungsmaßnahmen (M1 und M2) sowie die CEF-Maßnahme (CEF2) hier nicht übernommen.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Im Kleinen Feld III“ sind die Aussagen zu den bodenbrütenden Vogelarten wie Feldlerche oder Wiesenschafstelze relevant. In der saP wird für den gesamten Untersuchungsraum einschließlich des Wirkungsbereiches der Kulissenwirkung eine Fläche von ca. 5 ha angesetzt. In diesem Areal ist ein Brutrevier der Feldlerche betroffen und geht durch die Bebauung (in



den Geltungsbereichen beider Bebauungspläne) verloren. Als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme ist daher die CEF-Maßnahme CEF3 in der saP enthalten, mit der ein Ersatzlebensraum hergestellt werden soll. Diese Maßnahme CEF3 wurde bereits bei der Aufstellung des Bebauungsplanes „Im Kleinen Feld II“ übernommen und festgesetzt. Neben der CEF-Maßnahme sind noch Vermeidungsmaßnahmen in der saP enthalten, die sich auf bodenbrütende Vogelarten bzw. die Beleuchtung allgemein beziehen. Diese Vermeidungsmaßnahmen M3 und M4 werden in den Bebauungsplan „Im Kleinen Feld III“ übernommen.

Nach Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde ist für die hier vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes keine weitere artenschutzrechtliche Untersuchung erforderlich, da es sich um eher kleinräumige Änderungen handelt, die zudem im unmittelbaren Nahbereich zu bereits vorbelasteten bzw. bebauten Flächen liegen. Somit ergibt sich keine Änderung hinsichtlich der artenschutzrechtlichen Bewertung des Plangebietes. Auf dem nun für die Ausweisung als Sondergebiet vorgesehenem Flächenanteil der bisherigen Ausgleichsfläche A 2 sind weder bei der ursprünglichen Untersuchung noch bei der Aktualisierung saP-relevanter Arten festgestellt worden.

a) Maßnahmen zur Vermeidung

M3 – zeitliche Eingrenzung der Oberbodenarbeiten

Umbruch oder Oberbodenabschub innerhalb der Eingriffsraum-Flächen (gegebenenfalls abschnittsweise falls Bebauung in Bauabschnitten) bis spätestens Ende März eines Jahres, sofern Baubeginn noch während der Brutzeit beabsichtigt ist. Kurzhalten der Vegetation in diesen Baufeldern bis zur definitiven baulichen Inanspruchnahme durch Mulchen oder Mahd in 2-3-wöchigem Turnus. Die Maßnahme kann entfallen, falls Baubeginn bereits zwischen Oktober und März auf weitgehend der ganzen Fläche erfolgt.

M4 – Vorgaben zur Beleuchtung

Minimierung von Streulicht ins Umfeld durch sparsame, zielgerichtete Beleuchtung etwaiger Freiflächen (z. B. Parkplätze). Insbesondere sollte vermieden werden, dass die Bruchweide am NW-Rand des Planungsraumes (Anmerkung: hier Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Im Kleinen Feld II“) nächtlich angestrahlt wird.

b) Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität

Auf Grund der räumlichen Zuordnung der CEF-Maßnahmen CEF1 und CEF2 sowie der Festsetzung von CEF3 im Bebauungsplan „Im Kleinen Feld II“ sind keine Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität in das jetzige Bauleitplanverfahren zu übernehmen.

4 Alternative Planungsmöglichkeiten

Der hier festgelegte Standort für die Schaffung von drei Sondergebieten wurde aufgrund der Lage anschließend an ein bestehendes Mischgebiet gewählt. Das geplante Allgemeine Wohngebiet liegt im Anschluss an vorhandene Wohnbebauung im Süden. Der Markt Ipsheim unterstützt das Vorhaben der ortsansässigen Zahnarztpraxis, hier eine Dental-Tagesklinik zu errichten und Wohnmöglichkeiten für Mitarbeiter zu schaffen. Zudem soll mit dem Sondergebiet SO-2 die Möglichkeit gegeben werden, einheimische und regionale Produkte zu vermarkten, sowohl direkt über den Verkauf als auch über den Betrieb von Schank- und Speisewirtschaften. Im innerörtlichen Bereich sind keine geeigneten Flächen für diese Vorhaben verfügbar. Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes wird ein weiteres Sondergebiet SO-3 mit der Zweckbestimmung „Sport und Wellness“ ausgewiesen. Der überplante Bereich war bislang z. T. als Allgemeines Wohngebiet WA vorgesehen, z. T. als Ausgleichsfläche A 2. Die flächenmäßige Reduzierung der Ausgleichsfläche A 2 wird auf einer externen Ausgleichsfläche ersetzt, auf der auch der Ausgleich für die zusätzliche Bebauung im Bereich der ursprünglichen Ausgleichsfläche erfolgt. Die 1. Änderung zielt auf eine Nachverdichtung innerhalb des bestehenden Bebauungsplanes durch die Verlagerung einer Teilfläche der Ausgleichsfläche A 2 ab. Das Plangebiet ist im rechtskräftigen



Flächennutzungsplan bereits für eine Bebauung vorgesehen, ist zudem wenig bedeutend im Hinblick auf Natur und Landschaft, daher wurden keine weiteren Alternativstandorte abgeprüft.

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gibt es keine vernünftigen Alternativen zu der vorliegenden Planung. Eine andere Anordnung der Bauflächen im Gebiet würde nicht zu einer geringeren Eingriffsintensität führen.

5 Weitere Angaben zum Umweltbericht

5.1 Darstellung der Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Relevante Schwierigkeiten bei der Bearbeitung des Umweltberichts traten nicht auf.

5.2 Monitoring

Gemäß § 4c BauGB sind die Kommunen verpflichtet, die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, zu überwachen. Hierdurch sollen insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen vermieden werden. Durch ein Monitoring sollen Umweltauswirkungen des Vorhabens überwacht werden, um frühzeitig unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen zu ermitteln und notfalls geeignete Abhilfe zu ergreifen.

Erhebliche Auswirkungen sind nur zu erwarten, wenn zum Beispiel die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen nicht umgesetzt bzw. nicht funktionsfähig sind oder der Versiegelungsgrad über dem zulässigen Wert liegt.

Für das Monitoring der städtebaulichen Belange ist generell der Markt Ipsheim zuständig; dies gilt auch für die Umsetzung der grünordnerischen Maßnahmen sowie der natur- und artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen. Im Rahmen des Monitorings ist die fristgerechte Umsetzung der grünordnerischen Maßnahmen sowie der Ausgleichsmaßnahmen entsprechend den Vorgaben zur Herstellung zu überprüfen, um ggf. in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde eine Anpassung bei den Pflegevorgaben vornehmen zu können.

6 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Im Kleinen Feld III“ wurden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Schaffung eines Sondergebietes SO-1 „Dental-Tagesklinik, eines Sondergebietes SO-2 „Gastronomie“ sowie eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) und erforderlicher Ausgleichsflächen mit einer Geltungsbereichsgröße von ca. 1,99 ha in der Marktgemeinde Ipsheim geschaffen.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes wird zusätzlich das Sondergebiet SO-3 mit der Zweckbestimmung „Sport und Wellness“ ausgewiesen, verbunden mit der Reduzierung der Flächen für das Allgemeine Wohngebiet (WA) und für die Ausgleichsfläche A 2. Als Ersatz für den entfallenden Teil der Ausgleichsfläche A 2 sowie für den Ausgleich der zusätzlich bebaubaren Fläche wird eine externe Ausgleichsfläche A 3 der 1. Änderung des Bebauungsplanes zugeordnet.

Im Umweltbericht werden die verfügbaren umweltrelevanten Informationen zum Planungsraum systematisch zusammengestellt und bewertet. Dies soll die sachgerechte Abwägung erleichtern. Der Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung wird vom Markt Ipsheim in Abstimmung mit den Fachbehörden (hier: frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB) festgelegt und basiert auf vorhandenen Plan- und Datengrundlagen.

Mit den planerischen und textlichen Festsetzungen sind auf Grund der für den Naturraum gering empfindlichen Bestandssituation des Landschaftsraumes - bezogen auf die meisten Schutzgüter - eher gering bis mäßig durchschnittliche Umweltbelastungen verbunden. Dabei wurden bau-, anlagen- und betriebsbedingte Wirkfaktoren betrachtet. Dies erfolgt im Rahmen der Beschreibung und Bewertung der verschiedenen Schutzgüter.



Insgesamt gesehen sind Beeinträchtigungen der ökologischen Funktionsfähigkeit des Landschaftsraumes zu erwarten. Generell gehen im Plangebiet das Biotoppotential als auch der Standort für Pflanzen durch Versiegelung und Bebauung dauerhaft verloren. Das Plangebiet wird derzeit fast vollständig als Acker intensiv genutzt. Der biotopwertige Verlust wird im Rahmen der Abhandlung der Eingriffsregelung ausgeglichen. Zur Berücksichtigung des Artenschutzes wurde eine bereits vorhandene saP aktualisiert, deren Untersuchungsraum die räumlichen Geltungsbereiche der Bebauungspläne „Im Kleinen Feld II“ und „Im Kleinen Feld III“ umfasst. Im gesamten Untersuchungsraum ist ein Brutrevier der Feldlerche betroffen und geht durch die Bebauung verloren. Die hierfür erforderliche CEF-Maßnahme wurde bereits in den Bebauungsplan „Im Kleinen Feld II“ aufgenommen und umgesetzt. Die in der saP festgelegten Vermeidungsmaßnahmen werden insoweit übernommen, als sie die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Im Kleinen Feld III“ potentiell vorkommenden Tierarten betreffen. Für die 1. Änderung des Bebauungsplanes wurden aufgrund der Kleinräumigkeit der Änderungen sowie deren Lage im unmittelbaren Nahbereich bereits bestehender Bebauung bzw. vorbelasteter Flächen keine neuen artenschutzrechtlichen Erhebungen gefordert. Die bereits festgesetzten Vermeidungs- bzw. CEF-Maßnahmen werden unverändert beibehalten.

Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind nicht zu erwarten.

Klimaökologisch wertvolle Flächen sind von der Planung nicht betroffen. Örtlich wird die Kaltluftbildung reduziert und die Versiegelung im Zuge der Bebauung hat einen Anstieg der Tagesmitteltemperatur zur Folge. Um diese Auswirkungen zu minimieren ist eine Durchgrünung des Plangebietes vorgesehen, zudem sind Festsetzungen zur Begrenzung der Bebaubarkeit getroffen.

Größere Veränderungen im Landschaftsbild ergeben sich aufgrund der bestehenden umliegenden Nutzungsstrukturen nicht. Im Norden des Plangebietes ist die Pflanzung einer Baumreihe vorgesehen, um dort eine optisch abschirmende Wirkung zur Bundesstraße B 470 hin zu erzielen. Mit der Pflanzung einer Strauchhecke im Osten wird ein strukturierter Übergang zur freien Landschaft geschaffen.

Hinsichtlich der Lärmimmissionen ist auf den Verkehrslärm (Bundesstraße B 470) hinzuweisen. Unter Beachtung der im Bebauungsplan festgesetzten passiven Schallschutzmaßnahmen und der Zulässigkeitsbeschränkung von Wohnnutzungen in den Sondergebieten SO-1, SO-2 und SO-3 sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet sichergestellt. Während der Bauausführung können zudem stellenweise Lärm- und Schadstoffimmissionen auftreten. Diese sind jedoch nur zeitlich beschränkt und führen zu keinen nennenswerten Beeinträchtigungen.

Unvermeidbare Beeinträchtigungen in Natur und Landschaft werden gemäß § 15 Abs. 2 BNatSchG durch Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit einem Flächenumfang von ca. 0,26 ha innerhalb des Plangebietes und ca. 0,35 ha außerhalb des Plangebietes (Ausgleichsfläche A 3) ausgeglichen bzw. ersetzt.



7 Literaturverzeichnis

Gesetze, Verordnungen, Richtlinien

- AGBGB Bayern: Gesetz zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuches und anderer Gesetze in der Fassung vom 20. September 1982 (GVBl. 2003 S. 497), zuletzt geändert durch § 14 des Gesetzes vom 23. Dezember 2023 (GVBl. S. 718)
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO): In der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 176)
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Juni 2023 (GVBl. S. 250), durch § 4 des Gesetzes vom 7. Juli 2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 371)
- Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG): Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler: In der Fassung vom 25. Juni 1973 (BayRS IV S. 354), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 23. Juni 2023 (GVBl. S. 251)
- Bayerisches Landesplanungsgesetz (BayLplG): in der Fassung vom 25. Juni 2012 (GVBl. S. 254), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Dezember 2020 (GVBl. S. 675)
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG): Gesetz über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur in der Fassung vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 23. Dezember 2022 (GVBl. S. 723)
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG): Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten in der Fassung vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG): Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 11 Abs. 3 des Gesetzes vom 26. Juli 2023 (BGBl. Nr. 202)
- Bundesfernstraßengesetz (FStrG): Gesetz für Bundesfernstraßen in der Fassung vom 28. Juni 2007 (BGBl. I S. 1206), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. I Nr. 88)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG): Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240)
- Verein Deutscher Ingenieure - VDI 1987-08): Richtlinie 2719 - Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen. Beuth Verlag GmbH, Berlin
- Verordnung über die Nachweisführung bei der Entsorgung von Abfällen (Nachweisverordnung) vom 20. Oktober 2006 (BGBl. I S. 2298), zuletzt geändert durch Artikel 5 der Verordnung vom 28. April 2022 (BGBl. I S. 700)
- Verordnung zur Änderung der Verordnung über das Landesentwicklungsprogramm Bayern vom 16. Mai 2023 (GVBl. S. 213)



Wasserhaushaltsgesetz (WHG): Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes in der Fassung vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember (BGBl. 2023 I Nr. 409)

Weitere Literatur

Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen (Hrsg.) (2003): Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“, 2. Ergänzte Fassung. München

Bayerische Staatsregierung (Hrsg.): Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)
Stand 01.06.2023. München

Institut für Vegetationskunde und Landschaftsökologie (IVL) (2017): Aktualisierte und ergänzte saP nach aktuellen Anforderungen und Vorgaben. Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) zur Ausweisung des Gewerbegebietes „Im Kleinen Feld“ zum Bebauungsplan Vorentwurf vom 04.10.2017 des Marktes Ipsheim (Lkr. Neustadt a. d. Aisch – Bad Windsheim)

Markt Ipsheim (1980): Flächennutzungsplan des Marktes Ipsheim

Regionaler Planungsverband Westmittelfranken (Hrsg.) (1987): Regionalplan Westmittelfranken, Text- und Planteil. Ansbach

Digitale Informationsgrundlagen

Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege (BayLfD) (o. J.): Kartendienst - Denkmalatlas.
unter: <http://www.geoportal.bayern.de>. Zuletzt aufgerufen am 29.04.2024

Bayerisches Landesamt für Umwelt (BayLfU) (o. J.): FIS-Natur Online (FIN-Web)
unter: <http://www.lfu.bayern.de>. Zuletzt aufgerufen am 29.04.2024

Bayerisches Landesamt für Umwelt (BayLfU) (o. J.): UmweltAtlas Bayern.
unter: <http://www.umweltatlas.bayern.de>. Zuletzt aufgerufen am 29.04.2024

Bayerisches Staatsministerium der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat (o.J.): Geoportal BayernAtlas.
unter: <http://www.geoportal.bayern.de/bayernatlas>. Zuletzt aufgerufen am 29.04.2024