



Bebauungs- und Grünordnungsplan "Sondergebiet Riedweg"

Begründung und Umweltbericht
i.d.F. vom 08.06.2021



Inhaltsverzeichnis

Teil A, Begründung

1	Planungsanlass und Planungserfordernis	3
2	Planungsrechtliche Voraussetzungen	3
3	Lage und Beschaffenheit des Planungsgebietes	3
3.1	Lage und Abgrenzung des Planungsgebietes	3
3.2	Topographie / Nutzung.....	3
3.3	Baugrund und Bodenverhältnisse.....	4
4	Bodenordnende Massnahmen	4
5	Städtebauliches Konzept.....	4
6	Art und Mass der baulichen Nutzung.....	4
6.1	Art der baulichen Nutzung	4
6.2	Mass der baulichen Nutzung	4
6.2.1	Grund- und Geschossflächenzahl	4
6.2.2	Anzahl der Vollgeschosse /Begrenzung der Höhenentwicklung	5
6.3	Bauweise	5
7	Äussere Gestaltung der baulichen Anlagen.....	5
7.1	Dachgestaltung	5
7.2	Fassaden und Materialien	6
8	Stellplätze	6
9	Stützmauern und Böschungen	6
10	Werbeanlagen.....	6
11	Immissionsschutz	7
12	Erschliessung.....	7
12.1	Verkehrerschliessung	7
12.2	Ver- und Entsorgung	7
12.2.1	Wasser- und Energieversorgung	7
12.2.2	Abwasserbeseitigung	8
12.2.3	Abfallbeseitigung	8
12.2.4	Fernmeldeanlagen (Telefon- und Datenleitungen)	8
13	Grünordnung	8
13.1	Grünordnerische Festsetzungen	8
13.2	Eingriffsermittlung – Ausgleich und Ersatz	9
13.2.1	Eingriffsminimierung	10
13.3	Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung.....	14
14	Altlasten	14
15	Denkmalschutz.....	14
16	Flächenbilanz	14



Teil B, Umweltbericht

17	Einleitung	15
17.1	Anlass und Aufgabe	15
17.2	Inhalt und Ziele des Plans	15
17.3	Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten	15
18	Vorgehen bei der Umweltprüfung	16
18.1	Untersuchungsraum	16
18.2	Prüfungsumfang und Prüfungsmethoden	16
18.3	Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben	18
19	Planungsvorgaben und Gesetze	18
20	Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes und Prognose der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung	18
20.1	Mensch	18
20.2	Tiere und Pflanzen, Biodiversität	19
20.3	Boden.....	20
20.4	Wasser.....	21
20.5	Klima/Luft	22
20.6	Landschaft	23
20.7	Fläche	24
20.8	Kultur- und Sachgüter	24
20.9	Wechselwirkungen	24
20.10	Erhaltungsziele und Schutzzweck der FFH- und Vogelschutzgebiete	24
21	Sonstige Belange gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 des BauGB.....	24
22	Zusammenfassende Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes und der erheblichen Auswirkungen	25
23	Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen	26
24	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung	26
25	Monitoring	26
26	Zusammenfassung.....	27
27	Ausgleichsmaßnahmenplan	29



1 PLANUNGSANLASS UND PLANUNGSERFORDERNIS

Um das Angebot der Nahversorgung in Nüdlingen aufrecht zu erhalten und auszubauen, will die Gemeinde am südwestlichen Ortseingang von Nüdlingen Baurecht für die Errichtung eines Verbrauchermarktes schaffen.

Im Zuge dieser Planung soll auch die verkehrliche Situation nachhaltig verbessert werden. Hierzu wird, in Zusammenarbeit mit dem Staatlichen Bauamt, ein Kreisverkehrsplatz errichtet, um den Verkehr im Ortseingangsbereich zu entschleunigen und den geplanten Verbrauchermarkt zu erschließen.

Das Areal westlich des Riedbach liegt planungsrechtlich im Außenbereich. Um das qualifizierte Baurecht für die Errichtung des Marktes zu schaffen, ist die Aufstellung eines Bebauungs- und Grünordnungsplanes sowie die Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

2 PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

Die gesetzliche Grundlage liefern das Baugesetzbuch (BauGB) in der novellierten Fassung vom 23.09.2004, zuletzt geändert am 27. März 2020 sowie die Bayerische Bauordnung (BayBO) in der aktuell gültigen Fassung. Gemäß § 2 BauGB ist für das Vorhaben eine Umweltprüfung durchzuführen. Der dafür erforderliche Umweltbericht (§ 2a Abs. 2) wird Bestandteil dieser Begründung (vgl. Teil B).

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Nüdlingen ist der betroffene Bereich als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Da sich das Vorhaben nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickeln lässt, ist der Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs.3 BauGB zu ändern.

3 LAGE UND BESCHAFFENHEIT DES PLANUNGSGEBIETES

3.1 LAGE UND ABGRENZUNG DES PLANUNGSGEBIETES

Das Plangebiet liegt am westlichen Ortsrand von Nüdlingen, südlich der Kissinger Straße, westlich des Riedbachs.

Östlich angrenzend liegt die Wohnbebauung am Riedweg. Südlich grenzt der örtliche Tennisplatz an. Westlich liegen landwirtschaftliche Flächen und nördlich der Kissinger Straße das Gewerbegebiet „Pfaffenpfad“.

Betroffen sind die Grundstücke oder deren Teilflächen mit den Flurnummern: 408/2, 489/2, 10171, 10172, 10173, 10174, 10176, 10182, 10248, 11548, 11549/1, 11670/1, 12700/1. Alle genannten Grundstücke liegen in der Gemarkung Nüdlingen. Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 1,73 ha.

3.2 TOPOGRAPHIE / NUTZUNG

Das Gelände ist überwiegend eben und wird überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Im südlichen Teil des Plangebietes liegen private Tennisplätze. Diese werden teilweise rückgebaut. Am östlichen Rand des Plangebietes verläuft der Ried-



bach. Aufgrund der des Riedbachs ist eine hochwasserangepasste Bauweise erforderlich.

3.3 BAUGRUND UND BODENVERHÄLTNISSE

Über Baugrund und Bodenverhältnisse liegen noch keine gesicherten Erkenntnisse vor, der Baugrund auf den Nachbargrundstücken hat sich bisher jedoch grundsätzlich als unproblematisch erwiesen. Angesichts der Nähe zum Gewässer ist jedoch mit hohen Grundwasserständen zu rechnen

4 BODENORDNENDE MASSNAHMEN

Es ist beabsichtigt, die Grundstücksgrenzen nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens an die neue Situation anzupassen. Dabei kann es zu Grenzänderungen kommen.

5 STÄDTEBAULICHES KONZEPT

Im Plangebiet entsteht ein Lebensmitteleinzelhandel mit vorgelagerten Parkplätzen. Der geplante Markt soll bestehende Nahversorgungsangebot in der Gemeinde dauerhaft sichern.

Zur Erschließung des Marktes und zur Verbesserung der Verkehrssicherheit wird im Kreuzungsbereich der Kissinger Straße (B 287) ein Kreisverkehrsplatz errichtet. Durch den Kreisverkehr können die Geschwindigkeiten im Ortseingangsbereich deutlich reduziert, und so die Verkehrssicherheit verbessert werden.

6 ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

6.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Gemäß der beabsichtigten Nutzung und der Abgrenzung im Plan gilt:

Ausschließlich zulässig ist ein Lebensmitteleinzelhandel mit einer Verkaufsfläche von bis zu 1.200 m² und eine Bäckereifiliale mit einer Verkaufs- und Gastrofläche von bis zu 100 m² sowie die erforderlichen Stellplätze und Nebenanlagen. Eine Andienung während der Nachtzeit (22:00- 6:00 Uhr) ist unzulässig.

Die festgesetzten Verkaufsflächen wurden mit der Regierung von Unterfranken abgestimmt und hinsichtlich der Abschöpfungsquote als verträglich eingestuft.

Anlagen und Vorhaben sind nur zulässig, wenn sie die im Planteil festgesetzten Lärmwerte weder tags (6.00 - 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 - 6.00 Uhr) überschreiten.

6.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

6.2.1 Grund- und Geschossflächenzahl

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die festgesetzte Grundfläche, die Geschossfläche sowie die Oberkante baulicher Anlagen bestimmt. Die zulässige Grundfläche im Sondergebiet (GR) beträgt 3.000 m². Die Geschossfläche (GF)



wird auf 1.900 m² begrenzt. Die festgesetzte GR darf mit Stellplätzen und deren Zufahrten bis 50 v.H., also max. 4.500 n² überschritten werden. Die großen Parkplatzflächen ergeben sich aus der Eigenart des Vorhabens. Aus diesem Grund wurde auch der Nutzungstyp „Sondergebiet Einzelhandel“ gewählt.

Die Stellplatzflächen sind, soweit wasserrechtliche Belange dem nicht entgegenstehen, mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen. Die Auswirkungen auf die Umwelt werden durch die festgesetzten naturschutzfachlichen Ausgleichsmaßnahmen ausgeglichen.

6.2.2 Anzahl der Vollgeschosse /Begrenzung der Höhenentwicklung

Im Geltungsbereich sind nur Gebäude mit max. einem Vollgeschoss zulässig. Auf bis zu 10 % der Geschoßfläche sind Mezzaningeschosse, etwa für technische Anlagen, zulässig.

Angesichts der Nähe zum Gewässer wird eine hochwasserangepasste Bauweise erforderlich, weshalb die Höhe des Erdgeschossfußbodens über dem bestehenden Geländeniveau liegen wird. Die maximal zulässige Oberkante des Gebäudes wird jedoch auf 249,00 m ü.N.N. begrenzt was max. 7,5 m über den benachbarten Straßen entspricht. Ausnahmen sind zulässig für untergeordnete Bauteile wie Schornsteine oder Lüftungen etc.

6.3 BAUWEISE

Im Sondergebiet gilt eine abweichende Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO:

Gebäude sind bis zu einer Länge von 65 m zulässig, soweit die zeichnerischen Festsetzungen dem nicht entgegenstehen.

Der einzuhaltende Grenzabstand für Gebäude beträgt 0,4 H mindestens jedoch 3 m. Ausnahmen können für untergeordnete Bauteile wie, Nebenanlagen, Vordächer oder Treppen zugelassen werden.

Werbeanlagen und Unterstellmöglichkeiten für Einkaufswagen sind bis zu einem Rauminhalt von 75 m auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, um die notwendige Flexibilität bei der Positionierung derart untergeordneter Anlagen zu gewährleisten.

7 ÄUSSERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

Die Bandbreite der gestalterischen Festsetzungen wird im vorliegenden Fall durch die Zweckgebundenheit des Gebäudes beschränkt. Negative Auswirkungen auf das Ort- und Landschaftsbild sollen durch die getroffenen Festsetzungen jedoch vermieden werden.

7.1 DACHGESTALTUNG

Im Sondergebiet sind ausschließlich Flach- oder nach innen geneigte Dächer zulässig, die nach Außen als Flachdach in Erscheinung treten. Für Nebenanlagen sind abweichende Dachformen und -neigungen zulässig.



Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind aufgrund ihrer positiven Wirkung auf die Energiebilanz nicht nur zulässig, sondern ausdrücklich erwünscht, soweit sie in die Dachhaut integriert sind oder parallel zur Dachhaut ausgeführt werden.

7.2 FASSADEN UND MATERIALIEN

Zusammenhängende Fassaden sind einheitlich zu gestalten und zu gliedern. Mit dem Gebäude verbundene Werbeanlagen sind in die Fassadengestaltung zu integrieren.

8 STELLPLÄTZE

Aus schalltechnischen Gründen sind die Fahrgassen zu Asphaltieren. Kundenstellplätze sind, in wasserdurchlässigem Aufbau herzustellen und vorzugsweise mit einem Belag mit Drainfugen auszuführen. Die Wasserdurchlässigkeit des Bodens mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen oder Betonierung sind unzulässig. Dies gilt, soweit keine wasserrechtlichen Belange dem entgegenstehen, eine wasserdurchlässige Oberfläche darf nur in Bereichen zur Ausführung kommen, in denen nachweislich keine belasteten künstlichen Auffüllungen vorliegen.

Aus Gründen des Grundwasserschutzes ist sicherzustellen, dass stärker verschmutztes Niederschlagswasser der Fahrwege nicht den Stellplätzen zufließt. Dies kann baulich z.B. durch Rinnen oder entsprechendes Gefälle umgesetzt werden.

Es ist dafür Sorge zu tragen, dass der Verkehr auf den angrenzenden Straßen durch den Verkehr auf dem Parkplatz nicht geblendet wird.

9 STÜTZMAUERN UND BÖSCHUNGEN

In den Randbereichen kann es notwendig werden Höhenunterschiede auf dem Gelände und zu den Nachbargrundstücken auszugleichen. Stützmauern bis max. 1,5 m über dem außerhalb des Plangebietes anstehenden Gelände zulässig. Sofern keine Stützmauern errichtet werden, darf das Böschungsverhältnis max. 1:1,5 (H:B) betragen.

10 WERBEANLAGEN

Werbeanlagen sind in besonderem Maße dazu geeignet, sich störend auf das Ortsbild auszuwirken. Werbeanlagen und Beschriftungen sind daher nur am Ort der Leistung, jedoch auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Entlang der Kissinger Straße ist nur ein Werbepylon zulässig. Die Höhe des Pylon wird auf 10,0 m, seine Gesamtwerbefläche wird auf 15 m² begrenzt. Die einzelnen Schilder dürfen eine Länge von 3,0 m und eine Höhe 3,0, Schriftzüge an der Fassade eine Länge von 15,0 m und eine Höhe 2,0 m nicht überschreiten.

Werbe- und Beleuchtungsanlagen, auch während der Bauzeit, sind so auszuführen, dass die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf den angrenzenden Straßen nicht beeinträchtigt werden. Auf § 33 StVO wird verwiesen.



Anlagen mit weit sichtbarem, wechselndem, bewegtem, laufendem, pulsierendem oder grellem (Lichtstärke & Farbe) Licht sowie in den Luftraum abstrahlende Licht- und Laserstrahlen (u.a. Skybeamer), die geeignet sind die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf den umliegenden Straßen zu beeinträchtigen, sind unzulässig.

11 IMMISSIONSSCHUTZ

Anlagen und Vorhaben sind nur zulässig, wenn sie die im Planteil festgesetzten Lärmwerte weder tags (6.00 - 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 - 6.00 Uhr) überschreiten.

Bei der Neuerrichtung und Änderung von Bauvorhaben und Nutzungen ist mit der Bauaufsichtsbehörde die Erstellung und ggf. Vorlage eines schalltechnischen Nachweises abzustimmen.

12 ERSCHLIESSUNG

12.1 VERKEHRSERSCHLIESSUNG

Zur Verbesserung der Verkehrssituation wird am Ortseingang ein Kreisverkehrsplatz errichtet. Mit einem Durchmesser von 40 m und einer Fahrbahnbreite von 8,00 m ist er für die prognostizierten Verkehrsaufkommen ausreichend dimensioniert.

Für die Fußgänger ist zur Querung der Kissinger Straße eine Fußgängerinsel vorgesehen. Der Radverkehr kann zur Querung der Kissinger Straße sowohl den Kreisverkehr als auch den Gehweg nutzen.

Im Osten des Plangebietes, wird nördlich der Kissinger Straße eine Bushaltestelle errichtet.

12.2 VER- UND ENTSORGUNG

12.2.1 Wasser- und Energieversorgung

Die ausreichende Versorgung mit Trinkwasser sowie Elektrizität ist durch Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz gewährleistet. Zur Abdeckung des Grundschatzes für die Löschwasserversorgung ist die DVGW W 405 zu beachten. Die erforderlichen Hydranten sollten bzgl. des Typs den bereits vorhandenen Hydranten im Ortsgebiet entsprechen bzw. angepasst werden. Im Bereich von Gewerbeflächen sollten ausschließlich Oberflurhydranten verwendet werden. Sofern für das Vorhaben ein erhöhter Löschwasserbedarf entsteht, hat der Bauherr diesen durch geeignete Maßnahmen (Zisterne etc.) nachzuweisen.

Der Abstand der Löschwasserentnahmestellen sollte 150 m untereinander bzw. bis zu einem Grundstück, das bebaut werden kann (Grundstückzufahrt), 75 m nicht überschreiten.

Zur Versorgung des geplanten Gebietes sind Niederspannungskabel, Verteilerschränke, Rohrleitungen und Straßenkappen für die Armaturen erforderlich. Für



die Unterbringung dieser Anlagenteile sind die einschlägigen DIN-Vorschriften DIN 1998 zu beachten.

Zu beachten sind die Hinweise im „Merkblatt über Baumstandorte und elektrische Versorgungsleitungen und Entsorgungsleitungen“, herausgegeben von der Forschungsanstalt für Straßenbau und Verkehrswesen bzw. die DVGW-Richtlinie GW125.

12.2.2 Abwasserbeseitigung

Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluss an das bestehende Kanalnetz. Hierbei wird das Schmutzwasser im Trennsystem an den bestehenden Sammler angeschlossen.

12.2.3 Abfallbeseitigung

Die Abfallentsorgung wird durch regionale Entsorgungsunternehmen sichergestellt.

12.2.4 Fernmeldeanlagen (Telefon- und Datenleitungen)

Zur Versorgung der neu zu errichtenden Gebäude wird ein Anschluss an das vorhandene Telekommunikations- und Datennetz erforderlich. Die Leitungen der Fernmeldeanlagen sind unterirdisch zu verlegen. Hierzu sollen im Zuge der Erschließungsplanung ausreichende Trassen vorgesehen werden.

13 GRÜNORDNUNG

Wesentliche Ziele der Grünordnung sind die Gestaltung und Durchgrünung des Vorhabens zur Schaffung eines attraktiven Umfelds sowie die Berücksichtigung der Belange des Naturschutzes, Artenschutzes und der Landschaftspflege. Der Anteil versiegelter Flächen insgesamt soll auf das notwendige Minimum begrenzt und durch ein standortgerechtes Bepflanzungskonzept ergänzt werden.

13.1 GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

Zur randlichen Eingrünung des gepl. Sondergebietes sind die Flächen mit Pflanzgebot (überlagerte Baufläche) gärtnerisch zu gestalten, durch Strauch- bzw. Baumpflanzungen aus überwiegend standortheimischen Gehölzen (Artauswahl siehe Artenliste) zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Nadelgehölze 1. und 2. Wuchsordnung (>10 m Wuchshöhe) sowie eine randliche Einfriedung mit Nadelgehölzhecken ist aufgrund der geringen ökologischen Wertigkeit unzulässig.

Die umliegenden öffentlichen Grünflächen sind naturnah zu gestalten und extensiv zu pflegen. Für Gehölzpflanzungen sind ausschließlich standortheimische Gehölze (Artauswahl siehe Artenliste) zulässig.

Ergänzend hierzu sind die zum Erhalt dargestellten Bäume/Sträucher zu erhalten. Die direkt an Baumaßnahmen angrenzenden Bäume sind zudem während der Maßnahmen fachgerecht (Bspw. Schutzzäune, Stammschutz etc.) vor Beschädigungen zu schützen.



Als zusätzliche Eingrünungsmaßnahme des Sondergebietes sind im Bereich der dargestellten anzupflanzenden Bäume innerhalb des flächigen Pflanzgebotes hochstämmige Laubbäume (Mindestqualität Hochstamm, 3xv, StU 16-18, mB, Artauswahl siehe Artenliste) zu pflanzen und dauerhaft zu Erhalten. Ausfälle sind durch Neupflanzungen angegebener Mindestqualität auszugleichen. Die Darstellung gilt als Hinweis, daher sind Verschiebungen von bis zu 5 m (z.B. aufgrund von Leitungsverläufen etc.) unter Beibehaltung des Eingrünungskonzeptes zulässig.

Der östlich des Sondergebietes verlaufende Riedbach inkl. gewässerbegleitende Gehölze und angrenzenden Saum wird als Fläche zum Erhalt und zur Entwicklung festgesetzt. Die bestehenden Gehölze sind in diesem Bereich zu erhalten und die Bäume während der Baumaßnahmen fachgerecht vor Beschädigung zu schützen. Im Rahmen des Verfahrens werden für den in der Fläche enthaltenen Abschnitt des Riedbaches Maßnahmen zum Retentionsausgleich ergänzt.

Die festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen sind durch einen qualifizierten Freiflächengestaltungsplan im Rahmen des Bauantrages nachzuweisen.

Aus naturschutz- und artenschutzrechtlichen Gründen ist die Rodung von Gehölzen und Baufeldberäumung nur außerhalb der Vogelbrutzeit (also von Anfang Oktober bis Ende Februar) zulässig.

Aufgrund des angrenzenden Riedbaches sind zudem zur Minimierung der Lockwirkung auf Insekten für flächige Beleuchtungseinrichtungen (z.B. Flutscheinwerfer) insektenfreundliche Leuchtmittel (Bspw. LED mit geringen UV- und Blaulichtanteil) zu verwenden.

Artenliste standortheimischer Gehölze

Großbäume

Spitzahorn (*Acer platanoides*)
Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)
Hainbuche (*Carpinus betulus*)
Stieleiche (*Quercus robur*)
Winterlinde (*Tilia cordata*)

Mittelgroße und kleine Bäume

Feldahorn (*Acer campestre*)
Birke (*Betula pendula*)
Vogelkirsche (*Prunus avium*)
Salweide (*Salix caprea*)
Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*)
Obstgehölze in Sorten

Sträucher

Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
Hasel (*Corylus avellana*)
Weißdorn (*Crataegus laevigata*)
Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*)
Liguster (*Ligustrum vulgare*)
Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)
Faulbaum (*Rhamnus frangula*)
Berg-Johannisbeere (*Ribes alpinum*)
Hundsrose (*Rosa canina*)
Salweide (*Salix caprea*)
Holunder (*Sambucus nigra*)

13.2 EINGRIFFSERMITTLUNG – AUSGLEICH UND ERSATZ

Gemäß §§ 14 und 15 BNatSchG muss für unvermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft Ausgleich bzw. Ersatz geschaffen werden. Die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft werden im Folgenden sowie im Umweltbericht dargestellt und wurden im Rahmen der gemeindlichen Abwägung berücksichtigt. Zur Eingriffsminderung sind mehrere Maßnahmen festgesetzt.



13.2.1 Eingriffsminimierung

Neben der Schaffung einer externen Ausgleichsfläche erfolgt die Berücksichtigung der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege durch folgende Maßnahmen:

- Minimierung des Erschließungsaufwandes durch Nutzung bzw. Ausbau bestehender Verkehrswege
- Pflanzgebote und Erhaltungsgebote für Bäume und Sträucher

Ermittlung des Eingriffs und Bewertung der Eingriffsfläche

Zur Ermittlung der Eingriffsintensität wurde der Vegetationsbestand erhoben (vgl. Bestandsplan mit Eingriffsbewertung im Anhang) und die Funktionen des Geltungsbereiches für den Schutz der Naturgüter bewertet.

Die Eingriffsbewertung erfolgt gem. Leitfaden zur Eingriffsregelung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“.

Der geplante Ausbau der Kissinger Straße sowie die geplanten öffentlichen Grünflächen auf überwiegend intensiv genutzten Standorten (Acker, Verkehrsbegleitgrün etc.) bzw. im Bereich von Entsiegelungen stellen keine erhebliche Umgestaltung bzw. Nutzungsänderung dar bzw. sind Stellenweise als Aufwertung des Bestandes zu werten und werden daher dem Eingriffsumfang nicht zugerechnet.

Da die Bestandsbiotope bzgl. der jeweiligen Schutzgutkategorien in ihrer Wertigkeit abweichen, werden diese in der Bewertung nachfolgend in die Unterkategorien „intensiv genutzte Flächen“, „naturnahe Gehölzstrukturen“ und „Feuchtfleichen“ eingeteilt. Die Wertstufen bzgl. der Bedeutung der Flächen für Naturhaushalt und Landschaftsbild verlaufen von Kategorie I (Gebiete geringer Bedeutung) bis Kategorie III (Gebiete hoher Bedeutung).

Bewertung der Eingriffsfläche

Schutzgüter	Einstufung lt. Leitfaden StMLU
Arten und Lebensräume	Intensiv genutzte Flächen Ackerfläche, Straßenbegleitgrün, öffentliche Grünfläche, Tennisplatz, einreihige Baum/Strauchhecke ohne Saum, temporär wasserführender Graben, Kategorie I oben
	Naturnahe Gehölzstrukturen Baum-/Strauchhecke in feuchter Senke mit mehrstämmiger älterer Weide Kategorie II oben



Feuchtflächen

Feuchtwiesenbereich innerhalb einer intensivierten Frischwiese (§30 BNatSchG i.V.m. Art. 23 Abs. 1 Bay-NatSchG)
Kategorie III

Boden	(Kolluvisol-)Kalkgley und kalkhaltiger (Kolluvisol-)Gley aus Lehm bis Ton (Talsediment), mäßig naturnah, keine seltenen Böden, mittleres Biotopentwicklungspotential, mittlere bis hohe Empfindlichkeit/Schutzwürdigkeit Kategorie II
Wasser	bis auf einen temporär wasserführenden Graben keine Oberflächengewässer im Eingriffsbereich vorhanden, geringer Grundwasserflurabstand zu erwarten, mittleres bis hohes Retentionsvermögen Kategorie II
Klima und Luft	Flächen mit Kalt- und Frischluftentstehung ohne Bezug zu Belastungsräumen Kategorie I
Landschaftsbild	Randbereich zu Wohn- und Mischgebietsflächen sowie Verkehrsflächen; überwiegend durch intensive Grünland-/Ackernutzung bzw. Grünflächennutzung sowie durch bestehende Verkehrsflächen geprägt; vereinzelte landschafts- und ortsrandprägende Strukturen (ältere Laubbäume, Riedbach) vorhanden Kategorie I
Gesamtbewertung	Intensiv genutzte Flächen = Kategorie I oben Naturnahe Gehölzstrukturen = Kategorie II oben Feuchtflächen = Kategorie III

Ermittlung Eingriffsschwere und Ausgleichsfaktor

Bei der Wahl der Eingriffsschwere ist zu berücksichtigen, dass überwiegend in intensiv genutzte Flächen eingegriffen wird und mehrere Pflanzgebote zur Eingrünung der Baufläche, Erhaltungsgebote zum Erhalt der Grünstrukturen in Ortsrandlage und Grünflächen festgesetzt sind.

Eingriffsschwere Typ A (GRZ > 0,35), hohe Eingriffsintensität,

Kategorie I: -> Spanne Faktor 0,3 - 0,6

Kategorie II: -> Spanne Faktor 0,8 - 1,0

Kategorie III: -> Spanne Faktor 1,0 - 3,0



Für die jeweiligen Eingriffsbereich werden folgende Ausgleichsfaktoren in Abhängigkeit der Wertstufe und Eingriffsintensität gewählt:

Intensiv genutzte Flächen	= 0,5
Naturnahe Gehölzstrukturen	= 1,0
Feuchtfächen (§30 BNatSchG)	= 1,0

Ermittlung Ausgleichs- und Ersatzflächenbedarf

Eingriffsbereich	Eingriffsfläche	Ausgleichsfaktor	Ausgleichsbedarf
Intensiv genutzte Flächen	5.843 m ²	0,5	2.922 m ²
Naturnahe Gehölzstrukturen	300 m ²	1,0	300 m ²
Feuchtfächen	503 m ²	1,0	503 m ²
Summe			3.725 m²

Damit ergibt sich ein Ausgleichsbedarf von insg. **3.725 m²**.

Zugeordnete Ausgleichsflächen außerhalb des Geltungsbereiches

Aufgrund des gesetzlichen Schutzes der Feuchtwiese innerhalb des Geltungsbereiches (§30 BNatSchG i.V.m. Art. 23 Abs. 1 BayNatSchG) ist dieser Eingriffsbereich mit 503 m² gleichartig und möglichst gebietsnah auszugleichen. Dem Eingriff wird deshalb eine Teilfläche von insg. 503 m² der FI.Nrn. 10180 und 10182, Gmkg. Nüdlingen, südlich des Geltungsbereiches zugeordnet. Entwicklungsziel ist hierbei eine gleichartige Feuchtwiese mit Altgrasstreifen im direkten Anschluss an den Riedbach.

Für den übrige Ausgleichsbedarf von 3.222 m² wird nach Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde Bad Kissingen eine Teilfläche der externen FI.Nr. 17186, Gmkg. Nüdlingen, mit insg. 32.220 m² zugeordnet. Entwicklungsziel ist in diesem Hangwaldbereich die Wiederherstellung des FFH-Lebensraumtyp 9170 „Labkraut-Eichen-Hainbuchenwald“, was zum einen dem Erhaltungsziel des FFH-Gebietes „Wälder und Trockenstandorte bei Bad Kissingen und Münnerstadt“ (ID: DE5726371) entspricht in dem die Waldfläche liegt und des Weiteren dem Schutz und Erhalt der vorkommenden streng geschützten Arten (u.a. Gelbbauchunke, Hirschkäfer und Bechsteinfledermaus) dient.

Die Ausgleichsmaßnahme in diesem Hangwaldbereich zielt zudem darauf ab, eine Beeinträchtigung auf das direkt südlich angrenzende Naturschutzgebiet „Grundwiese (Hornwiese)“ (NSG-00024.01) durch schrittweise Versauerung aufgrund von Nadelstreu zu vermeiden, was sich dauerhaft schädlich auf den geschützten Artbestand (z.B. schmalblättriges Lungenkraut [Pulmonaria angustifolia]) auswirken würde.

Die Größe der zugeordneten Ausgleichsfläche ergibt sich daraus, dass aufgrund des bereits hochwertigen jedoch beeinträchtigten Bestandes (Eichen-



Hainbuchenwald) nur geringe Maßnahmen notwendig sind, um den FFH-Lebensraumtyp wiederherzustellen. Deshalb wird ein Ausgleichsfaktor von 0,1 angesetzt, woraus ein anrechenbarer Ausgleich von 3.222 m² resultiert.

Alle Flächen befinden sich im Eigentum der Gemeinde Nüdlingen, eine dingliche Sicherung ist daher nicht erforderlich.

Teilflächen Fl.Nrn. 10180 und 10182, Gmkg. Nüdlingen

- Bestand: mäßig intensiv genutzte Frischwiese
- Entwicklungsziel: Extensive Feuchtwiese
- Maßnahmen: Grünlandextensivierung (siehe Pflege)
- Pflege: 1 bis 2-schürige Mahd ab dem 15.06 und zweite Mahd ab Mitte Sept. mit Mähgutabfuhr und Verzicht auf Düngung sowie PSM;
- Angrenzend zum Riedbach (Teilstück der Fl.Nr. 10182) ist jährlich ein Altgrasstreifen von ca. 4 m Breite (abgemarker Weg) und ca. 20 m Länge von der Mahd auszusparen; der Streifenabschnitt ist jährlich zu wechseln

Teilflächen Fl.Nrn. 17186, Gmkg. Nüdlingen

- Bestand: Eichen-Hainbuchenwald mit abschnittsweiser Bestockung aus Douglasien und vereinzelt Fichte im Unterwuchs
- Entwicklungsziel: Wiederherstellung des FFH-Lebensraumtyps 9170 „Labkraut-Eichen-Hainbuchenwald“ als Flächenanteil des FFH-Gebietes „Wälder und Trockenstandorte bei Bad Kissingen und Münnerstadt“ (ID: DE5726371)
- Maßnahmen und Pflege:
- vollständige Entnahme der Bestockung aus Douglasien und Fichten
 - Belassen eines ausreichenden Anteils an Alt- und Totholz sowie an Habitat- bzw. Biotopbäumen
 - Verlängerung der Umtriebszeit zur Steigerung des Altersdurchschnitts
 - Durchführung von Holzeinschlägen und Rückearbeiten nur im Zeitraum von Oktober bis Februar
 - Lebensraumtyp-Optimierte Waldbewirtschaftung unter Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde Bad Kissingen Bspw. eine Z-Baum-orientierte Hochdurchforstung bzw. Auslesedurchforstung sowie eine kleinflächige und ungleichmäßige Durchforstung in jungen und mittelalten Beständen



13.3 SPEZIELLE ARTENSCHUTZRECHTLICHE PRÜFUNG

Die Belange des Artenschutzes werden im Rahmen einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) durch das Landschaftsarchitekt-Büro Martin Beil abgehandelt.

Im Rahmen der Erstbegehung wurden mehrere Vogelarten sowie Potentiale für Zauneidechsen und Maculinea (Ameisenbläuling) festgestellt. Detaillierte Art-nachweise und entsprechende Maßnahmen des Artenschutzes werden nach Fertigstellung der saP im Rahmen des Verfahrens ergänzt.

14 ALTLASTEN

Altlasten sind im Plangebiet nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.

15 DENKMALSCHUTZ

Baudenkmäler sind von der Maßnahme nicht betroffen. Nach derzeitigem Kenntnisstand finden sich im Plangebiet keine Bodendenkmäler. Vorsorglich wird jedoch auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (Art. 8 Abs. 1 DSchG) hingewiesen:

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.

16 FLÄCHENBILANZ

Geltungsbereich:	ca. 1,73 ha
Verkehrsfläche:	ca. 0,44 ha
Sondergebietsfläche:	ca. 0,54 ha
öffentliche Grünflächen:	ca. 0,75 ha

aufgestellt:
Nürnberg, den 08.06.2021

Eckhard Bökenbrink
Stadtplaner SRL/ByAK



Teil B, Umweltbericht

17 EINLEITUNG

17.1 ANLASS UND AUFGABE

Die Umweltprüfung ist ein Verfahren, das die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung auf den Menschen und seine Gesundheit, Tiere, Pflanzen, die biologische Vielfalt, Boden, Wasser, Klima und Luft sowie auf die Landschaft und die Wechselwirkungen zwischen den oben genannten Schutzgütern untersucht. Ihr Ergebnis wird im Umweltbericht, der Teil der Begründung des Bebauungsplanes ist, dokumentiert.

Die gesetzliche Grundlage liefert das Baugesetzbuch (BauGB) in der novellierten Fassung vom 23.09.2004 (§ 1 Aufgabe, Begriff und Grundsätze der Bauleitplanung, § 1a ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz, § 2, vor allem Abs. 4 - Umweltprüfung), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.08.2020 m.W.v. 14.08.2020 bzw. 01.11.2020.

17.2 INHALT UND ZIELE DES PLANS

Die Gemeinde Nüdlingen im Landkreis Bad Kissingen plant die Aufstellung des Bebauungsplanes „Sondergebiet Riedweg“. Hiermit sollen die Voraussetzungen zur Ansiedlung eines Verbrauchermarktes am südwestlichen Ortseingang im Anschluss an die Kissinger Straße geschaffen werden.

Im Zuge dieser Planung soll auch die verkehrliche Situation im Bereich der Kreuzung Kissinger Straße und Mühlweg durch Errichtung eines Kreisverkehrs nachhaltig verbessert werden.

Um das qualifizierte Baurecht für die Errichtung des Marktes zu schaffen, ist die Aufstellung eines Bauungs- und Grünordnungsplanes sowie die Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

Details siehe Teil A der Begründung.

17.3 PRÜFUNG ANDERWEITIGER PLANUNGSMÖGLICHKEITEN

Aufgrund der erforderlichen Größe des Sondergebietes für Einzelhandel und mangels ausreichender Flächen im Innenbereich hat aus Sicht der Gemeinde die Ausweisung in Ortsrandlage zu erfolgen. Alternative Bereich mit vergleichbarem Eingriffsumfang in Natur und Landschaft sind zwar ggf. an anderer Ortsrandlage vorhanden, jedoch aufgrund mangelnder Verkaufsbereitschaft nicht realisierbar. In Zusammenhang mit dem geplanten Ausbau der Kreuzung Kissinger Straße – Mühlweg als Kreisverkehr stellt der geplante Standort des Sondergebietes aus Sicht der Gemeinde daher die beste Variante dar.



18 VORGEHEN BEI DER UMWELTPRÜFUNG

18.1 UNTERSUCHUNGSRAUM

Das Untersuchungsgebiet umfasst den Geltungsbereich sowie angrenzende Nutzungen im Umfeld um den Geltungsbereich (Wirkraum), um weiterreichende Auswirkungen bewerten zu können (Bsp. Emissionen, Auswirkungen auf Biotopverbund etc.).

18.2 PRÜFUNGSUMFANG UND PRÜFUNGMETHODEN

Geprüft werden gem. BauGB

§ 1 Abs. 6 Nr. 7:

- a) Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt
- b) Erhaltungsziele und Schutzzweck der FFH- und Vogelschutzgebiete
- c) Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt
- d) Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter
- e) Vermeidung von Emissionen und sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern
- f) Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie
- g) Darstellung von Landschaftsplänen und sonstigen Plänen
- h) Erhaltung bestmöglicher Luftqualität in Gebieten mit Immissionsgrenzwerten, die nach europarechtlichen Vorgaben durch Rechtsverordnung verbindlich festgelegt sind
- i) Wechselwirkungen zwischen den Belangen a) bis d)
- j) unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i

§ 1 a:

- Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 Satz 1
- Umwidmungssperrklausel des § 1a Abs. 2 Satz 2
- Berücksichtigung von Vermeidung und Ausgleich nach der Eingriffsregelung gem. § 1a Abs. 3
- Berücksichtigung von FFH- und Vogelschutzgebieten gem. § 1a Abs. 4
- Erfordernisse des Klimaschutzes gem. § 1a Abs. 5

Für die Prüfung wurde eine Biotop- und Nutzungstypenkartierung des Geltungsbereichs und des Umfelds vorgenommen (vgl. Bestandsplan mit Eingriffsbewertung im Anhang) und vorhandene Unterlagen ausgewertet.



Aktuell stehen keine Gutachten zu Umweltbelangen zur Verfügung, die einbezogen werden können. Im Rahmen des Verfahrens werden jedoch die Belange des Artenschutzes in Form einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung durch das Landschaftsarchitekt-Büro Martin Beil abgehandelt.

Die Umweltprüfung wurde mit der Methodik der ökologischen Risikoanalyse durchgeführt. Sie basiert auf der Bestandsaufnahme der relevanten Aspekte des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale im voraussichtlich erheblich beeinflussten Gebiet. Zentrale Prüfungsinhalte sind die o.g. Schutzgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB). Die einzelnen Schutzgüter wurden hinsichtlich Bedeutung und Empfindlichkeit bewertet, wobei die Vorbelastungen berücksichtigt wurden.

Der Bedeutung und Empfindlichkeit der Schutzgüter werden die Wirkungen des Vorhabens gegenübergestellt. Als Ergebnis ergibt sich das mit dem Bauleitplan verbundene umweltbezogene Risiko als Grundlage der Wirkungsprognose. Ergänzend und zusammenfassend werden die Auswirkungen hinsichtlich der Belange des § 1 Abs. 6 Nr. 7 e-i BauGB dargelegt.

Bei der Prognose der möglichen erheblichen Auswirkungen des Bauleitplanes wird die Bau- und Betriebsphase auf die genannten Belange berücksichtigt, u.a. infolge

- aa) des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten,
- bb) der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist,
- cc) der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen,
- dd) der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung,
- ee) der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen),
- ff) der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen,
- gg) der Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels,
- hh) der eingesetzten Techniken und Stoffe.

Die Auswirkungen werden in drei Stufen bewertet: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit der Umweltauswirkungen.



18.3 SCHWIERIGKEITEN BEI DER ZUSAMMENSTALLUNG DER ANGABEN

Aufgrund noch ausstehender Untersuchungen bzgl. Artenschutz, Entwässerung, Retentionsausgleich und Immissionsschutz ist aktuell keine abschließende Bewertung bzgl. der Auswirkungen auf die Schutzgüter "Mensch", "Tiere und Pflanzen, Biodiversität" und „Wasser“ möglich. Angaben hierzu werden im Rahmen des Verfahrens ergänzt.

19 PLANUNGSVORGABEN UND GESETZTE

Es wurden insbesondere berücksichtigt:

- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Bodenschutzgesetz (BBodSchG)

Das Naturschutzgesetz wurde durch Festsetzung von grünordnerischen Maßnahmen und Ausgleichsmaßnahmen berücksichtigt. Das Bodenschutzgesetz durch die Bereitstellung von Flächen zur Regeneration von Bodenfunktionen (Grünflächen).

20 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DES DERZEITIGEN UMWELTZUSTANDES UND PROGNOSE DER UMWELTAUSWIRKUNGEN BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

20.1 MENSCH

Für die Beurteilung des Schutzgutes Mensch steht die Wahrung der Gesundheit und des Wohlbefindens des Menschen im Vordergrund, soweit diese von Umweltbedingungen beeinflusst werden.

Bewertungskriterien sind:

Bedeutung / Empfindlichkeit	Wohnfunktion
	Funktion für Naherholung

Beschreibung und Bewertung

Beim Aspekt „Wohnen“ ist die Erhaltung gesunder Lebensverhältnisse durch Schutz des Wohn- und Wohnumfeldes relevant. Beim Aspekt „Erholung“ sind überwiegend die wohnortnahe Feierabenderholung bzw. die positiven Wirkungen siedlungsnaher Freiräume auf das Wohlbefinden des Menschen maßgebend.

Wohnfunktion

Der Geltungsbereich ist überwiegend durch die Verkehrsflächen (Kissinger Straße, Mühlweg und südl. verlaufender Flurweg) und die angrenzenden verkehrsbegleitenden Grünflächen sowie landwirtschaftlich genutzte Flächen geprägt. Östlich, jenseits des Riedbaches, schließt das Gebiet an Wohnbebauung und nördlich an Mischbebauung an. Der Geltungsbereich hat aufgrund der Abgrenzung durch die bestehenden Verkehrsflächen und der landwirtschaftlichen Nutzung insgesamt geringe Bedeutung für gesunde Wohnverhältnisse. Gegenüber Immissionen besteht



für das angrenzende Wohngebiet eine mittlere, für das nördlich gelegene Mischgebiet jedoch eine geringe Empfindlichkeit.

Funktionen für die Naherholung

Der Geltungsbereich hat als siedlungsnahe Freifläche und durch naturnahe Strukturen (Gehölze und Riedbach) allgemeine Funktionen für die Naherholung. Erholungseinrichtungen sind jedoch nicht vorhanden und die bestehenden Verkehrs- und Wegeflächen dienen vorrangig dem Durchgangsverkehr bzw. der Erschließung landwirtschaftlicher Flächen. Der Geltungsbereich hat damit insgesamt geringe Bedeutung für die Naherholung.

Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

Auswirkungen auf die Wohnfunktion

Durch die Ausweisung eines Sondergebietes und die Errichtung eines Kreisverkehrs sind zusätzliche Lärmemissionen auf die umliegende Wohnbebauung zu erwarten. Schalltechnische Untersuchungen hierzu liegen aktuell nicht vor.

Auswirkungen auf die Naherholung

Durch die Ausweisung eines Sondergebietes und die Errichtung eines Kreisverkehrs sind aufgrund der bestehenden Vorbelastung (Verkehrsflächen) und fehlender Erholungseignungen nur geringe Auswirkungen auf die Naherholung zu erwarten. Durch die Einbindung eines Geh-/Radweges im Rahmen des Straßenausbaus sind siedlungsnahe Erholungsbereiche sowie die freie Landschaft weiterhin im Umfeld der Gemeinde Nüdlingen rasch erreichbar.

**Gesamtbewertung Schutzgut Mensch:
Aktuell keine abschließende Bewertung möglich,
daher Auswirkungen hoher Erheblichkeit anzunehmen**

20.2 TIERE UND PFLANZEN, BIODIVERSITÄT

Zur Bewertung des vorhandenen Biotoppotenzials werden folgende Bewertungskriterien herangezogen:

Bedeutung / Empfindlichkeit	Naturnähe
	Vorkommen seltener Arten
	Seltenheit des Biotoptyps
	Größe, Verbundsituation
	Repräsentativität
	Ersetzbarkeit

Beschreibung und Bewertung

Der Geltungsbereich beinhaltet neben bestehenden Verkehrsflächen und deren begleitende Grünflächen überwiegend landwirtschaftlich genutzte Fläche unterschiedlicher Nutzungsintensität. An ökologisch wertvolleren Strukturen sind auf der nördlichen öffentlichen Grünfläche, im Bereich des südlichen Tennisplatzes und im



Umfeld des Riedbaches teils naturnahe Gehölzstrukturen und markante Einzelbäume vorhanden. Aufgrund des Riedbaches und der Grundwassernähe kommen zudem in tieferliegenden Bereichen frische bis feuchte Wiesen vor, von denen ein Teilbereich aufgrund der Artenzusammen als artenreiche Feuchtwiese nach §30 BNatSchG i.V.m. Art. 23 Abs. 1 BayNatSchG unter strengen Schutz steht.

Als Vorbelastung und Abgrenzung wirken die bestehenden Verkehrsflächen auf die Grünstrukturen ein.

Die Belange des Artenschutzes werden im Rahmen des Verfahrens und eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durch das Landschaftsarchitekt-Büro Martin Beil abgehandelt.

Schutzgebiete sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

Insgesamt hat der Geltungsbereich aufgrund der aktuellen Nutzungen eine geringe, durch die bestehenden Gehölz- und Grünstrukturen jedoch eine mittlere bis hohe Bedeutung für die Pflanzen- und Tierwelt.

Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

Durch den Straßenausbau gehen nur vorbelastete verkehrsbegleitende Grünflächen geringer Bedeutung verloren. Durch das geplante Sondergebiet erfolgen jedoch Eingriffe in teils höherwertige Gehölzstrukturen sowie Frisch- und Feuchtwiesen, die in Teilbereichen nach §30 BNatSchG geschützt sind. Durch grünordnerische Festsetzungen und eine teils naturnahe Gestaltung von Grünflächen kann stellenweise eine ökologische Aufwertung und Kompensation erfolgt. Die Eingriffe in die höherwertigen Strukturen können jedoch nur im Rahmen der Ausgleichsflächenplanung kompensiert werden.

Maßnahmen zum Artenschutz werden im Rahmen des Verfahrens und nach Fertigstellung der saP ergänzt.

***Gesamtbewertung Schutzgut Pflanzen und Tiere:
Aktuell keine abschließende Bewertung möglich,
daher Auswirkungen hoher Erheblichkeit anzunehmen***

20.3 BODEN

Zur Bewertung des Bodens werden folgende Bewertungskriterien herangezogen:

Bedeutung / Empfindlichkeit	Natürlichkeit
	Seltenheit
	Biotopentwicklungspotenzial
	natürliches Ertragspotenzial

Beschreibung und Bewertung

Im Geltungsbereich erfolgt auf unversiegelten Flächen aktuell überwiegend Grünland- bzw. Grünflächennutzung verschiedener Intensität. Angaben zum Bodengefüge liegen aktuell nur im Rahmen von allg. Fachdaten vor.



Gem. Übersichtsbodenkarte (BayernAtlas) kommt im Geltungsbereich überwiegend (Kolluvisol-)Kalkgley und kalkhaltiger (Kolluvisol-)Gley aus Lehm bis Ton (Talsediment) vor. Diese Böden sind aufgrund der aktuellen Nutzung von geringer bis mittlerer Naturnähe, haben eine geringe Seltenheit und ein mittleres Biotopentwicklungspotential. Durch den anzunehmenden geringen Grundwasserabstand besteht jedoch eine mittlere bis hohe Empfindlichkeit/Schutzwürdigkeit.

Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

Aufgrund der geplanten Nutzung (Verbrauchermarkt inkl. Stellplatzflächen) und dem Ausbau der Kissinger Straße ist mit einer hohen Versiegelung teils naturnäher jedoch auch anthropogen geprägter Böden zu rechnen. Der Wirkraum betrifft ausschließlich den Geltungsbereich. Bodenverunreinigungen angrenzender Flächen sind nicht zu erwarten.

Vermeidungsmaßnahmen sind aufgrund der hohen Versiegelung nur bedingt möglich. Als Vermeidungsmaßnahmen ist die Schaffung und Gestaltung von Grünflächen vorgesehen, wo sich Bodenfunktionen regenerieren können.

Weiterhin sind bei der Bauausführung zahlreiche Vorschriften zum Schutz des Mutterbodens zu beachten (DIN 19731 sowie § 12 Bundesbodenschutzverordnung).

**Gesamtbewertung Schutzgut Boden:
Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit**

20.4 WASSER

Für die Beurteilung des Schutzgutes Wasser sind neben den Grundwasserverhältnissen auch die dauerhaft bzw. temporär wasserführenden Oberflächengewässer planungsrelevant.

Bewertungskriterien Teilschutzgut Grundwasser

Bedeutung / Empfindlichkeit	Geschützteitsgrad der Grundwasserüberdeckung (Empfindlichkeit)
	Bedeutung für Grundwassernutzung
	Bedeutung des Grundwassers im Landschaftshaushalt

Bewertungskriterien Teilschutzgut Gewässer/Oberflächenwasser

Bedeutung / Empfindlichkeit	Naturnähe
	Retentionsfunktion
	Einfluss auf das Abflussgeschehe



Beschreibung und Bewertung

Angaben zum Grundwasserflurabstand im Geltungsbereich liegen aktuell nicht vor. Aufgrund der vorherrschenden Bodentypen ist jedoch von einem geringen Grundwasserflurabstand auszugehen. Festgesetzte Wasserschutz- und Überschwemmungsgebiete sind im Geltungsbereich und im direkten Umfeld nicht vorhanden, jedoch liegt der Bereich des geplanten Sondergebietes im hochwassergefährdeten und wassersensiblen Bereich. Der Geltungsbereich liegt zudem innerhalb des Schutzbereiches Heilquellenschutzgebietes „Bad Kissingen, GKSt“.

Im Osten des Geltungsbereiches, jedoch außerhalb des Eingriffsbereiches, verläuft der Riedbach, der nördlich in den Nüdlinger Bach mündet. Bis auf periodisch wasserführende geradlinig ausgebaute Entwässerungsgräben im Randbereich der landwirtschaftlichen Flächen sind keine weiteren Oberflächengewässer im Geltungsbereich vorhanden. Aufgrund der vorherrschenden Topographie (sanft hügelig) und den Bodenverhältnissen (lehmige Tone und Tonböden) ist mit einem relativ hohen Oberflächenabfluss zu rechnen.

Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

Durch den Straßenausbau und vor allem durch das Sondergebiet gehen unversiegelte Böden mit geringer Retentionsfunktion (lehmige Tone und Tonböden) verloren und es kommt zu einem Verlust von Infiltrationsflächen und damit zu einer Reduzierung der Grundwasserneubildung. Zudem geht ein großräumiger Retentionsraum des Riedbaches verloren.

Die Auswirkungen der Vorhaben sowie die weitere Retentionsraumplanung und Entwässerungsplanung erfolgt im Rahmen des Verfahrens.

**Gesamtbewertung Schutzgut Wasser:
Aktuell keine abschließende Bewertung möglich,
daher Auswirkungen hoher Erheblichkeit anzunehmen**

20.5 KLIMA/LUFT

Für die Beurteilung des Schutzgutes Klima sind vorrangig lufthygienische und klimatische Ausgleichsfunktionen maßgeblich. Die lufthygienische Ausgleichsfunktion bezieht sich auf die Fähigkeit von Flächen, Staubpartikel zu binden und Immissionen zu mindern (z.B. Waldgebiete). Die klimatische Ausgleichsfunktion umfasst die Bedeutung von Flächen für die Kalt- und Frischluftproduktion bzw. den Kalt- und Frischluftabfluss.

Bedeutung / Empfindlichkeit	Lufthygienische Ausgleichsfunktion für Belastungsgebiete
	klimatische Ausgleichsfunktion für Belastungsgebiete



Beschreibung und Bewertung

Die Gemeinde Nüdlingen ist aufgrund ihrer Lage innerhalb großflächiger zusammenhängender Waldflächen mit markanter Hügellage nicht als klimatisches Belastungsgebiet einzustufen. Die landwirtschaftlich genutzten Freiflächen und Grünflächen im Geltungsbereich haben lokale Bedeutung als Kaltluftentstehungsgebiete, aber keine überörtlichen Funktionen für den Luftaustausch oder als Frischluftleitbahn.

Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

Durch das Sondergebiet gehen örtlich bedeutsame kleinklimatische Ausgleichsfunktionen verloren.

Als klimatisch wirksame Vermeidungsmaßnahmen sind mehrere Pflanzgebote sowie Erhaltungsgebote von Großbäumen vorgesehen.

**Gesamtbewertung Schutzgut Klima und Luft:
Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit**

20.6 LANDSCHAFT

Landschaft und Landschaftsbild wird nach folgenden Kriterien bewertet:

Bedeutung / Empfindlichkeit	Eigenart
	Vielfalt
	Natürlichkeit
	Freiheit von Beeinträchtigungen
	Bedeutung / Vorbelastung

Beschreibung und Bewertung

Der Geltungsbereich ist überwiegend durch die Verkehrsflächen (Kissinger Straße, Mühlweg und südl. verlaufender Flurweg) und die landwirtschaftliche Nutzung geprägt. Landschaftsbildprägende Elemente sind im Geltungsbereich in Form von vereinzelt Großbäumen auf öffentlicher Grünfläche sowie Baum-/Strauchhecken im Bereich des Riedbaches und des bestehenden Tennisplatzes vorhanden. Eine markante landschaftsbildliche Vorbelastung ist nicht vorhanden.

Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

Das geplante Sondergebiet führt zu einer Veränderung des Landschafts- bzw. Ortsbildes in Ortsrandlage durch zu erwartende Reliefveränderung sowie Gebäude und Stellplatzflächen.

Als Vermeidungsmaßnahme werden Begrünungsbindungen innerhalb der Bauflächen und eine flächige Eingrünung im Randbereich des Geltungsbereiches zur Gestaltung und zum Sichtschutz vorgesehen.

**Gesamtbewertung Landschaft:
Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit**



20.7 FLÄCHE

Fläche ist ein wertneutraler Begriff, der die zweidimensionale räumliche Ausdehnung als geographische Maßeinheit einer Raumeinheit definiert. Die Fläche des Geltungsbereiches ändert sich durch die Planung nicht.

Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

Der Geltungsbereich wird im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Nüdlingen aktuell als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird daher im Parallelverfahren geändert. Die Auswirkungen durch die Änderung in der Art der Nutzung der Fläche sind bei den Schutzgütern in den vorherigen Kap. beschrieben.

20.8 KULTUR- UND SACHGÜTER

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

20.9 WECHSELWIRKUNGEN

Bereiche mit ausgeprägtem ökologischem Wirkungsgefüge sind im Geltungsbereich und dessen Umfeld nicht vorhanden.

20.10 ERHALTUNGSZIELE UND SCHUTZZWECK DER FFH- UND VOGELSCHUTZGEBIETE

Auswirkungen auf Natura 2000-Gebiete durch den Bebauungsplan sind aufgrund der großen Abstände (mind. 1,3 km zum nächsten Gebiet) ausgeschlossen. Es sind keine Wirkungen denkbar, die eine erhebliche Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten zur Folge haben könnten.

Die geplante externe Ausgleichsfläche auf Fl.Nr. 17186, Gmkg. Nüdlingen, liegt innerhalb des FFH-Gebietes „Wälder und Trockenstandorte bei Bad Kissingen und Münnerstadt“ (ID: DE5726371). Durch die geplanten Maßnahmen (Wiederherstellung des FFH-Lebenraumtyps 9170 "Labkraut-Eichen-Hainbuchenwald") erfolgt eine allg. Aufwertung der Fläche im Sinne der Erhaltungsziele des Schutzgebietes. Beeinträchtigungen sind somit auszuschließen.

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

Vermeidung von Emissionen und sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Ein sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern ist durch die Entsorgungseinrichtungen der Gemeinde gesichert.

Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Die Nutzung erneuerbarer Energien durch Sonnenkollektoren ist möglich.



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

Möglichkeiten zur Wiedernutzung brach gefallener Gewerbeflächen oder zur Umnutzung von Konversionsflächen bestehen im Gemeindegebiet nicht.

Darstellung von Landschaftsplänen

Die Gemeinde Nüdlingen beabsichtigt eine Gesamtfortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes. Der rechtswirksame Landschaftsplan der Gemeinde Nüdlingen enthält keine besonderen Darstellungen. In diesem Bereich. Da der Bebauungsplan nicht aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelt werden kann, wird dieser im Parallelverfahren geändert.

Erfordernisse des Klimaschutzes

Zur Berücksichtigung des Klimaschutzes sind im Bebauungsplan größere Grünflächen und Pflanzgebote enthalten, die den Luftaustausch fördern und Schadstoffe binden. Zudem sichern die zu erwartenden Gebäudegrößen eine optimale passive Sonnenenergienutzung und begünstigen die Nutzung der Sonnenenergie durch Photovoltaik oder Warmwasserbereitung.

22 ZUSAMMENFASSENDE PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES UND DER ERHEBLICHEN AUSWIRKUNGEN

Gemäß Anlage 1 Abs. 2 Ziffer b zum BauGB sind die Auswirkungen u.a. infolge der folgenden Wirkungen zu beschreiben:

Auswirkungen infolge des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten

Die diesbezüglichen Auswirkungen sind bei der Beschreibung der Schutzgüter in den vorherigen Kapiteln ausführlich dargelegt.

Auswirkungen infolge der Nutzung der natürlichen Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Die Auswirkungen hinsichtlich der genannten Aspekte sind bei der Beschreibung der Schutzgüter in den vorherigen Kapiteln ausführlich dargelegt.

Auswirkungen infolge der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen

Die Auswirkungen werden durch Einschränkung und Festsetzungen des Sondergebietes insoweit gemindert, dass die einschlägigen Vorgaben und Auflagen des Bundesimmissionsschutzgesetzes bzw. der Bundesimmissionsschutzverordnung eingehalten werden. Bewertungen bzgl. Immissionsschutz werden im Rahmen des Verfahrens ergänzt.

Auswirkungen hinsichtlich der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung



Die Entsorgungseinrichtungen der Gemeinde und des Landkreises sowie überregionaler Entsorgungseinrichtungen sind vorhanden und ausreichend, um erhebliche Auswirkungen durch Abfälle zu vermeiden.

Auswirkungen infolge der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt

Das geplante Sondergebiet befindet sich aufgrund des Riedbaches im hochwassergefährdeten Bereich. Die Auswirkungen der Vorhaben sowie die weitere Retentionsraumplanung und Entwässerungsplanung erfolgt im Rahmen des Verfahrens.

Auswirkungen infolge der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

Vorhaben benachbarter Plangebiete sind nach aktuellem Stand nicht bekannt.

Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima und der Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels

Besondere Risiken diesbezüglich sind aufgrund der geplanten Nutzung (Sondergebiet mit Erhaltungs- und Begrünungsbindungen), auch bzgl. Kleinklima nicht vorhanden.

Auswirkungen infolge der eingesetzten Techniken und Stoffe

Besondere Risiken diesbezüglich sind nicht vorhanden.

23 MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERMINDERUNG UND ZUM AUSGLEICH NACHTEILIGER UMWELTAUSWIRKUNGEN

Die detaillierten Aussagen zur Eingriffsminderung und -vermeidung, zur Eingriffsbewertung und die Ermittlung des Bedarfs an Ausgleichsflächen finden sich in Teil A der Begründung.

24 PROGNOSE BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

Bei Nichtdurchführung der Planung ist mit der Fortführung der aktuellen Nutzung (überwiegend landwirtschaftlich) zu rechnen.

25 MONITORING

Die Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen ist gesetzlich vorgesehen, damit frühzeitig unvorhergesehene Auswirkungen ermittelt werden und geeignete Abhilfemaßnahmen ergriffen werden können.

Da es keine bindenden Vorgaben für Zeitpunkt, Umfang und Dauer des Monitoring bzw. der zu ziehenden Konsequenzen gibt, sollte das Monitoring in erster Linie zur Abhilfe bei unvorhergesehenen Auswirkungen dienen.

Als Monitoringmaßnahme wird die Prüfung der festgesetzten Begrünungsmaßnahmen sowie Ausgleichsflächen vorgeschlagen.



Das Monitoring hat ein Jahr nach Bebauung zu erfolgen.

26 ZUSAMMENFASSUNG

1. Allgemeines

Der Umweltbericht prüft die Auswirkungen eines Vorhabens auf die Umwelt und den Menschen frühzeitig im Planungs- und Zulassungsverfahren.

2. Auswirkungen des Vorhabens

Schutzgut	wesentliche Wirkungen/Betroffenheit	Bewertung
Mensch	Verlust siedlungsnaher Freiflächen; zusätzliche Lärmemissionen auf die umliegende Wohnbebauung durch ausgebaute Verkehrsflächen und Stellplatzflächen im Sondergebiet zu erwarten. Schalltechnische Untersuchungen hierzu liegen aktuell nicht vor.	Aktuell keine abschließende Bewertung möglich, daher Auswirkungen hoher Erheblichkeit anzunehmen
Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt	Verlust von landwirtschaftlich genutzten Flächen sowie ökologisch wertvollen Gehölzbeständen und Frisch-/Feuchtwiesen mit teilw. Schutzstatus nach §30 BNatSchG; Aussagen zum Artenschutz werden im Rahmen des Verfahrens und nach Fertigstellung der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung ergänzt.	Aktuell keine abschließende Bewertung möglich, daher Auswirkungen hoher Erheblichkeit anzunehmen
Boden	hohe Versiegelung zu erwarten, aber nur mäßig naturnahe jedoch nicht seltene Böden betroffen;	mittlere Erheblichkeit
Wasser	verringerte Grundwasserneubildung durch Versiegelung; Eingriffe in grundwassernahe Bereiche; Die Auswirkungen der Vorhaben sowie die weitere Retentionsraumplanung und Entwässerungsplanung erfolgt im Rahmen des Verfahrens.	Aktuell keine abschließende Bewertung möglich, daher Auswirkungen hoher Erheblichkeit anzunehmen
Klima	Verlust von Kaltluftentstehungsflächen ohne Bezug zu Belastungsgebieten; jedoch Festsetzungen zum Erhalt von Gehölzstrukturen und zur Begrünung;	mittlere Erheblichkeit
Landschaft	Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes durch Baukörper; jedoch Festsetzung von Ortsrandbegrünung und Eingrünung der Grünflächen sowie Erhaltung prägender Gehölzstrukturen	mittlere Erheblichkeit
Wechselwirkungen und Wirkungsgefüge	keine Flächen mit komplexem ökologischem Wirkungsgefüge betroffen	geringe Erheblichkeit



Nach Umsetzung des Sondergebietes sowie dem Ausbau der Kissinger Straße verbleiben v. a. negative Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit auf die Schutzgüter. Diese Auswirkungen werden durch Festsetzungen und Ausgleichsmaßnahmen verringert bzw. wirksam ausgeglichen. Auswirkungen hoher Erheblichkeit sind für Schutzgüter anzunehmen, deren Bewertung aufgrund aktuell noch fehlender Gutachten nicht möglich ist.

Aufgestellt: Nürnberg, 08.06.2021

TEAM 4 Bauernschmitt • Wehner
Landschaftsarchitekten + Stadtplaner PartGmbB

W. Strobel

Wolfgang Strobel, B.Eng. Landschaftsarchitektur (FH), Landschaftsplaner



Teil C, Anhang

27 AUSGLEICHSMABNAHMENPLAN



Ausgleichsmaßnahmen



Ausgleichsfläche ca. 503 m²

Ausgangszustand: mäßig intensiv genutzte Frischwiese

Entwicklungsziel: artenreiche Feuchtwiese
(§30 BNatSchG i.V.m. Art. 23 Abs.1
BayNatSchG)

Maßnahmen:

- 1 bis 2-schürige Mahd ab dem 15.06. und zweite Mahd ab mitte Sept. mit Mähgutabfuhr und Verzicht auf Düngung sowie PSM;
- Angrenzend zum Riedbach (auf Fl.Nr. 10182) ist jährlich ein Altgrasstreifen von ca. 4x20 m von der Mahd auszusparen und der Streifenabschnitt jährlich zu wechseln



Gemeinde Nüdlingen Bebauungs- und Grünordnungsplan "Sondergebiet Riedweg"

Ausgleichsplanung Fl.Nr. 10180 und 10182,
Gmgk. Nüdlingen

maßstab: 1 : 1.000

bearbeitet: ws

datum: 26.05.2021

ergänzt:

TEAM 4 Bauernschmitt • Wehner
Landschaftsarchitekten + Stadtplaner PartGmbH
90491 nürnberg oedenberger str. 65 tel 0911/39357-0 fax 39357-99
www.team4-planung.de info@team4-planung.de





Ausgleichsmaßnahmen



Ausgleichsfläche ca. 32.220 m²*

Ausgangszustand: Eichen-Hainbuchenwald mit abschnittsweiser Bestockung aus Douglasien und vereinzelter Fichte im Unterwuchs

Entwicklungsziel:
Wiederherstellung des FFH-Lebensraumtyps 9170 "Labkraut-Eichen-Hainbuchenwald"

Maßnahmen:

- vollständige Entnahme der Douglasien und Fichten
- Belassen eines ausreichenden Anteils an Alt- und Totholz sowie an Habitat- bzw. Biotopbäumen
- Verlängerung der Umtriebszeit zur Steigerung des Altersdurchschnitts
- Durchführung von Holzeinschlägen und Rückarbeiten nur im Zeitraum von Oktober bis Februar

*Aufgrund des höherwertigen jedoch beeinträchtigten Ausgangszustandes und den daraus resultierenden vereinfachten Maßnahmen wird für die Anrechnung der Ausgleichsfläche ein Faktor von 0,1 angesetzt. Die abgegrenzte Ausgleichsfläche entspricht daher einem anrechenbaren Ausgleich von 3.225 m².

Quelle: Flurkarte und Luftbild - Bay. Vermessungsverwaltung



Gemeinde Nüdlingen Bebauungs- und Grünordnungsplan "Sondergebiet Riedweg"

Ausgleichsplanung Fl.Nr. 17186, Gmgk. Nüdlingen

maßstab: 1 : 2.000

bearbeitet: ws

datum: 26.05.2021

ergänzt:

TEAM 4 Bauernschmitt • Wehner
Landschaftsarchitekten + Stadtplaner PartGmbH
90491 nürnberg oedenberger str. 65 tel 0911/39357-0 fax 39357-99
www.team4-planung.de info@team4-planung.de

