



MARKT HOHENFELS
LANDKREIS NEUMARKT
REGIERUNGSBEZIRK OBERPFALZ

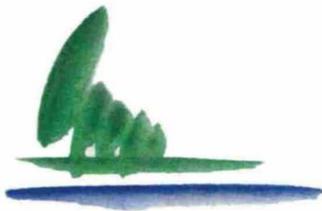
Umweltbericht

mit
Eingriffsregelung in der Bauleitplanung
mit Abhandlung zum speziellen Artenschutz
(SaP-Kurzbericht)

zum

**Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan
“Winkel“ (MI)**
Ortsteil Stetten

Planverfasser:



FLU PLANUNGSTEAM

Landschaftsarchitekten und Stadtplaner
Kellner & Spörl, Partnerschaft mbB
Margaretenstraße 14
93047 Regensburg
Telefon 0941/297 45-0
Telefax 0941/297 45-20

Fassungsdatum:

06.06.2024

BEBAUUNGSPLAN „WINKEL“ (MI) MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

Markt Hohenfels, LK Neumarkt

Umweltbericht

mit Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

INHALTSVERZEICHNIS

1	Einleitung	4
1.1	Gegenstand und Anlass der Planung / Bestandsdarstellung	4
1.2	Rechtliche Grundlagen	7
2	Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen	7
2.1	Betrachtung der Schutzgüter - Bestand	10
	Schutzgut Mensch / menschliche Gesundheit:.....	10
	Schutzgut Pflanzen und Tiere, biologische Vielfalt:.....	11
	Schutzgut Boden (incl. Altlasten).....	11
	Schutzgut Wasser.....	12
	Schutzgut Klima / Luft.....	12
	Schutzgut Orts- und Landschaftsbild.....	12
	Schutzgut Kultur- und Sachgüter.....	12
	Wechselwirkungen der Schutzgüter.....	13
2.2	Beschreibung der Inhalte und Ziele der Planung	13
2.3	Betrachtung der Schutzgüter – Auswirkungen der Planung	16
	Schutzgut Mensch / menschliche Gesundheit:.....	16
	Schutzgut Pflanzen und Tiere, biologische Vielfalt:.....	17
	Übersicht – Säugetiere:.....	18
	Übersicht – Vögel:.....	18
	Übersicht – Kriechtiere:.....	19
	Übersicht – Lurche:.....	19
	Schutzgut Boden (incl. Altlasten).....	21
	Schutzgut Wasser.....	21
	Schutzgut Klima / Luft.....	22
	Schutzgut Landschaftsbild.....	22
	Schutzgut Kultur- und Sachgüter.....	23
2.3	Zusammenfassung	23
2.4	Wechselwirkungen	23
2.5	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	23
3.	Eingriffsregelung in der Bauleitplanung: Ermittlung des räumlichen Ausgleichsbedarfs durch den Eingriff in den Standort	24
3.1	Bewertung der Schutzgüter, Eingriffsregelung in der Bauleitplanung nach § 8a BNatSchG	24
3.2	Bestandsbeschreibung	24
3.3	Beschreibung des Eingriffs	24

3.4 Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen.....	25
3.5 Ermittlung des Eingriffs und Darstellung des Ausgleichs	25
3.6 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	27

1 Einleitung

1.1 Gegenstand und Anlass der Planung / Bestandsdarstellung

Die Marktgemeinde Hohenfels liegt mit ihrer Umgebung im Oberpfälzer Jura, im Landkreis Neumarkt.

Die wasserarme, hügelige Hochfläche wird von zahlreichen, tief eingeschnittenen Trockentälern gegliedert, die oft von figuren- und formenreich verwitterten Dolomitskalfelsen flankiert werden.

Der Markt Hohenfels plant im Ortsteil Stetten am westlichen Ortsrand, unmittelbar südlich der Kreisstraße NM33 (Verbindungsstraße nach Raitenbuch im Osten) einen Bebauungsplan für ein Mischgebiet (MI).

Gegenstand der Planung ist eine ca. 2,461 ha große Fläche.

Im derzeit rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist die Planungsfläche als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

In der nunmehr betriebenen Flächennutzungsplanänderung „Stetten“ (Parallelverfahren zum Bebauungsplanverfahren) sollen die Flächen des gegenständlichen geplanten Bebauungsplangebietes als allgemeine Wohngebietsflächen dargestellt werden. Der Bebauungsplan „Winterberg“ baut auf dieser Flächendarstellung auf und folgt damit dem Herleitungsgebot aus der Flächennutzungsplanung.



Digitale Ortskarte mit Plangebiet (rot), o.M.

© Bayerische Vermessungsverwaltung 2024; Bearbeitung: FLU Planungsteam Regensburg

Die im rechtswirksamen Flächennutzungsplan zu überplanenden Flächen sind nicht als Flächen gem. BauNVO ausgewiesen, sondern als Einzelgehöfte dargestellt. Ansonsten

sind die Flächen als Grünland (Landwirtschaft und Forstwirtschaft) dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird daher im Parallelverfahren mit Deckblatt „Stetten“ geändert. Der Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes beinhaltet mit 12,437 ha den gesamten bebaubaren Ortsbereich von Stetten. Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes umfasst mit 2,461 ha nur das im westlichen Bereich ausgewiesene Mischgebiet (MI).

AUSZUG AUS DEM RECHTSWIRKSAMEN FLÄCHENNUTZUNGSPLAN M=1:5000 ÄNDERUNG FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DECKBLATT „STETTEN“ M=1:5000



Flächennutzungsplan des Marktes Hohenfels, verkleinerte Darstellung ohne Maßstab. Bearbeitung: Ing.-Büro Wöhrmann

Der Umgriff des Bebauungsplanes leitet sich weitgehend am Bedarf und der Verfügbarkeit von geeigneten Flächen für ein auszuweisendes Mischgebiet ab. Der Planungsbereich mit insgesamt ca. 2,461 ha besteht aus einer etwa rechteckigen, bislang landwirtschaftlich genutzten Acker- bzw. Wiesenfläche, die in einem Zusammenhang zu der bestehenden Ortsbebauung im Westen ist. Das Planungsgebiet fällt im Wesentlichen mit einer Hangneigung von einem zentralen Hochpunkt im Südwesten von 558 m üNN nach Nordosten mit 545 m üNN ab. Die Hangneigung beträgt von ca. 12 % im Südosten bis ca. 6 % im Nordwesten.

Der Geltungsbereich beinhaltet zum Zeitpunkt des Fassungsdatums die Flurstück-Nummern 804/20, 806, 807 und Teilflächen der Flurstück-Nummern 804/21 und 809 Gemarkung Raitenbuch.



Luftbild mit geplanter Bebauungsplanumgriff BP MI 'Winkel' (rot), o.M.

© Bayerische Vermessungsverwaltung 2024; Bearbeitung: FLU Planungsteam Regensburg.

Der Umgriff des Bebauungsplanes definiert sich durch die bezeichneten Flurstücke und ist begrenzt:

- Im Norden durch die bestehende Kreisstraße NM 33.
- Im Osten (Nordosten) durch die bestehende Gemeindestraße und weiter südöstlich durch einen schmalen Feldgehölzrandbereich (innerhalb des Planungsbereichs) der Flächen von außerhalb des Geltungsbereichs mit einem zum Baugebiet hin vorgelagerten schmalen Saumstreifen. Beide Strukturen liegen innerhalb des Planungsbereichs, bleiben jedoch durch die Planung erhalten.
- Im Süden durch einen schmalen Wandrandbereich dessen Hauptstruktur außerhalb des Geltungsbereichs angrenzt mit einem zum Baugebiet hin vorgelagerten schmalen Saumstreifen. Beide Strukturen bleiben durch die Planung erhalten.
- Im Westen durch die Flurstücksgrenze zur Flurstück-Nummer 808 (Ackerfläche / Wiese).

Das geplante Baugebiet liegt etwa 200 m westlich des Mittelpunktes des Ortsteiles Stetten und etwa 3,5 km südwestlich des Ortszentrums von Hohenfels. Der Truppenübungsplatz Hohenfels liegt etwa 4 km nördlich.

Der auszuweisende Bereich grenzt an bestehende Siedlungseinheiten (Wohngebietsrand im Nordosten) unmittelbar an (zukünftig gemeinsame Erschließungsstraße). Es ist eine trotz der Ortsrandlage dennoch zentrumsnahe Freifläche. Die Lücke zwischen der Planungsfläche und dem geplanten Baugebiet „Winterberg“ im Osten ist geprägt durch die in diesem Zwischenbereich vorhandenen als Biotopkartierten Hecken- und Feldgehölzstrukturen (die eine Ackerfläche rahmen). Diese Fläche wird nicht überplant.

Das Planungsgebiet ist an die bestehende Kreisstraße NM 33 im Norden unmittelbar angebunden. Die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen bleibt weiter erhalten, da die Wegbeziehungen nicht eingeschränkt werden.

1.2 Rechtliche Grundlagen

Die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplans mit integrierter Grünordnungsplanung erfolgt im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens gem. § 1 BauGB. Die Umweltprüfung mit Umweltbericht erfolgt gem. § 2a BauGB.

2 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen

Das Planungsgebiet für den künftigen Bebauungsplan MI „Winkel“ wird weit überwiegend durch eine intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche gebildet.

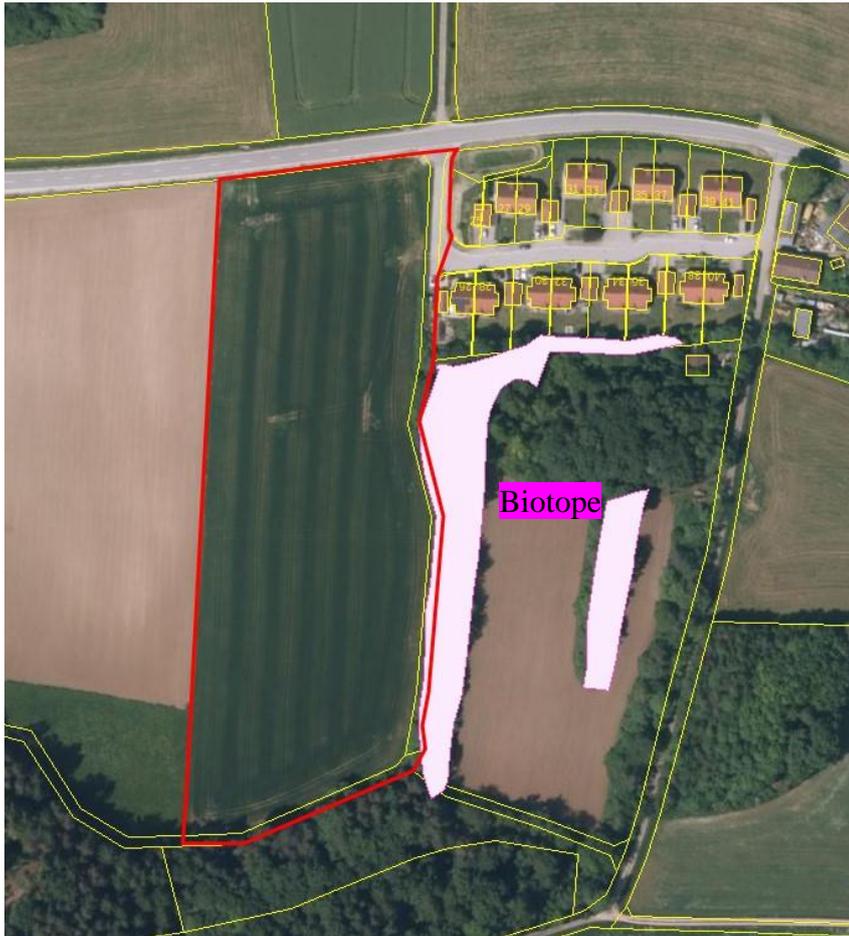
Schützenwerte Gehölzbestände oder andere naturschutzfachlich wertvolle Strukturen sind innerhalb der Planungsfläche nur im Osten und Süden in schmalen, von außen her in die Flächen hereingewachsenen Waldrand- und Feldgehölzrandflächen mit Säumen vorhanden. Die Flächen sind nicht für die bauliche Entwicklung vorgesehen, die Strukturen bleiben erhalten und werden geschützt.

Die östlich außerhalb des Planungsbereichs liegende biotopkartierten Feldgehölz- und Heckenstruktur, die mit ihrem westlichen Rand bis in das Planungsgebiet ragt, ist biotopkartiert.

Innerhalb des geplanten Baugebietes liegen am biotopkartierten Flächen (Hauptstruktur östlich außerhalb des Geltungsbereichs der Planung), die mit dem Randbereich auf eine schmale Flurnummer ragen (ehemals Flurweg?). Sie sind „Ausläufer“ eines östlich der Planungsfläche gelegenen größeren Feldgehölz- und Heckenfläche. Diese Struktur ist von der Planung im Geltungsbereich nicht betroffen, sondern wird erhalten.

Diese biotopkartierten Flächen sind nach § 30 BNatSchG bzw. Art. 23 BayNatSchG geschützt. Eine Veränderung oder Beeinträchtigung ist nicht vorgesehen.

Unmittelbar östlich des Planungsgebietes liegen biotopkartierte Feldgehölze, die von der Planung jedoch nicht tangiert werden. Unmittelbar südlich der Planungsgebietsgrenzen liegen Waldflächen, die ebenfalls durch die Planung nicht verändert werden.



Luftbild, o.M., mit Eintragung des Geltungsbereichs der Planung (rot) sowie mit Eintrag der umliegenden und im Osten teilweise leicht in die Planungsfläche ragenden Biotop,
 © Bayerische Vermessungsverwaltung 2024; Bearbeitung: FLU Planungsteam Regensburg.



Planungsgebiet an der bestehenden Erschließungsstraße, von der Kreisstraße her, Blick nach Süden. Derzeitiger Ortsrand; Quelle: FLU Planungsteam



*Planungsgebiet an der bestehenden Erschließungsstraße von der Kreisstraße her, Blick nach Südwesten.
 Quelle: FLU Planungsteam*



Planungsgebiet, Gebietsgrenze zukünftig an der Bewirtschaftungsgrenze in der Bildmitte, Blick von der bestehenden Erschließungsstraße nach Westen, rechts Kreisstraßenverlauf. Quelle: FLU Planungsteam



*Planungsgebiet, Blick von der bestehenden Erschließungsstraße nach Nordwesten, auf die Kreisstraße.
 Quelle: FLU Planungsteam*



Blick nach Norden: best. Erschließungsstraße, links Planungsgebiet – Fotostandort in etwa auf Höhe zukünftiger Abzweig der Erschließungsstraße in das geplante Mischgebiet. Quelle: FLU Planungsteam



Blick nach Westen entlang geplanter Nordrand Mischgebiet (Mischgebietsparzelle, Hintergrund Versickerungsbecken), Quelle: FLU Planungsteam

Das geplante Baugebiet (Mischgebiet) bildet zukünftig den westlichen Ortsrand von Stetten.

2.1 Betrachtung der Schutzgüter - Bestand

Schutzgut Mensch / menschliche Gesundheit:

Die Ackerflächen im geplanten Bebauungsplangebietes wurden bisher intensiv bewirtschaftet. In diesen Flächen besteht keine Aufenthalts- oder Erholungsfunktion.

Die in schmale Flurstücke am südlichen und östlichen Baugebietsrand ragenden Wandränder und Feldgehölzränder mit baugebietsseitigen schmalen Saumstreifen sind im Sinne der Erholung nicht direkt genutzt, sind jedoch Teil der Kultur- und Naturland sowie der Naherholungslandschaft. Sie bleiben bei Umsetzung der Planung vollständig erhalten.

Nutzungsbedingte, zulässige Emissionen gehen von der vorhandenen landwirtschaftlichen Fläche im Planungsgebiet sowie von den in der Umgebung westlich vorhandenen und der Ackernutzung außerhalb des Planungsgebietes geringen Emissionen aus der Landwirtschaft sind vorhanden.

Schutzgut Pflanzen und Tiere, biologische Vielfalt:

Bei den Flächen des Untersuchungsgebietes handelt es sich überwiegend um eine derzeit intensiv bewirtschaftete Ackerfläche.

Natürliche Strukturen mit Bedeutung für Naturschutz und Landschaftspflege sowie auch für das Landschaftsbild sind im Planungsgebiet derzeit nur an den schmalen Außenrändern im Osten und Süden in Form von Wald- und Feldgehölzrändern mit Säumen vorhanden, die in einer ca. 5 m breiten Flurnummer liegen und deren Hauptstrukturen südlich und östlich außerhalb des Planungsbereichs liegen. Diese Strukturen sind von der Planung nicht betroffen, sondern verbleiben im derzeitigen Zustand. Sie bleiben öffentlich, mit einer kleinen Ausnahme des Feldgehölzes westlich der Hausnummer 26 (Bestand im Osten der Planungsfläche). Hier zieht sich die Feldgehölzstruktur bis in eine Bauparzelle (Nr. 6). Die Struktur liegt in zukünftig nicht überbaubaren Grundstücksflächen und ist zu erhalten.

Unmittelbar südöstlich und südlich außerhalb des Planungsgebietes, liegen Feldgehölz- und Waldflächen.

Aufgrund der Gebietsstruktur ist mit dem Vorkommen geschützter bzw. nach den Prüflisten der „speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung“ geschützter Tier- und Pflanzenarten nicht zu rechnen. Siehe hierzu Kapitel 4.

Schutzgut Boden (incl. Altlasten)

Derzeit ist der Großteil des Bearbeitungsgebiets (Acker, Saumstreifen, Wald- und Feldgehölzränder im unmittelbar an der südöstlichen und südlichen Geltungsbereichsgranze) bis auf die vorhandenen asphaltierten Erschließungsflächen im Nordosten und die Wirtschaftswege im Südosten und Süden unversiegelt und im Bodenaufbau weitestgehend unverändert.

Kriegsfolgelasten:

Es liegen keine Hinweise über das Vorliegen von Kriegsfolgelasten innerhalb des Umgriff vor.

Altlasten:

Es liegen keine Hinweise über das Vorliegen von Altlasten auf dem Planungsgebiet vor. Ein Eintrag im Altlastenkataster liegt nicht vor.

Schutzgut Wasser

Im unmittelbaren Bereich des Planungsgebietes und dessen Umfeld sind keine Fließgewässer vorhanden (Bäche, wasserführende Gräben und Vorfluter). Stillgewässer sind ebenfalls nicht vorhanden. Niederschlagswasser wird auf der Planungsfläche derzeit vollständig versickert. Die Böden und Bodenaufbauten sind grundsätzlich zur Versickerung geeignet.

Die Planungsfläche befindet sich außerhalb von Hochwassergefahrenflächen.

Die Planungsfläche liegt allerdings (Nordhangbereich) im Bereich wassersensibler Flächen.

Schutzgut Klima / Luft

Die Planungsfläche liegt westlich des bisherigen Ortsrandes von Stetten.

Die im Westen und Süden sowie im Osten an das Planungsgebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen (überwiegend Ackerflächen) sowie die Feldgehölz- und Waldflächen fördern die kleinklimatische Frischluftzufuhr (Kaltluftentstehung) und Durchlüftung von Stetten. Auch die Planungsfläche trägt derzeit in geringem Maß dazu bei.

Allerdings liegt in Stetten durch seine geringe Größe und die vorliegende aufgelockerte Bebauung mit hohem Anteil an Grünflächen keine messbare Problematik hinsichtlich klimatisch negativer Effekte wie Hitzestau oder Erwärmung vor:

Großräumig versiegelte Flächen existieren nicht; locker gegliederte, gut durchlüftete Bebauung ist vorherrschend. Kleinklima und Luftqualität liegen im Normbereich ländlicher Siedlungsstrukturen.

Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Das Planungsgebiet liegt unmittelbar westlich des derzeitigen Ortsrandes von Stetten. Dieser weist keine in die Landschaft überleitenden Strukturen auf. Die Kanten des Ortsrandes bildet die Erschließungsstraße von der Kreisstraße aus. Zu dieser und zur Kreisstraße im westlichen Ortsbereich von Stetten fehlen die Bebauung abschließende oder in die Landschaft überleitende Grünelemente (Baumreihen, Hecken). Es liegt überwiegend ein harter Übergang des bebauten Bereichs in die Landschaft vor. Die Feldflur westlich der Ortschaft ist ebenfalls arm an landschaftlich prägenden und naturschutzfachlich bedeutsamen Elementen.

Die Einbindung der Ortschaft in die Landschaft erfolgt derzeit schwerpunktmäßig durch den hohen Anteil an Gehölzstrukturen südlich des Ortsbereichs.

Nach Westen und zur Kreisstraße hin gibt es jedoch deutliche Defizite der landschaftlichen Einbindung.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Im Geltungsbereich des geplanten Baugebietes sowie dessen Umfeld liegen keine Bodendenkmäler oder Bodendenkmalverdachtsflächen vor. Die Kirche von Stetten ist als Baudenkmal registriert, steht jedoch in keinem Zusammenhang mit der Planungsfläche.

Wechselwirkungen der Schutzgüter

Sind derzeit nicht bekannt.

2.2 Beschreibung der Inhalte und Ziele der Planung

Der vorliegende Bebauungsplanentwurf vom 06.06.2024 sieht auf der Basis der geplanten Flächennutzungsplanänderung „Stetten“ für das Planungsareal ein Mischgebiet gem. Baunutzungsverordnung vor. Gewerbliche Nutzung und Wohnfunktionen sollen in Mischung umgesetzt werden, um den Bedarf aus dem Marktbereich abzudecken.

Die Planungsfläche weist eine Größe von 2,461 ha auf. Sie ist süd-nordorientiert mit ca. 270 m Länge und ca. 90 m Breite und fällt von Südosten nach Nordwesten zur Kreisstraße um ca. 13 m ab.

Die Grundstücksgrößen sind mit knapp 1.100 m² bis ca. 10.265 m² Größe vorgesehen. Das größte Grundstück liegt dabei im Süden. Auf Höhe des vorhandenen Ortsbereichs sind die kleineren Grundstücke vorgesehen.

Die geplante Erschließung erfolgt im Nordosten ausgehend von der Kreisstraße und der vorhandenen Wohngebietserschließung, welche etwas erweitert werden soll.

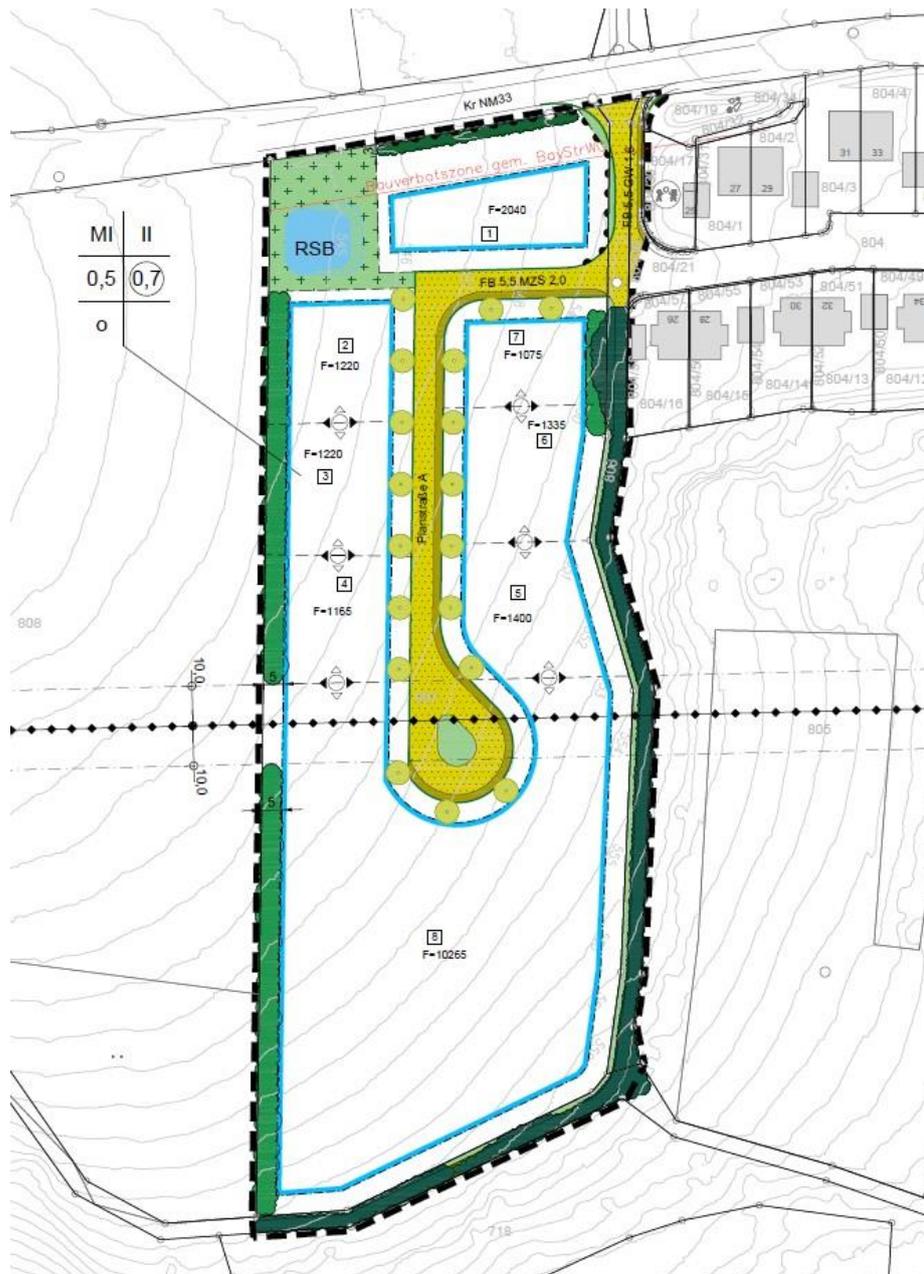
Unmittelbar an der Kreisstraße liegt neben einer Bauparzelle im Nordwesten des Gebiets (am Geländetiefpunkt) eine ca. 950 m² große Fläche, auf der ein Regenrückhalte- bzw. Versickerungsbecken vorgesehen ist, das das im geplanten Mischgebiet anfallende Niederschlagswasser aufnimmt. Schmutzwasser wird durch Anschluss an das vorhandene Kanalsystem in Stetten entsorgt.

Auf Höhe der bereits nach Osten führenden Baugebietserschließung von Stetten ist der Straßenanschluss für das geplante Baugebiet vorgesehen. Eine zuerst nach Westen und dann etwa 120 m nach Süden (mittig im geplanten Baugebiet) führende, insgesamt 7,5 m breite Erschließungsstraße (5,50 m Straße, 2,0 m Mehrzweckstreifen), welche mit einer Wendefläche endet, erschließt die geplanten Bauparzellen, die sich allseitig um die Erschließungsstraße gruppieren.

Die Erschließung ist somit für Anliegerverkehr vorgesehen, Durchgangsverkehr ist somit im Planungsgebiet ausgeschlossen.

Die land- und forstwirtschaftlichen Erwerbs- und Produktionsflächen im Umfeld bleiben weiterhin uneingeschränkt bewirtschaftbar, da vorhandene, derzeit genutzte Wegebeziehungen weiterhin aufrechterhalten werden.

Die Wald- und Feldgehölzränder, mit Saumflächen, die im Südosten und Süden in schmalen Streifen in das Planungsgebiet ragen, bleiben erhalten. Bauparzellen schließen weiter westlich bzw. nördlich an.



Bebauungsplan „Winkel“ (MI) mit integriertem Grünordnungsplan, o.M., Entwurf, Stand: 06.06.24
Quelle: IB Wöhrmann Hagelstadt / FLU Planungsteam

Es ist vorgesehen, Baurecht für Mischgebietsbebauung (Mischgebiet nach Baunutzungsverordnung / BauNVO) zu schaffen.

Die in der Planung festgesetzte Bebauungsdichte mit einer Grundflächenzahl von 0,5 (oberer Orientierungswert gem. BauNVO für Mischgebiete ist 0,6) sowie die in der Planung zur Festsetzung vorgesehene Geschosflächenzahl von 0,7 (oberer Orientierungswert gem. BauNVO ist 1,2). Die offene Bauweise ist vorgesehen.

Als mögliche Baukörper sollen rechteckige Gebäude mit unterschiedlichen Dachformen, die auch in Wohngebieten üblich sind (Satteldach, Walmdach, Krüppelwalmdach, Pultdach, versetztes Pultdach, Zeltdach) zugelassen werden.

Flachdächer sollen nicht zugelassen werden, um industrieartig anmutende Bebauung zu vermeiden.

Die Geschossigkeit wird auf maximal 2 Geschoße begrenzt. Die Wandhöhen werden auf maximal 7,5 m über der Erdgeschoß-Fußbodenoberkante begrenzt, die Firsthöhen der Dächer auf maximal 10,0 m über diesem Bezugspunkt.

Allerdings können die Erdgeschoß-Fußbodenoberkanten bis 0,75 m über dem nächsten Bezugspunkt der Erschließungsstraße liegen.

Die Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude wird auf maximal 4 begrenzt, um nicht für Stetten untypische Mulifamilienhäuser zuzulassen.

Mit diesen Regelungen im geplanten Bebauungsplan soll sichergestellt werden, dass in dem geplanten Mischgebiet eine hinsichtlich der Dimension der Bebauung eine noch angemessene Struktur und eine verträgliche städtebauliche Optik angelehnt an dörfliche Strukturen erzielt wird. Dabei ist jedoch nicht zu verkennen, dass die relativ großen Grundstücke (insbesondere das sehr große Grundstück im Süden) auch bei oben genannten Regelungen mehrere Gebäude je Grundstück oder flächig umfängliche Bebauung ermöglichen, die über die Schwelle eines eher gebietstypischen Wohngebietes hinausgeht.

Das Planungsgebiet ist hinsichtlich der Erschließung und Bebauung in sich abgeschlossen, eine Weiterentwicklung der Bebauung nach Außen hin ist aus der Planungsfläche nicht möglich und nicht vorgesehen.

Die grünordnerische Planung (Grünordnungsplan im Bebauungsplan) und die hierzu getroffenen planlichen und textlichen Festsetzungen zielen – über die oben genannten bauplanungsrechtlichen Festsetzungen in der Planung hinaus - besonders daraufhin ab, den Planungsbereich des Mischgebietes am westlichen Ortsrand von Stetten möglichst verträglich in das dörfliche, landschaftliche und ökologische Umfeld einzugliedern und einen zukünftigen Ortsrand darzustellen. Daneben liegt das Augenmerk auf eine angemessene Durchgrünung im Inneren des Gebietes.

Öffentliche Grünflächen innerhalb des Planungsgebietes liegen in Form des Regenrückhaltebeckens bzw. Niederschlagswasser-Sickerbeckens (Planung) sowie im Bestand als schmale vorhandene Feldgehölz- und Wandränder mit schmalen Säumen auf der Südost- und Südseite der Planungsfläche (ca. 5 m breite Streifen in gesonderten Flurnummern, ehemals Feldwege?) vor. Letztere sind zu erhalten und zu schützen. Die Saumränder grenzen an die geplanten Grundstücksflächen. Sofern hier unvermeidliche Beeinträchtigungen durch randliche Bautätigkeit in den Baugrundstücken (Einfriedungen etc.) erfolgen, sind die Säume mit Regiosaatgut wieder herzustellen.

Für das Sickerbecken, welches exponiert am Ortsrand im Nordwesten liegt, wurden Festsetzungen zur Bepflanzung getroffen. Wo wasserwirtschaftlich möglich, sind 50% der Flächen mit Gehölzen gem. der Artenauswahllisten in Form standortheimischer, autochthoner Heister – und Strauchpflanzungen zu versehen. Die restlichen 50% sind entweder als Ruderalflächen (bis 25% gesamt) oder als Ansaatflächen mit gebietsheimischem Saatgut herzustellen und zu unterhalten. Dies sichert eine hochwertige Gehölzeingrünung am zukünftigen unmittelbaren Ortsrand.

Die privaten Grundstücksflächen sind hinsichtlich der Durchgrünung mit flächenhaften Pflanzgeboten (je 400 m² ein Baum der festgelegten Baumauswahllisten sowie darauf anrechenbar mit straßenraumbegleitenden, hinsichtlich der jeweiligen Stückzahlen festgesetzten Baumpflanzungen mit variabler Baumstellung zur Bildung von Grundstückszufahrten) zu versehen. Dies stärkt die Durchgrünung in der Fläche der Grundstücke und am Straßenrand mit optisch wirksamem Großgrün.

Zur Gliederung und Ablesbarkeit der Grundstücksgrenzen im Inneren des Mischgebietes wurde jeweils an den Grenzen der Grundstücke zueinander jeweils 2 m (damit insgesamt 4 m breiten), durchgängigen Heister- und Strauchgehölzstreifen mit standortheimischem Material gemäß der Artenauswahllisten festgesetzt.

Um einen angemessenen (neuen) begrüneten Ortsrand nach Norden zur Kreisstraße und vor allem nach Westen hin, sowie auch in einem Abschnitt im Osten vor der bestehenden Wohnbebauung sicherzustellen, wurde ein Pflanzgebot in Form einer mind. 5,0 m breiten mehrreihigen Strauch- und Heisterpflanzung (gem. der in der Planung festgesetzten Artenauswahlliste) festgesetzt. Mindestens 70% dieser Flächen sind dabei dicht zu bepflanzen. Dies sichert auch mit nicht bepflanzten Saumflächen (30% der Fläche auf den jew. festgesetzten Grundstücksteilflächen) einen abwechslungsreichen, gegliederten Ortsrand, ohne eine hermetische „Grünwand“ zu erzeugen.

Alle Gehölzfestsetzungen wurden mit Mindestpflanzqualitäten versehen.

Die gesetzlich geregelten Abstandsflächen zu benachbarten landwirtschaftlichen Flächen sind jeweils einzuhalten. Alle Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen, Ausfälle sind zu ersetzen.

Ökologische Ausgleichsflächen liegen außerhalb des Geltungsbereichs der Planung.

2.3 Betrachtung der Schutzgüter – Auswirkungen der Planung

Schutzgut Mensch / menschliche Gesundheit:

Lärm:

Während der Bauphase der Erschließungseinrichtungen und der Bebauung der einzelnen Parzellen entstehen temporäre Beeinträchtigungen durch Lärm (und Staub) auf die umliegende Wohnbebauung (baubedingt).

Nach Umsetzung ist im Planungsgebiet Verkehrslärm in für Mischgebiete üblichem Rahmen (nur Erschließungsverkehr, kein Durchgangsverkehr) zu erwarten. An der (ertüchtigten) Erschließungsstraße an der Einmündung an der Kreisstraße ergeben sich zusätzlich zu den bisherigen (geringe) Verkehrsströmen aus dem bestehenden Baugebiet weitere Verkehre aus dem Mischgebiet. Durch den Gewerbeanteil ist hier auch zusätzlicher Schwer- und Lieferverkehr zu erwarten. (anlage- und betriebsbedingt). Gegebenenfalls gibt es ‚Lärmspitzen‘ in den Morgen- und Abendstunden (Pendler). An dieser Stelle sind zusätzliche, jedoch insgesamt geringe zusätzliche Lärmauswirkungen auf die bestehende Bebauung zu erwarten.

Innerhalb der Gewerbeanteile ist im Mischgebiet mit geringen, im Mischgebiet zulässigem Anlagenlärm zu rechnen.

Erholung:

Die Verbindungen vom Ort in die Landschaft (auf der Planungsfläche selbst nicht vorliegend) bleiben erhalten.

Innerhalb der Planungsfläche ergeben sich auch nach Planumsetzung keine Flächen für die Erholung.

Geruch:

Auf das Planungsgebiet wirken zukünftig die nutzungstypischen Immissionen in Form von temporärem Bewirtschaftungslärm und Geruch aus den umgebenden landwirtschaftlichen Flächen ein.

Mit Geruchsauswirkungen aus dem Gewerbeanteil des geplanten Mischgebietes auf die Umgebung ist nur in geringem Umfang zu rechnen.

Fazit: Durch die geplante Mischgebietsausweisung entstehen voraussichtlich geringe, konzentriert an der Erschließungsstraße – Ausfahrt auf die Kreisstraße maximal mittlere zusätzliche negative Auswirkungen (Lärm) auf das Schutzgut Mensch.

Geruchsauswirkungen durch die Planung sind gering.

Auswirkungen auf die Erholung ergeben sich nicht.

Schutzgut Pflanzen und Tiere, biologische Vielfalt:

Mit der Auswahl der Planungsfläche auf weit überwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen wurde ein Standort mit relativ geringer Wertigkeit (Ausgangssituation) für Naturhaushalt, Landschaftsökologie sowie die angestammte Flora und Fauna gewählt.

Die Eingriffe bei Planumsetzung in natürliche Strukturen sind gering.

Die höherwertigen, teils biotopkartierten Feldgehölz- und Waldrandbereiche mit schmalen Säumen direkt am Südost- und Südrand des Planungsgebietes bleiben vollständig erhalten.

Allerdings fallen bisher unbebaute Produktionsflächen für Nahrungsmittel zukünftig zugunsten der Wohn- und Gewerbefunktion im geplanten Mischgebiet aus.

Zusammenfassung der Betrachtung, Maßnahmenanfordernis (Pflanzen und Tiere):

Nach Untersuchung und Beurteilung ggf. prüfungsrelevanter Pflanzen- und Tiergruppen im Areal des BP „Winkel“ (MI) (über die Arteninformationsliste des LfU „Vorkommen in TK-Blatt 6734 (Neumarkt i.d.Opf.), Landkreis Neumarkt i.d.Opf, sowie aufgrund örtlicher Erhebungen ist es auszuschließen, dass gemäß der einschlägigen Richtlinien und Gesetze geschützte Tierarten der Tiergruppen Säugetiere (Fledermäuse), Kriechtiere (Schlingnatter, Zauneidechse), und Lurche, aufgrund der Lebensraumausstattung des Planungsgebietes vorkommen, bzw. im Gebiet den Hauptlebensraum (Lebens- und Fortpflanzungsstätten) haben.

Fledermäuse, die potenzielle in Nebengebäuden der Umgebung zumindest Sommerquartieren haben könnten, nutzen den Planungsbereich als Jagd- und Ausflugsraum.

Vorkommen in TK-Blatt 6734 (Neumarkt i.d.OPf.)

Verkehrsflächen, Siedlungen und Höhlen, Extensivgrünland und andere Agrarlebensräume

Erweiterte Auswahl nach Lebensraumtypen:

Übersicht – Säugetiere:

Säugetiere

Wissenschaftlicher Name ▼ ▲	Deutscher Name ▼ ▲	RLB	RLD	EZK	EZA	Böschungen	Höhlen	Siedlungen	Grünland	Äcker
<u>Barbastella barbastellus</u>	<u>Mopsfledermaus</u>	3	2	u	g		1	1		
<u>Eptesicus serotinus</u>	<u>Breitflügel-Fledermaus</u>	3	3	u	?		1	1	4	
<u>Myotis bechsteinii</u>	<u>Bechsteinfledermaus</u>	3	2	u	?		1			
<u>Myotis daubentonii</u>	<u>Wasserfledermaus</u>			g	g		1	3		
<u>Myotis myotis</u>	<u>Großes Mausohr</u>			u	g		1	1	4	
<u>Myotis mystacinus</u>	<u>Kleine Bartfledermaus</u>			u	g		1	1		
<u>Myotis nattereri</u>	<u>Fransefledermaus</u>			g	g		1	2		
<u>Nyctalus noctula</u>	<u>Großer Abendsegler</u>		V	u	?			1		
<u>Pipistrellus pipistrellus</u>	<u>Zwergfledermaus</u>			g	g		1	1		
<u>Plecotus auritus</u>	<u>Braunes Langohr</u>		3	g	g		1	1		
<u>Plecotus austriacus</u>	<u>Graues Langohr</u>	2	1	s			1	1		
<u>Vespertilio murinus</u>	<u>Zweifarb-Fledermaus</u>	2	D	u	?		3	1		

Übersicht – Vögel:

Vögel

Wissenschaftlicher Name ▼ ▲	Deutscher Name ▼ ▲	RLB	RLD	EZK	EZA	Böschungen	Höhlen	Siedlungen	Grünland	Äcker
<u>Accipiter gentilis</u>	<u>Habicht</u>	V		u	g			2	2	2
<u>Accipiter nisus</u>	<u>Sperber</u>			g	g	2		2	2	2
<u>Alauda arvensis</u>	<u>Feldlerche</u>	3	3	s	s				1	1
<u>Alcedo atthis</u>	<u>Eisvogel</u>	3		g				3		
<u>Anser anser</u>	<u>Graugans</u>			g	g			3	2	
<u>Anthus trivialis</u>	<u>Baumpieper</u>	2	3	s	u	2		3		
<u>Apus apus</u>	<u>Mauersegler</u>	3		u	u			1		
<u>Asio otus</u>	<u>Waldohreule</u>			g	g	2	2	1	1	1
<u>Bubo bubo</u>	<u>Uhu</u>			g	g	2	3	1	2	2
<u>Buteo buteo</u>	<u>Mäusebussard</u>			g	g	2	2	1	1	1
<u>Carduelis carduelis</u>	<u>Stieglitz</u>	V		u	u	2		1	2	2
<u>Charadrius dubius</u>	<u>Flussregenpfeifer</u>	3		g	s	g				2
<u>Ciconia ciconia</u>	<u>Weißstorch</u>		3	g	g		1	1		
<u>Circus aeruginosus</u>	<u>Rohrweihe</u>			g	g			2	1	1
<u>Circus cyaneus</u>	<u>Kornweihe</u>	0	1	g						1
<u>Coloeus monedula</u>	<u>Dohle</u>	V		g	s	g		1	2	2
<u>Columba oenas</u>	<u>Hohltaube</u>			g	g			2	2	2
<u>Corvus corax</u>	<u>Kolkrabe</u>			g	g	2		2	2	2
<u>Coturnix coturnix</u>	<u>Wachtel</u>	3	V	u	s				1	1
<u>Crex crex</u>	<u>Wachtelkönig</u>	2	2	s	s	u			2	3
<u>Cuculus canorus</u>	<u>Kuckuck</u>	V	V	g	g	2	2	2	2	2
<u>Cygnus olor</u>	<u>Höckerschwan</u>			g	g	g	2	2		
<u>Delichon urbicum</u>	<u>Mehlschwalbe</u>	3	3	u	u			1	2	
<u>Dryobates minor</u>	<u>Kleinspecht</u>	V	V	g	g			2		
<u>Dryocopus martius</u>	<u>Schwarzspecht</u>			g	g			2		
<u>Egretta alba</u>	<u>Silberreiher</u>		R	g	g				1	2
<u>Emberiza citrinella</u>	<u>Goldammer</u>		V	g	g	g	1	2	2	2
<u>Falco peregrinus</u>	<u>Wanderfalke</u>			g	g			1		2

Legende Rote Listen gefährdeter Arten Bayerns (Fische 2021, Lurche 2019, Kriechtiere 2019, Libellen 2017, Säugetiere 2017, Tagfalter 2016, Vögel 2016 und alle anderen Artengruppen 2003) bzw. Deutschlands (Säugetiere 2020, Pflanzen 2018, Wirbellose 2016, weitere Wirbeltiere 2015-1998)

Kategorie	Beschreibung
0	Ausgestorben oder verschollen
1	Vom Aussterben bedroht
2	Stark gefährdet
3	Gefährdet
G	Gefährdung anzunehmen, aber Status unbekannt
R	Extrem seltene Arten und Arten mit geografischer Restriktion
V	Arten der Vorwarnliste
D	Daten defizitär

Legende Erhaltungszustand in der kontinentalen (EZK) bzw. alpinen Biogeographischen Region (EZA) Deutschlands bzw. Bayerns (Stand 2019)

Erhaltungszustand	Beschreibung
s	ungünstig/schlecht
u	ungünstig/unzureichend
g	günstig
?	unbekannt

Legende Erhaltungszustand erweitert (Vögel)

Brut- und Zugstatus	Beschreibung
B	Brutvorkommen
R	Rastvorkommen

Legende Lebensraum

Lebensraum	Beschreibung
1	Hauptvorkommen
2	Vorkommen
3	potentielles Vorkommen
4	Jagdhabitat

Auszug aus den Tabellen zum Vorkommen von geschützten Arten gem.in TK Blatt 6734 (Neumarkt i.d.Opf.)

© Landesamt für Umwelt (LfU) Bayern, 2022; Bearbeitung: FLU Planungsteam Regensburg

Vogelarten:

Aufgrund der Struktur des Untersuchungsgebietes / Planungsgebietes (nach Außen offene Feldlandschaft) sind vor allem bodenbrütende Vogelarten (der potenziell vorkommenden, geschützten Vogelarten) prüfungs- und planungsrelevant. Insbesondere die nach Gemeinschaftsrecht der EU geschützten bodenbrütenden Brutvogelarten **Feldlerche**, **Rebhuhn**, **Heidelerche** sind insofern relevant, als ihre Lebensraumansprüche generell erfüllt werden.

Jedoch ist aufgrund der Ortsnähe und der Nähe der Kreisstraße sowie der intensiv landwirtschaftlichen Bewirtschaftung mit hinreichender Sicherheit auszuschließen, dass diese Vogelarten in der Planungsfläche den Brut- oder Hauptlebensraum haben. Bei den örtlichen Erhebungen 2023 wurden im Bereich der Planungsfläche keine Feldlerchen, Heidelerchen oder Rebhühner erkannt.

Diese Vogelarten können die Planungsfläche nur maximal als Teillebensraum nutzen. Für alle anderen Prüffarten ist aufgrund der Gebietsstruktur mit hinreichender Sicherheit auszuschließen, dass diese Ihren Hauptlebensraum oder Fortpflanzungsstätten ausschließlich im Planungsgebiet haben, bzw. sichergestellt, dass durch den Erhalt der

relevanten Gehölzstrukturen an den Rändern des Planungsbereichs im Osten und Westen die Lebensräume erhalten bleiben.

Im Umfeld wurden Turmfalkenflüge gesichtet, die den gesamten Landschaftsraum als Jagdrevier nutzen, ebenso teilweise die bebaute Ortschaft. Brut- und Hauptlebensraum der Turmfalken sind vermutlich landwirtschaftliche Gebäude in der Ortsmitte von Stetten.

Die Rote-Liste-Arten und die Arten der Vorwarnliste können mit hinreichender Wahrscheinlichkeit aufgrund der Lebensraumausstattung der Planungsfläche Ihren Hauptlebensraum und Ihre Fortpflanzungsstätten nicht in der Planungsfläche haben oder dieser bleibt durch den überwiegenden Erhalt der Gehölzstrukturen am Rand erhalten. Der Gartenrotschwanz, der Haus- und Feldsperling (Prüfliste) sowie weitere nicht zur Prüfliste gehörige euryöke Arten kommen in den östlich benachbarten Gärten und der Siedlung vor und nutzen den bisherigen Freiraum der Planungsfläche teilweise als Jagdrevier.

Fazit: Eine Betroffenheit des Schutzgutes „Pflanzen und Tiere“ durch die Planungsabsicht liegt nur in geringem Maße vor.

Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i.V. mit Abs. 5 BNatSchG werden nicht erfüllt.

Eine Ausnahme gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG ist nicht angezeigt.

Flächenhafte CEF-Maßnahmen sind im Zug des Bebauungsplanverfahrens MI „Winkel“ in Stetten im Markt Hohenfels nicht angezeigt.

Schutzgut Boden (incl. Altlasten)

Durch die Festsetzung eines Mischgebietes mit einer maximal möglichen Überbauung von GRZ = 0,5 geschieht die künftige Überbauung in einem für den Standort und dessen bebautem Umfeld und für den Ort gerade noch verträglichen Maß. Dennoch werden bei Planumsetzung erhebliche Teile der bisher offenen landwirtschaftliche Flächen überbaut und versiegelt (50-70 % aufgrund GRZ max. 0,5). Weite Teile des Planungsgebietes werden in der Struktur und im Bodengefüge (topographische Anpassungen in Form von Abgrabungen oder Anschüttungen in Erschließungs- und Grundstücksflächen) verändert.

Die natürliche Ertragsfunktion des Bodens steht für die Landwirtschaft nicht mehr zur Verfügung.

Fazit: Mit Umsetzung der Bebauungsplanung erfährt das Schutzgut Boden deutliche, mittlere Beeinträchtigungen.

Schutzgut Wasser

Bei Planumsetzung kann aufgrund der zulässigen Überbauung (Mischgebiet, Anteil an Gewerbeflächen) ein großer Teil des anfallenden Niederschlagswassers nicht mehr großflächig an Ort und Stelle versickern. Niederschlagswasser wird allerdings nicht dem Mischwasserkanal zugeführt. Das Niederschlagswasser aus Straßenverkehrsflächen (öffentlich) wird im Trennsystem dem Versickerungsbecken im

Nordosten zugeführt. Niederschlagswasser der Bauparzellen ist jeweils auf diesen selbst zu versickern.

Fazit: Durch das geplante Baugebiet entstehen mittlere negative Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser. Der ankommende Niederschlag kann innerhalb der privaten und öffentlichen Grünfläche weiterhin versickern.

Schutzgut Klima / Luft

Die untersuchte Fläche weist aufgrund ihrer Lage und Ausgangssituation kleinklimatisch trotz der Lage westlich vor dem Ort Stetten eine nur geringe Funktion als Frischluftlieferant auf. Frischluft aus Westen wird über die Fläche zwar in den Ort geleitet. Maßgebliche Frisch- und Kaltluft von den südwestlich der Ortschaft Stetten gelegenen, teils bewaldeten Hangflächen fließt jedoch überwiegend talwärts nach Norden – an der Ortschaft vorbei – ab. Die Kaltluftbildung auf der intensiv landwirtschaftlich genutzten Planungsfläche selbst ist gering.

Durch die Planung wird eine Kaltluftbarriere vor der Ortschaft aufgebaut. Allerdings ist das geplante Mischgebiet durch seine Festsetzungen zur eingeschränkten Bebauungsdichte und -höhe relativ durchlässig. Zudem sorgt die aufgelockerte Baustruktur in der bestehenden Ortschaft Stetten für weitere klimatische Durchlässigkeit. Die Art der baulichen Nutzung im Stetten mit geringen Versiegelungsschwerpunkten sorgt dafür, dass Aufheizeffekte, wie sie im städtischen oder innerörtlichen Bereich vorkommen, relativ unabhängig von der Kaltluftzufuhr ausbleiben.

Durch die neu geplante Bebauung sowie den dadurch verbundenen Individual- und Gewerbeverkehr sind keine erheblichen zusätzlichen Luftimmissionen im Planungsgebiet selbst oder in der Umgebung zu erwarten.

Fazit: Durch die vorliegende Planung entstehen nur geringe negative Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/ Luft.

Schutzgut Landschaftsbild

Das Plangebiet ist durch seine Lage vor dem derzeitigen westlichen Ortsrand von Stetten und der vorhandenen Topografie weiträumig insbesondere von Westen her (über die Kreisstraße NM33) einsehbar. Von Süden oder Norden her ist die Einsehbarkeit aufgrund der dort vorhandenen natürlichen Strukturen (Wals, Hecke, Feldgehölz) im engen und weiten Umfeld eingeschränkt.

Die negative Einsehbarkeit der geplanten Mischgebietsfläche (als landschaftlicher Fremdkörper) wird durch die in der Planung (Entwurf zum Bebauungsplan) festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen zur Ein- und Durchgrünung gemindert. Dennoch bleibt die Planungsfläche aufgrund ihrer Süd-Nordorientierung (bisher West-Ost-gerichtetes Straßendorf) sowie der flächenhaften Dimension und der Art der Bebauung am Ortsrand problematisch.

Fazit: Mit Umsetzung der geplanten Bebauung ergeben sich mittlere Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Entsprechend dem bayerischen Denkmalatlas liegt im Planungsbereich keine Denkmalvermutung (Bodendenkmalfläche).

Für eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler besteht entsprechend Art. 8 Abs. 1-2 Denkmalschutzgesetz (DSchG) dennoch eine Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde.

Fazit: Das geplante Bauvorhaben hat keine meßbaren Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter.

2.3 Zusammenfassung

Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse der Umweltauswirkungen auf die verschiedenen Schutzgüter zusammen.

Schutzgut	Auswirkungen
Mensch (Lärm)	Gering – zT Mittel
Mensch (Erholung)	Gering
Mensch (Lärm/Geruch)	Gering
Tiere und Pflanzen	Gering
Boden	Mittel
Wasser	Mittel
Klima und Luft	Gering
Landschaftsbild	Mittel
Kultur- und Sachgüter	Gering / Keine

2.4 Wechselwirkungen

Wechselwirkungen, bzw. Beeinflussungen der Wechselwirkungen der verschiedenen Schutzgüter sind nicht zu erwarten.

2.5 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne die Umsetzung der Planung würde die Fläche in der landwirtschaftlichen Nutzung bleiben.

3. Eingriffsregelung in der Bauleitplanung: Ermittlung des räumlichen Ausgleichsbedarfs durch den Eingriff in den Standort

Zur Ermittlung des Ausgleichs wird der Leitfaden (2021) zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung herangezogen.

Gem. Planunterlagen (Planteil „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“) werden die vorhandenen Biotop- und Nutzungstypen (BNT) des Bestandes in Ihrer Wertigkeit mit Wertpunkten gemäß Leitfaden versehen. In Abgleich mit der jeweiligen Eingriffsschwere ergibt sich je BNT eine auszugleichende Wertpunkteverlustsumme. Nötige ökologische Ausgleichsfläche(n) bei deren vorliegenden BNT darzustellende Aufwertungsmaßnahmen eine Aufwertung der Wertpunkte ergeben, gleichen des Wertpunktemalus in der Planungsfläche ökologisch aus.

3.1 Bewertung der Schutzgüter, Eingriffsregelung in der Bauleitplanung nach § 8a BNatSchG

Bautätigkeit stellt gem. geltendem Bau- und Naturschutzrecht einen Eingriff in Natur- und Landschaft dar, da grundsätzlich potenziell ökologisch wirksame Fläche dauerhaft in Anspruch genommen wird. Der Eingriff ist dabei schwer, wenn vorhandene landschaftlich-ökologische Strukturen in großer Zahl und/oder hoher Bedeutung beseitigt oder entwertet werden.

Die Schwere des Eingriffs erhöht auch eine besonders intensive, dichte Überbauung und Versiegelung und/oder eine nur unzureichende Freiflächenausstattung im Eingriffsbereich.

Daher kann eine Inanspruchnahme bisheriger Natur- oder landwirtschaftlicher Fläche mehr oder weniger verträglich gestaltet werden. Danach richtet sich die Höhe der Ausgleichsmaßnahmen bzw. die Größe der Ausgleichsfläche.

3.2 Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet wird überwiegend landwirtschaftlich intensiv als Acker genutzt und besitzt im Osten und Süden am Rand der Wirtschaftswege geringwertige und geringflächige Biotopstrukturen in Form von Gras-Kraut-Saumflächen.

Das Plangebiet hat überwiegend aufgrund der zurzeit praktizierten landwirtschaftlichen Nutzung eine eingeschränkte Bedeutung für Flora und Fauna. Nachweise schützenswerter Arten aus Unterlagen zur amtlichen Biotopkartierung sowie der Artenschutzkartierung liegen für das Plangebiet nicht vor. Im Flächennutzungs- und Landschaftsplan sind für das Plangebiet in naturschutzfachlicher Hinsicht keine Planungen oder Hinweise dargestellt.

3.3 Beschreibung des Eingriffs

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans soll auf einer derzeit überwiegend als Acker genutzten Fläche Baurecht für ein Mischgebiet geschaffen werden. Mit seiner Umsetzung entfallen diese Anbauflächen für die regionale Landwirtschaft. Der

Großraum um Hohenfels / Stetten ist jedoch nach wie vor durch einen hohen Anteil an landwirtschaftlichen Flächen (Acker, Grünland) geprägt, sodass in unmittelbarer Umgebung ausreichend Alternativflächen zur Verfügung stehen. Das Wegfallen dieser Flächen stellt daher per se noch keinen erheblichen Eingriff dar. Schlussendlich wird allerdings wertvoller gewachsener Boden (momentan luftdurchlässig und sickerfähig, mit Bewuchs zudem CO₂ bindend) teilweise versiegelt und seiner wichtigen Funktion für Naturhaushalt, das Klima und die Landschaft entbunden. Dieser Tatsache gilt es im Rahmen der Umsetzung der Bebauung inkl. Durchgrünung des geplanten Baugebiets bestmöglich entgegenzuwirken.

3.4 Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen

Zur Minimierung und zum Ausgleich der Auswirkungen durch die (unterhalb der Orientierungswerte der BauNVO festgesetzten Grund- und Geschoßflächenzahlen) Flächenversiegelung wird das anfallende Niederschlagswasser auf den Grundstücken versickert bzw. das Niederschlagswasser der öffentlichen Straßen an ein Versickerungsbecken abgegeben.

Durch die in der Planung festgesetzten Gehölzpflanzungen zur Eingrünung und Durchgrünung der Grundstücksflächen sowie der öffentlichen Flächen wird das geplante Mischgebiet insbesondere in das Landschaftsbild nach Westen besser eingebunden und im Kern grünordnerisch strukturiert.

Vorhandene natürliche Strukturen am den Planungsbereichsrändern im Südosten und Süden werden vollständig erhalten (öffentliche Flächen).

3.5 Ermittlung des Eingriffs und Darstellung des Ausgleichs

Der überplante Bereich wird hinsichtlich seines Ausgangszustands in unterschiedliche Biotop- und Nutzungstypen (BNT) eingeteilt.

Siehe hierzu auch: Planteil „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“

LAGEPLAN EINGRIFFSFLÄCHEN/ BEWERTUNG BESTAND/EINGRIFF M 1: 1000



ERMITTLUNG DES EINGRIFFS

gem. Leitfaden "Eingriffsregelung in der Bauleitplanung", 2021

Erfassung und Bewertung des Ausgangszustandes mit Eingriffsflächen Fl. Nr. 807,806(Tfl.),804/20; 804/21 Gmk. Raitenbuch						
Schutzgut Tiere und Pflanzen einschließlich ihrer Lebensräume - vorhandene Biotop- und Nutzungstypen	Grundwert	WP*	Vorh. Wirkung***	Beeinträchtigung(B)**	Fläche	WP* Malus
A11 - Intensiv bewirtschaftete Äcker ohne oder mit stark verarmter Segetalvegetation	gering	3		0,0	1076 m ²	0
A11 - Intensiv bewirtschaftete Äcker ohne oder mit stark verarmter Segetalvegetation	gering	3		0,5	19.630 m ²	29.445
A11 - Intensiv bewirtschaftete Äcker ohne oder mit stark verarmter Segetalvegetation	gering	3		1,0	1.693 m ²	5.079
V51 - Grünflächen und Gehölzbestände junger bis mittlerer Ausprägung entlang von Verkehrsflächen(z.B. auf Böschungen und weiteren Nebenflächen)	gering	3		0,0	71 m ²	0
K122 Mäßig artenreiche Säume und Staudenfluren -frischer bis mäßig trockener Standorte	mittel	8		0,0	312 m ²	0
B212-Feldgehölze mit überwiegend einheimischen,standorten Arten, mittlere Ausprägung	mittel	8		0,0	1318 m ²	0
V11 -Verkehrsfläche, versiegelt (mit wasserundurchlässiger Beton,- Asphalt- oder Pflasterdecke)	keine	0		0,0	327 m ²	0
					gesamt m ² = 24.521 m ²	
					Verlust in WP gesamt =	34.806
* WP= Wertpunkte						
** Beeinträchtigungsfaktor durch den geplanten Eingriff:						
*** Code der vorhabensbezogenen Wirkungen:						
V Versiegelung (dauerhafte Überbauung mit nicht wiederbegrünter Flächen wie z. B versiegelte Flächen, befestigte Wege, Bankette sowie Mittelstreifen).						
Ü Überbauung (dauerhafte Überbauung mit wiederbegrünter Böschungs- und sonstigen Straßenebenenflächen).						
B Betriebsbedingte Wirkungen.						
Z Zeitlich vorübergehende Überbauung/Inanspruchnahme (Zufahrtswege, Lagerflächen, Baustelleneinrichtungen, Ersatzstraßen u. ä. während der Bauzeit).						
K Verteinerung/Isolation von Biotopen, sodass die verbleibende Restfläche ihren Biotopwert weitgehend verliert.						
Aufwertung entspr. § 7 Abs. 5 BayKompV i. V. m. Vollzugshinweisen Straßenbau (negative Werte).						
L Entlastung bisher von betriebsbedingten Wirkungen belastete Fläche						
S Entsiegelung mit Folgenutzung „keine Kompensationsmaßnahme“ (in Spalte „Betroffene Biotop-/Nutzungstypen“ ist der Zeityp nach Entsiegelung angegeben).						

Nach Abgleich der Wertigkeit der im Planungsgebiet vorliegenden BNT mit den Eingriffen und deren Schwere (Überbauung durch Straße, Baugebiet) nach den Vorgaben des Leitfadens „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“, Stand 2021 ergibt sich für die gesamte Planungsfläche ein Eingriffsmalus von 34.806 Wertpunkten (WP).

3.6 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

In den ökologischen Ausgleichsflächen ist das oben dargestellte Eingriffsmalus von 34.806 Wertpunkten durch Aufwertung der in der Ausgleichsfläche vorliegenden BNT mit angestimmten Maßnahmen bis mindestens zum Ausgleich des o.g. Wertpunktemalus aus dem Eingriff in den Bestand vorzunehmen und nachzuweisen.

Der Eingriffsausgleich findet extern ca. 1,2 km nordöstlich der Planungsfläche auf Flurnummer 1021, Gemarkung Großbissendorf, einer im Besitz des Marktes Hohenfels befindlichen Fläche statt, die aus Wald, Hecken und landwirtschaftlich genutzten (Ackerflächen) Flächenanteilen besteht.

Auf einer Teilfläche der Flurnummer (Nordostseite) erfolgt die Aufwertung auf einer bisherigen Ackerfläche.

Neben der im Folgenden dargestellten Aufwertung für den gegenständlichen Bebauungsplan MI „Winkel“ (Ortsteil Stetten) erfolgt auf derselben Flurnummer und

im unmittelbaren Zusammenhang auch die Aufwertung für den parallel aufgestellten Bebauungsplan WA „Winterberg“ (Ortsteil Stetten).

Die folgenden Darstellungen und Berechnungen auf Basis der „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ zeigen die Bestandsbewertung der Teilfläche von 5.190 m² der Flurnummer 1021 (Gemarkung Großbissendorf) sowie deren Bewertung bei Umsetzung der Zielmaßnahmen in Form von Saumflächen (vor derzeitigen Waldrändern) sowie in Form einer Obstwiesenfläche.

AUSGLEICHSFLÄCHE LAGEPLAN - BESTAND, M 1: 2000

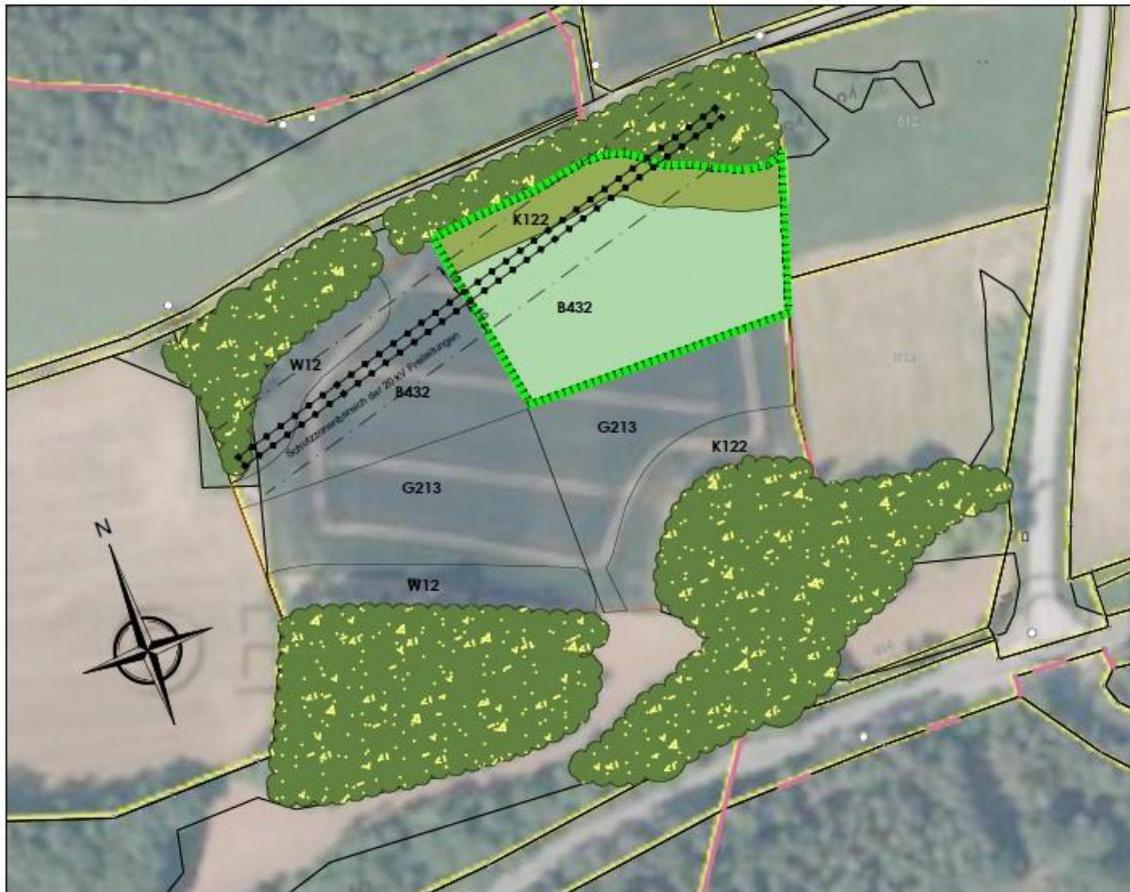


Nachweis der Kompensation

Erfassung und Bewertung des Ausgangszustandes FLNR 1021 (Tf.) Gmk. Großbissendorf				
Biotop- und Nutzungstypen - Bestand	Grundwert	WP*	Fläche	WP*
 A11-Intensiv bewirtschaftete Äcker ohne oder mit stark verarmter Segetalvegetation	hoch	2	5.190 m ²	10.380
			gesamt m ² = 5.190 m ²	
			Ausgangswert in WP gesamt= 10.380	

* WP= Wertpunkte

AUSGLEICHSFLÄCHE LAGEPLAN - ENTWICKLUNG, M 1: 2000



Erfassung und Bewertung der Entwicklungsziele FLNR 1021 (Tif.)Gmk. Großbissendorf				
Biotop- und Nutzungstypen - Planung (Entwicklungsziel)	Grundwert	WP*	Fläche	WP*
 K121-Ufersäume, Säume, Ruderal- und Staudenfluren-Mäßig artenreiche Säume und Staudenfluren-trockenen-warmer Standorte	mittel	8	1.364 m ²	10.912
 B432-Streuobstbestände im Komplex mit intensiv bis extensiv genutztem Grünland-mittlere bis alte Ausbildung Im Schutzbereich der 20 kV Freileitungen keine Baumpflanzung	mittel	(10*) 9	3.826 m ²	34.434
			gesamt m ² = 5.190m ²	
* 10= Abwertung um 1 WP wegen Timelag			Ausgangswert in WP	45.346
* WP= Wertpunkte			gesamt=	

Die unter Ansatz der Zielstrukturen erfolgte Bewertung der Ausgleichs-Teilfläche ergibt eine Flächenwertigkeit von 45.346 Wertpunkten (WP).

Hinweis: In einem kleinen Bereich der geplanten Obstwiesenfläche sind innerhalb der Schutzzone der vorhandenen 20 KV-Leitung Baumpflanzungen auszusparen. Dennoch wird die Gesamtstruktur (auch angesichts des sich ergebenden Punkteüberschusses – siehe unten) als B 432 bewertet.

Unter Abzug der Ausgangswertigkeit (10.380 WP) ergibt sich eine Aufwertung (in WP) von 34.966 WP auf der Ausgleichsfläche, die den Wertpunktemalus in der geplanten Bebauungsfläche (WA „Winkel“ in Stetten) von 34.806 WP vollständig ausgleicht.

Der Ausgleich für die Eingriffe im Bebauungsplangebiet ist somit bei Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen vollständig.

Aufwertungsrechnung Ausgleichsfläche

45.346 WP (nachher-Unsetzung Entwicklungsziel)
- 10.380 WP (vorher-Bestand)
= **34.966 WP Kompensation-Aufwertung**

Erforderliche Kompensation gem. BayKompV durch das geplante Bauvorhaben aufFl. Nr. 807,806(Tfl.),804/20; 804/21 Gmk. Raitenbuch, Bebauungsplan "Winkel"= **34.806 WP**

Durch die oben aufgeführten **Aufwertungsmaßnahmen auf der Kompensationsfläche** - FLNR 1021 (Tif.) Gmk. Großbissendorf mit **45.346 WP** kann der entstehende **Eingriff mit 34.806 vollständig ausgeglichen werden.**

Es sind keine weiteren Kompensationsmaßnahmen erforderlich.
Es ergibt sich ein rechnerischer Überschuß von 160 WP.

Aufgestellt: 06.06.2024

FLU Planungsteam, Landschaftsarchitekten und Stadtplaner
Kellner&Spörl, Partnerschaft mbB
Margaretenstraße 14
93047 Regensburg
Tel. 0941/29745-0
Fax. 0941/29745-20
www.flu-planungsteam.de



G. Spörl, Dipl.-Ing., Landschaftsarchitekt, Stadtplaner