

Stadt Vilseck

Landkreis Amberg-Weizsach

Marktplatz 13, 92249 Vilseck



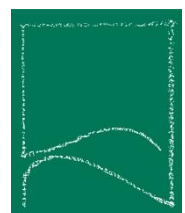
Bebauungs- und Grünordnungsplan „Kesselwiesen 1. Erweiterung“

Begründung

Vorentwurf: 23.06.2020

Entwurf:

Endfassung:



Inhaltsverzeichnis

A) Vorbemerkungen / Ziel der Planung	5
1. Aufstellung	5
2. Anlass und Erfordernis der Planung	5
3. Gesetzliche Grundlagen – Verordnungen.....	5
4. Planungsrechtliche Voraussetzungen/Verfahren.....	6
B) Beschreibung des Planungsgebiets	6
1. Geltungsbereich / Größe	6
2. Verkehrsanbindung / Lage.....	6
3. Topographie / Nutzung / umgebende Nutzung	7
4. Baugrund und Bodenverhältnisse	7
5. Naturraum	7
6. Hydrologie	8
7. Klima.....	8
8. Biotoptypen	9
9. Schutzobjekte/-gebiete	9
10. Orts- und Landschaftsbild, Erholung	10
11. Altlasten.....	10
12. Vorbelastungen	11
13. Verkehrserschließung	11
14. Ver- und Entsorgung	11
15. Denkmalschutz	12
16. Störfallbetrieb	12
C) Vorgaben übergeordneter Planungen	13
1. Flächennutzungsplan / Landschaftsplan	13
2. Regionalplan	14
3. Landesentwicklungsprogramm	15
4. Sonstiges.....	15
D) Konzeption und Ziele aus städtebaulicher und landschaftsplanerischer Sicht	16
1. Art der baulichen Nutzung	16
2. Maß der baulichen Nutzung	16
3. Baugrenzen, Abstandsflächen, Bauweise	16
4. Stellplätze sowie Nebenanlagen	16
5. Baugestaltung, Werbeanlagen	16
6. Verkehrsflächen	18

7. Leitungsverlegung, Schutzabstände.....	18
8. Grünordnung	18
9. Einfriedungen	18
10. Gestaltung des Geländes	19
11. Oberflächenwasser	19
12. Bodendenkmalpflege	19
13. Städtebauliches Konzept.....	19
14. Grünordnerisches Konzept.....	19
15. Artenschutz.....	20
E) Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 BauGB	21
1. Einleitung	21
1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplans	21
1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung	21
2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung	22
2.1 Schutzgut Boden.....	22
2.2 Schutzgut Grund- und Oberflächenwasser	24
2.3 Schutzgut Klima und Lufthygiene	25
2.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen (Biodiversität)	27
2.5 Schutzgut Mensch (Lärm, Erholungseignung)	29
2.6 Schutzgut Landschaft.....	31
2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter	32
2.7 Schutzgut Fläche	33
2.9 Wechselwirkungen	34
2.10 Erhaltungsziele und Schutzzweck der FFH- und Vogelschutzgebiete.....	34
3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung	34
4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich.....	35
4.1 Vermeidungsmaßnahmen, bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter	35
4.2 Eingriffsermittlung	35
4.3 Ausgleichsermittlung	37
5. Alternative Planungsmöglichkeiten	40
6. Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	40
7. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring).....	41
8. Allgemein verständliche Zusammenfassung	41
F) Literaturverzeichnis	42

A) Vorbemerkungen / Ziel der Planung

1. Aufstellung

Der Stadtrat der Stadt Vilseck hat am 08.07.2019 den Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Kesselwiesen 1. Erweiterung“ gefasst.

2. Anlass und Erfordernis der Planung

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung eines Mischgebiets geschaffen. Dem städtebaulichen Ziel, Wohnraum sowie Flächen für Gewerbe zu schaffen, wird hiermit Rechnung getragen.

Die Stadt Vilseck verfügt über eine große Nachfrage an Bauparzellen. Mit dem kleinen Baugebiet soll der Bedarf an Baufläche in Vilseck (vor allem für die einheimische Bevölkerung) gedeckt werden. Die Stadt trägt damit Vorsorge für die weitere Entwicklung des Ortes.

Die Erfahrung bei Ausweisung von Baugebieten im Stadtgebiet Vilseck hat gezeigt, dass die Bauparzellen kurzfristig verkauft und auch zeitnah bebaut wurden.

3. Gesetzliche Grundlagen – Verordnungen

BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
PlanZV	Planzeichenverordnung
BayBO	Bayerische Bauordnung 2008
BauVorIV	Bauvorlagenverordnung
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz
BayNatSchG	Bayerisches Naturschutzgesetz
BayDSchG	Bayerisches Denkmalschutzgesetz
NWFreiV	Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser - Niederschlagswasserfreistellungsverordnung
TRENGW	Technischen Regeln zum Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser
TrinkwV 2001	Verordnung über die Qualität von Wasser für den menschlichen Gebrauch – Trinkwasserverordnung

Alle Gesetze, Regelungen und Normen, auf die innerhalb dieser Planung verwiesen wird, können über die Stadtverwaltung eingesehen werden.

4. Planungsrechtliche Voraussetzungen/Verfahren

Im Flächennutzungsplan der Stadt Vilseck ist der Geltungsbereich des geplanten Bebauungsplans derzeit als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO dargestellt und soll zukünftig als Mischgebiet (MI) ausgewiesen werden.

Der Flächennutzungsplan wird deshalb im Parallelverfahren geändert.

Den Festsetzungen und dem Verfahren des Bebauungsplanes liegen im Wesentlichen die oben verzeichneten Rechtsgrundlagen zu Grunde.

B) Beschreibung des Planungsgebiets

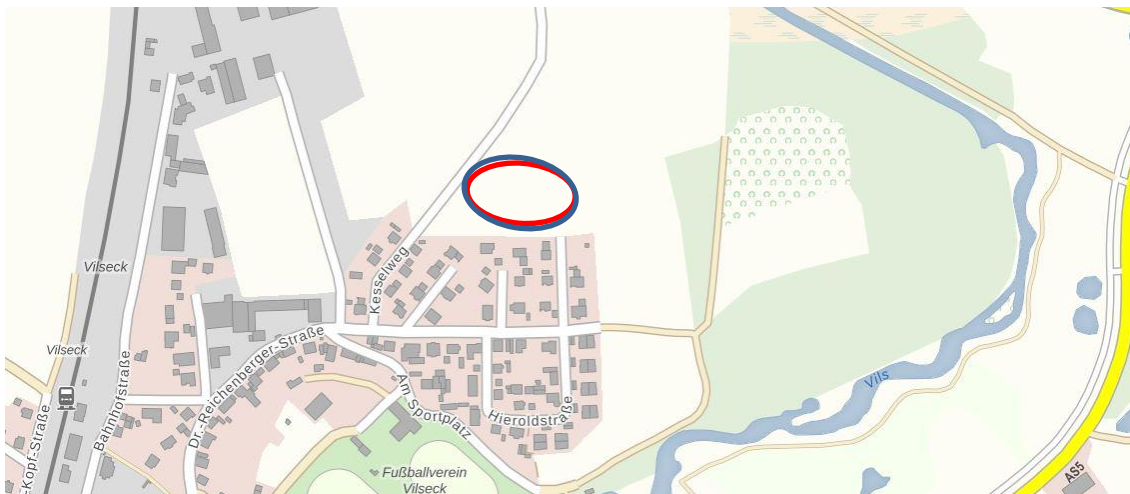
1. Geltungsbereich / Größe

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplans umfasst die Flurstücke 867 und 868/3 der Gemarkung Vilseck.

Der gesamte Geltungsbereich beträgt ca. 0,470 ha und schafft 2 bebaubare Parzellen mit einer Größe von ca. 2.400 m² und 1.990 m².

2. Verkehrsanbindung / Lage

Das Baugebiet befindet sich im nordöstlichen Bereich der Stadt Vilseck.



Quelle: Bayernatlas Stand 02.03.2020

3. Topographie / Nutzung / umgebende Nutzung

Das Gelände fällt von Westen nach Osten sanft ab.

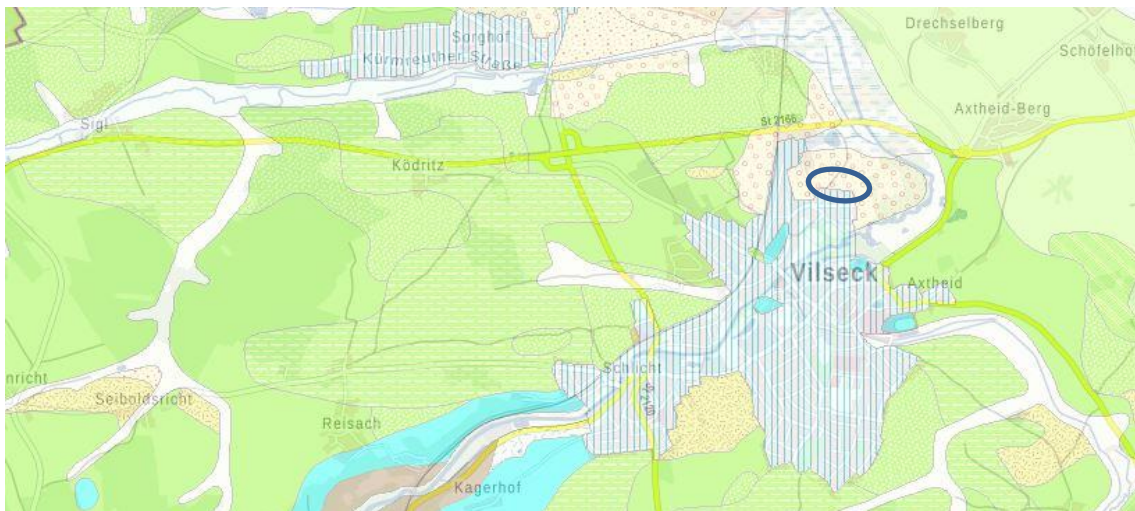
Die Fläche wird derzeit als landwirtschaftliche Nutzfläche bewirtschaftet. Im Westen grenzt die bestehende Straße „Kesselweg“ an. Im Süden grenzt Bebauung an. Im Norden und Osten befinden sich weitere landwirtschaftlich genutzte Flächen.



Auszug topographische Karte

4. Baugrund und Bodenverhältnisse

Es erfolgte im Vorfeld keine Baugrunduntersuchung. Auf Grund der Erfahrungswerte bei angrenzenden Bauvorhaben ist jedoch von geeigneten Bodenverhältnissen auszugehen.



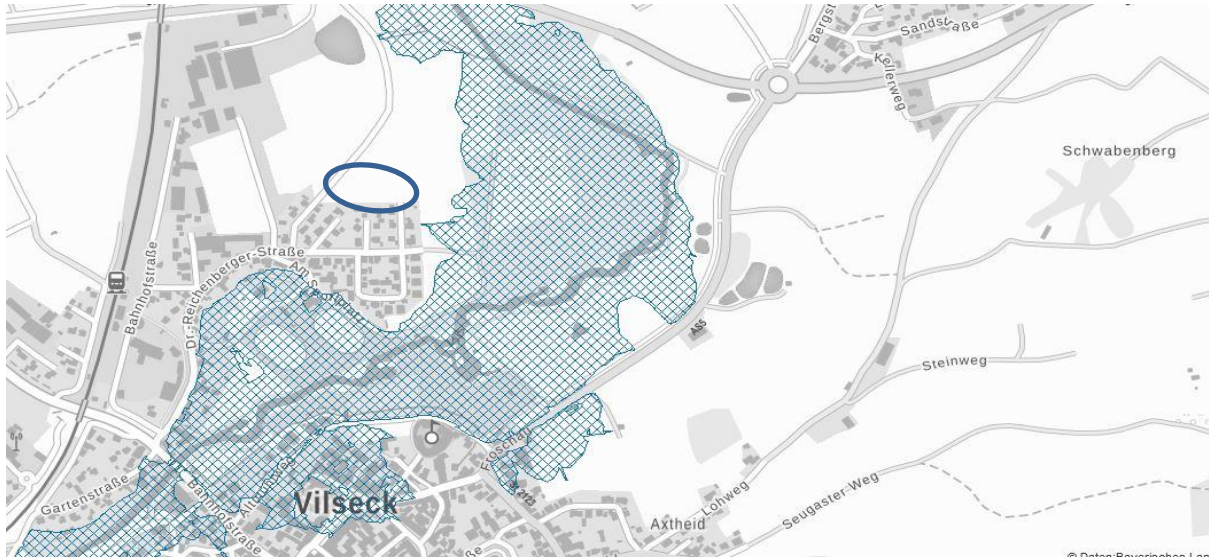
Auszug geologische Karte

5. Naturraum

Der Untersuchungsraum des Bebauungs- und Grünordnungsplan befindet sich im Naturraum Oberpfälzisches Hügelland, Untereinheit (ABSP) 070-G Grafenwöhrer Hügelland.

6. Hydrologie

Das Planungsgebiet befindet sich weder innerhalb eines wassersensiblen Bereichs noch ist Hochwassergefahr für das Gebiet bekannt.



Auszug, WMS-Dienst Wassersensibler Bereich, LfU

Grundwasser

Grundwasseranschnitte sowie die Behinderung seiner Bewegung sind zu vermeiden.

Sofern Grundwasser ansteht, sind die baulichen Anlagen im Grundwasserbereich fachgerecht gegen drückendes Wasser zu sichern. Auf die Anzeigepflicht bei der Freilegung von Grundwasser bzw. die Erlaubnispflicht von Bauwasserhaltungen wird hingewiesen. Eine Grundwasserabsenkung soll nicht erfolgen.

Der genaue Stand des Grundwassers ist nicht bekannt.

7. Klima

Das Bearbeitungsgebiet befindet sich im Übergang zwischen dem atlantischen zum kontinentalen Klima. Die durchschnittliche Jahresmitteltemperatur beträgt 7°C bis 8 °C und liegt damit im Mittelbereich für Bayern. Die jährlichen Niederschlagsmengen schwanken zwischen 650 bis 750 mm.

Besondere Erhebungen zur Luft bzw. deren Verunreinigung liegen nicht vor. Allgemein ist eine bestehende Vorbelastung durch Emissionen aus Straßenverkehr und Hausbrand anzunehmen, die nicht räumlich abgegrenzt werden kann.

Der Ort Vilseck ist auf Grund seiner Lage im ländlichen Raum nicht als klimatisches Belastungsgebiet einzustufen. Die genutzten Freiflächen haben lokale Bedeutung als Kaltluftentstehungsgebiete, aber keine überörtliche Funktion für den Luftaustausch oder als Frischluftleitbahn.

8. Biotypen

Bei der zur Bebauung vorgesehenen Fläche handelt es sich um einen intensiv landwirtschaftlich (Acker- und Grünland) genutzten Bereich.



Luftbild, Quelle: Bayernviewer

Im Geltungsbereich befinden sich keine geschützten Biotope.



Quelle: FIS-Natur, Stand 03.2020

9. Schutzobjekte/-gebiete

Schutzgebiete nach Naturschutzgesetz oder Wasserschutzgebiete sind im Bearbeitungsraum selbst nicht vorhanden. Geschützte Biotope befinden sich außerhalb des Geltungsbereiches. Etwa 400 m

östlich des Geltungsbereiches befindet sich das FFH-Gebiet 6537-371 „Vils von Vilseck bis zur Mündung in die Naab“.

Die nächstgelegenen, in der Bayerischen Biotopkartierung erfassten Biotope sind Teilflächen des Biotops Nr. 6336-0030-001 „Erlenwald östl. Kesselwiese“.

Die biotopkartierten Flächen sind auch im Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern (ABSP) als lokal bedeutsam erfasst. Das Arten - und Biotopschutzprogramm formuliert ansonsten für die Fläche keine Ziele und Maßnahmen.

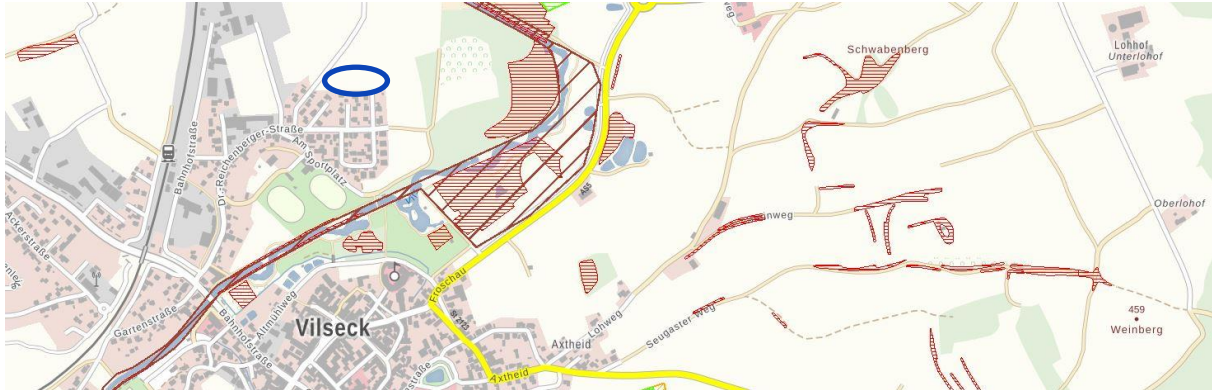


Abb.: Schutzgebiete und kartierte Biotope (FFH-Gebiet: rot; Biotope: rot, enge Schraffur);
blau: Umgriff Bebauungsplan

Quelle: FIS-Natur, Stand 02.03.2020

Auf die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung wurde im Zuge der Bebauungsplanaufstellung verzichtet, da die Vorabschätzung auf Grund der bisherigen Nutzung und des Bestandes zum Ziel kommt, dass keine Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG zu erwarten sind. Ferner sind keine erheblichen Beeinträchtigungen auf den Erhaltungszustand einer lokalen Population der relevanten Arten zu erwarten.

10. Orts- und Landschaftsbild, Erholung

Prägend für den durch den Bebauungsplan beanspruchten Landschaftsausschnitt sind die landwirtschaftliche Fläche sowie der Anschluss an bereits vorhandene Wohnbebauung. Im Süden schließt Siedlungsbereich direkt an. Nördlich und östlich an das Baugebiet angrenzend befinden sich Acker- und Grünland.

Die bestehende Bebauung ist als Vorbelastung in Bezug auf das Schutzgut Landschaftsbild zu nennen. Allerdings werden dabei keine besonders exponierten Bereiche überplant. Demnach hat der Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine geringe Bedeutung für das Landschaftsbild bei einer mittleren Empfindlichkeit.

Für die Nah- und Nächsterholung spielt das Gebiet keine Rolle, da es sich um eine landwirtschaftlich genutzte Fläche handelt.

11. Altlasten

Ein Abgleich mit dem aktuellen Altlastenkataster des Landkreises Amberg-Weizsach hat keine Hinweise auf etwaig vorhandene Altlasten ergeben.

12. Vorbelastungen

Ca. 16 km nördlich vom Geltungsbereich befindet sich der Truppenübungsplatz. Von dieser militärischen Liegenschaft können Lärmimmissionen im Sinne des Bundes- Immissionsschutzgesetzes ausgehen.

Liegenschaften der Bundeswehr sind generell als Sondergebiete eingestuft, für die ein Planungsrichtpegel bis zu 65 dB(A) festgelegt ist. Dieser Wert ist, unabhängig von der gegenwärtigen Nutzung des Platzes und somit unabhängig von den zurzeit vom Platz verursachten Immissionen sowohl tags als auch nachts, zugrunde zu legen. Der Richtwert gilt für die Fläche des Truppenübungsplatzes, das bedeutet, bis an die jeweiligen Platzgrenze. Um Lärmprobleme zu vermeiden, sollte sichergestellt werden, dass Wohnbebauung nicht näher als 3.000 m an die Platzgrenze heranrückt.

Es wird darauf hingewiesen, dass Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die vom Flugplatz/Flugbetrieb ausgehenden Emissionen wie Fluglärm etc. beziehen, nicht anerkannt werden.

13. Verkehrserschließung

Die Erschließung des Baugebiets erfolgt aus Richtung Westen und Osten über die Straßen „Kesselwiesen und Kesselweg“

14. Ver- und Entsorgung

Abfall

Für den im Holsystem zu entsorgenden Abfall wird auf Folgendes hingewiesen: Müll darf nach § 16 Nr. 1 der Unfallverhütungsvorschriften Müllbeseitigung (BGV C 27) nur dann von den Müllbehälterstandplätzen abgeholt werden, wenn die Zufahrt so angelegt ist, dass ein Rückwärtsfahren nicht erforderlich ist.

Wasser/Löschwasser

Für die Versorgung des Baugebiets mit Trinkwasser ist die Stadt Vilseck zuständig.

Es ist davon auszugehen, dass das Baugebiet mit einer ausreichenden Löschwassermenge versorgt werden kann.

Im Baugebiet selbst ist eine ausreichend dimensionierte Wasserleitung zu verlegen. Eine entsprechende Rohrnetzberechnung ist im Zuge der Erschließungsplanung vorzulegen.

Abwasser

Abwasserbeseitigung erfolgt über den Abwasserkanal des städtischen Kanalsystems (Trennsystem). Zuständig ist die Stadt Vilseck.

Niederschlagswasser

Auf die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NW FreiV) wird an dieser Stelle verwiesen.

Bei Starkniederschlägen und Schneeschmelze wird abfließendes Oberflächenwasser darf nicht zum Nachteil Dritter ab- bzw. umgeleitet werden. Die schadlose Ableitung des Oberflächenwassers ist sicher zu stellen.

Niederschlagswasser kann oftmals erlaubnisfrei versickert werden, wenn die Voraussetzungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) erfüllt sind und die fachlichen Vorgaben der zugehörigen Technischen Regeln (TRENGW) eingehalten werden. Andernfalls muss für die Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser eine wasserrechtliche Erlaubnis beantragt werden.

Strom

Es erfolgt die Verkabelung mittels Erdanschlüssen durch die Bayernwerk AG. Die ausreichende Versorgung mit Elektrizität ist durch Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz gewährleistet.

Bei der Erschließungsplanung sowie bei der Pflanzung von Gehölzen sind die einschlägigen Schutzbestimmungen der Leitungsträger zu beachten.

Telekommunikation

Es erfolgt die Erschließung durch die Deutsche Telekom AG.

Fernwärme

Es ist keine Anbindung des Gebietes an ein Fernwärmeleitungssystem geplant.

Erdgas

Es ist keine Versorgung des Baugebietes mit Erdgas vorgesehen.

15. Denkmalschutz

Im Geltungsbereich sind keine kartierten Denkmäler vorhanden.

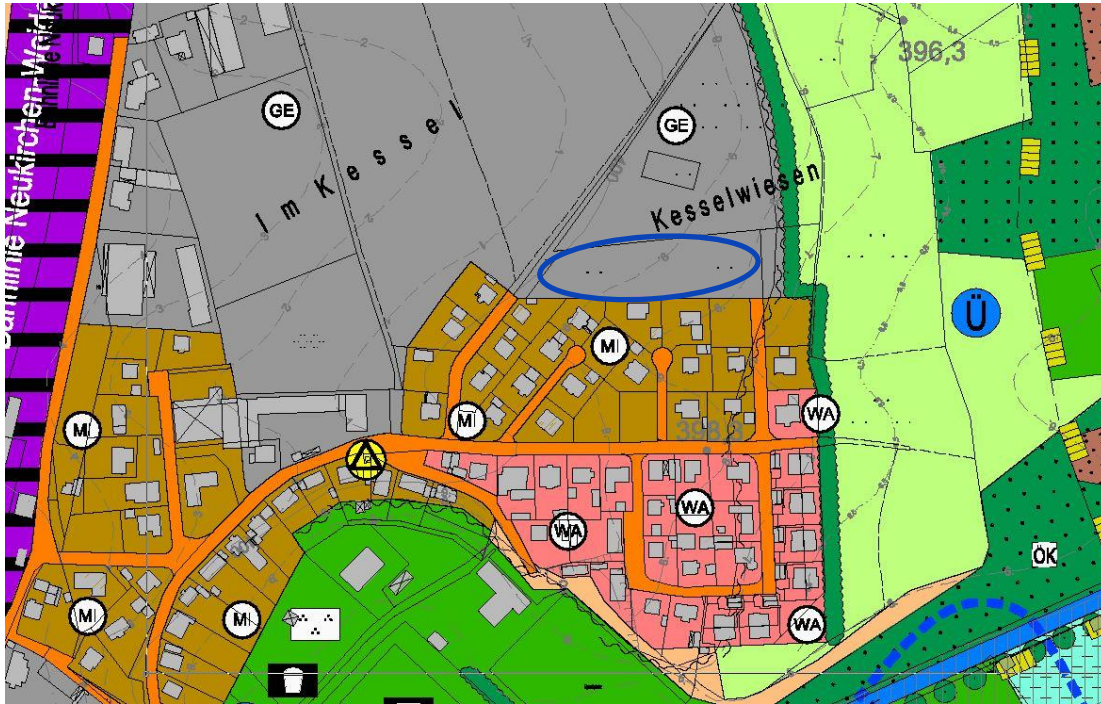
16. Störfallbetrieb

Das Planungsgebiet befindet sich nach jetzigem Kenntnisstand nicht innerhalb eines Achtungsabstandes eines Störfallbetriebs.

C) Vorgaben übergeordneter Planungen

1. Flächennutzungsplan / Landschaftsplan

Derzeit ist das Planungsgebiet im Flächennutzungsplan als Gewerbegebiet dargestellt und wird zukünftig als Mischgebiet MI ausgewiesen werden.



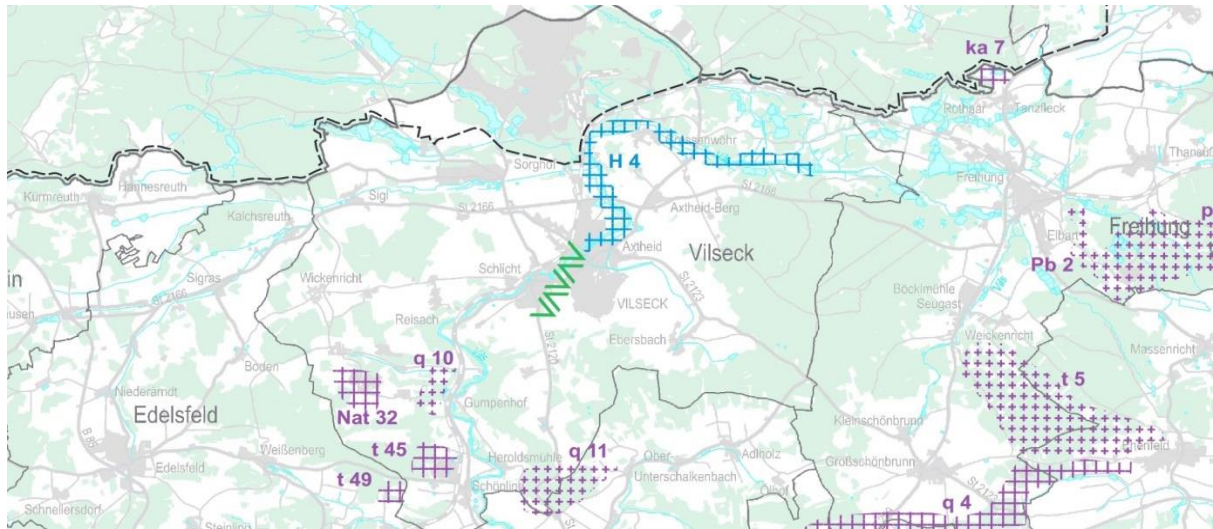
Auszug Flächennutzungsplan, Stand 02.03.2020

Im Norden, Westen und Osten sind die Flächen im Flächennutzungsplan als Gewerbegebiet ausgewiesen. Im Süden grenzt ein Mischgebiet an.

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert.

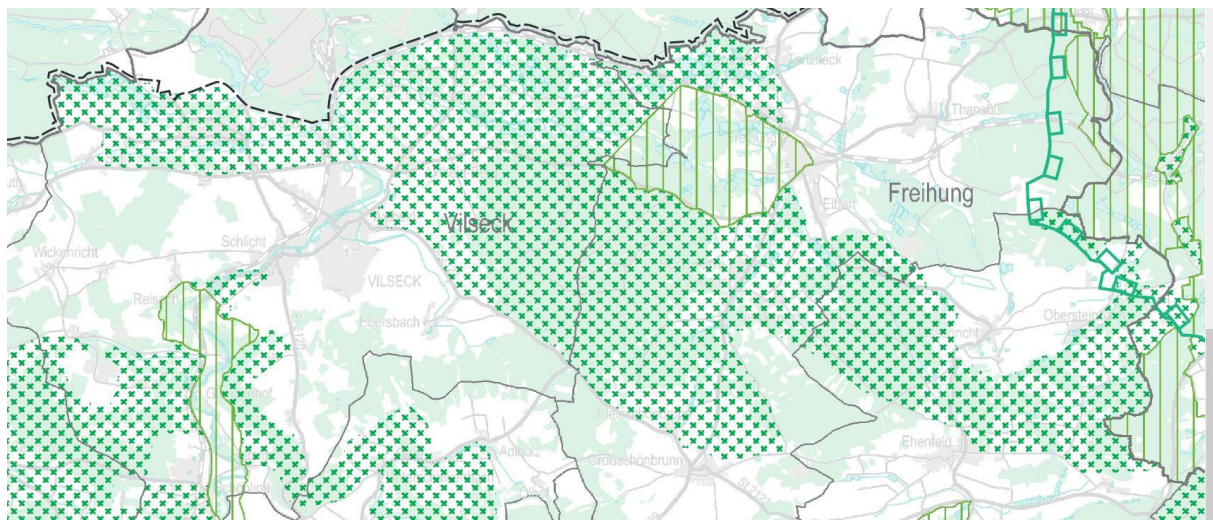
2. Regionalplan

Im Regionalplan Oberpfalz Nord befindet sich die Fläche im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet.



Regionalplan Oberpfalz Nord, Karte 2 Siedlung und Versorgung

Das Planungsgebiet befindet sich ca. 150 m östlich des im Regionalplan gem. Karte 2 „Siedlung und Versorgung“ ausgewiesenen Vorranggebietes für Hochwasserschutz H9.



Regionalplan Oberpfalz Nord, Karte 3 Landschaft und Erholung

3. Landesentwicklungsprogramm

Entsprechend der Strukturkarte ist die Stadt Vilseck als allgemeiner ländlicher Raum und Kreisregion mit besonderem Handlungsbedarf eingestuft.

Nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013 (LEP) soll die Zersiedelung der Landschaft verhindert werden (vgl. LEP 3.3 G). Neubauf Flächen sollen nach dem LEP-Ziel 3.3 möglich in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten ausgewiesen werden. Das Plangebiet schließt unmittelbar an bestehende Bebauung an, so dass das Vorhaben in dieser Hinsicht den Vorgaben des Landesentwicklungsprogramms entspricht. Des Weiteren sind im Sinne des Flächensparens die vorhandenen Potenziale vorrangig zu nutzen (vgl. LEP 3.2 Z) und die Ausweisung von neuen Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung ausgerichtet werden (vgl. LEP 3.1 G).

4. Sonstiges

Auf die Beachtung folgender Gesetze und Verordnungen wird insbesondere hingewiesen:

- a) Städtische Entwässerungssatzung in der Fassung von 2014
- b) Niederschlagswasserfreistellungsverordnung in der Fassung vom 01.01.2000 (GVBl S. 30, BayRS 753-1-18-UG), geändert durch Verordnung vom 11.09.2008 (GVBl S.777).
- c) Technische Regeln zum Einleiten von gesammelten Niederschlagswasser in das Grundwasser.
- d) Trinkwasserverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.11.2011 (BGBl.I S.2370), geändert durch Art. 2 Abs. 19 des Gesetzes vom 22.12.2011 (BGBl.I S. 3044)

D) Konzeption und Ziele aus städtebaulicher und landschaftsplanerischer Sicht

1. Art der baulichen Nutzung

Die geplante Nutzung im Geltungsbereich ist mit Mischgebiet vorgesehen. Die dient damit dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Das Verhältnis von Wohnnutzung zu Gewerbenutzung sollte im Regelfall ca. 1:1 betragen.

2. Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzung einer GRZ (Grundflächenzahl) von 0,6 bzw. einer GFZ (Geschossflächenzahl) von 1,2 orientiert sich an der im Gemeindegebiet für vergleichbare Gebiete üblichem.

Die Begrenzung auf maximal 2 Vollgeschosse dient der Wahrung der vorhandenen Dimensionen.

3. Baugrenzen, Abstandsflächen, Bauweise

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert. Die Baufenster sind bewusst groß gefasst, um eine wirtschaftliche und möglichst freie Nutzung der Parzellen durch die jeweiligen Eigentümer zu gewährleisten. Der Nachbarschutz wird jedoch durch die gesetzlich geregelten Abstandsflächen entsprechend der Bayerischen Bauordnung gewährleistet. Die festgesetzte offene Bauweise dient der Durchlässigkeit des Baugebiets für Tier- und Pflanzenarten.

4. Stellplätze sowie Nebenanlagen

Garagen und Carports dürfen zum Schutz der nachbarschaftlichen Interessen sowie aus Gründen der Einbindung in das Landschaftsbild nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen errichtet werden. Zusätzlich ist hier ein Raum von mindestens 5 m zwischen Garagentor und Grundstücksgrenze freizuhalten.

Die Zufahrten dürfen nur in versickerungsfähigen Belägen erstellt werden, um den örtlichen Regenwasserkanal zu entlasten und die Versickerung vor Ort zu fördern.

5. Baugestaltung, Werbeanlagen

Die Festsetzungen zur Baugestaltung sind bewusst locker gefasst, um dem jeweiligen Bauwerber ein möglichst breites Spektrum zu ermöglichen, andererseits jedoch auch den städtebaulichen Grundgedanken zu erhalten.

Bei der Dachart wird bewusst ein breites Spektrum offengehalten, um auch den aktuellen Baustilen Rechnung tragen zu können. Bei der Dachdeckung wird jedoch Wert auf ein harmonisches Gesamtbild gelegt, weshalb hier das Farbspektrum beschränkt wird.

Die Beschränkung der Dachaufbauten dient einer Beruhigung der Dachlandschaft und damit der Erreichung des städtebaulichen Ziels.

Die Nutzung von Solarenergie im Baugebiet wird ausdrücklich begrüßt. Jedoch hat sich diese dem gestalterischen Konzept des Baugebietes unterzuordnen und ist deshalb nur mit den genannten Einschränkungen zulässig.

Die Festsetzung der Höhenlage für die Gebäude dient der Einbindung in das Gelände, ebenso wie die Festsetzung von maximalen Wand- bzw. Firsthöhen.

Die Fußbodenoberkante des Erdgeschosses wird mit maximal 50 cm über natürlichem Gelände festgesetzt. Zusammen mit den festgesetzten Baufenstern und der maximalen Wandhöhe wird so sichergestellt, dass sich die Gebäude gut in das Gelände einfügen und auch mögliche spätere Unterlieger nicht negativ beeinträchtigt werden.

Werbeanlagen sind nur in eingeschränktem Maß zulässig, um das Landschaftsbild und die Nachbarschaftsinteressen zu wahren.

6. Verkehrsflächen

Im Baugebiet sind Flächen für öffentliche Straßenverkehrs festgesetzt, die der Erschließung der Parzellen im Baugebiet dienen.

In den Einmündungsbereichen aus den Erschließungsstraßen sind auch auf den privaten Bauparzellen Sichtdreiecke entsprechend der Richtlinie RAST 06 einzuhalten. Dies ist z.B. auch besonders bei der Einzäunung der Bauparzellen, der Bepflanzung oder auch der Schaffung von Parkplätzen zu beachten.

7. Leitungsverlegung, Schutzabstände

Die Erschließung des Baugebiets ist entsprechend dem derzeitigen Stand der Technik vorgesehen. Entsprechend sind die Versorgungsträger rechtzeitig vor Erschließungsbeginn zu informieren, um eine koordinierte Leitungsverlegung zu ermöglichen.

Entsprechend den geltenden technischen Ausführungsbestimmungen sind Sicherheitsabstände zwischen Bepflanzungen und Leitungen einzuhalten.

8. Grünordnung

Die Festsetzungen zu den Grünflächen dienen der Durchgrünung des Baugebietes. Dies trägt auch zur positiven kleinklimatischen Wirkung bei. Hierbei ist auf eine verstärkte Auswahl von heimischen Gehölzen zu achten, um den Regionsbezug zu erhalten und die Einbindung in den Naturraum zu gewährleisten.

Die Hecke entlang der Nordgrenze auf Privatgrund dient zur Einbindung in die Landschaft und zum Schutz der ökologisch und für das Landschaftsbild sinnvollen Grenze der Bebauung und wird als interne Ausgleichsfläche gewertet. Der Flächennutzungsplan sieht für diesen Bereich eine „ökologisch und für das Landschaftsbild sinnvolle Grenze der Bebauung“ vor, die durch diese vorgesehene Ortsrandeingrünung entsprechend der Zielsetzungen der Landschaftsplanung ausgebildet wird.

Die vorgesehene Hecke entlang der Südgrenze auf Privatgrund dient zum Sichtschutz zur Nachbargrenze. Zwischen den beiden Bauparzellen ist ein Grünstreifen vorgesehen, der zur positiven kleinklimatischen Wirkung und Verstärkung des Biotops für Tierwelt beiträgt.

Zum Schutz des Kleinklimas sind in Privatgärten Schottergärten und vollversiegelte Flächen nicht zulässig sondern die Flächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

Die Beschränkung der Vollversiegelung durch die verpflichtende Verwendung von wasserdurchlässigen Bodenaufbauten für Stellplätze und Wege dient der Versickerung vor Ort und damit der Reduzierung des Abflusses von Oberflächenwasser.

Der Oberboden ist entsprechen dem Bodenschutzgesetz zu schützen.

9. Einfriedungen

Die Festsetzungen zu den Einfriedungen dienen der Entwicklung eines stimmigen Bildes im Straßenraum. Die Festsetzung zu den Zaunsockeln dient der Förderung der Durchlässigkeit des Baugebietes für kleine Säugetiere. Diese sind lediglich entlang der Straßen bis zu einer Höhe von max. 10 cm zulässig, um den Anliegern zu ermöglichen, sich gegen Einträge aus dem Straßenraum zu schützen.

10. Gestaltung des Geländes

Das natürliche Gelände soll weitestgehend unverändert beibehalten werden. Deshalb ist die Geländehöhe in den jeweiligen Parzellen nur begrenzt zu variieren und die entsprechende Planung im Rahmen des Bauantrages darzulegen.

11. Oberflächenwasser

Das im Rahmen der zukünftigen Nutzung anfallende Niederschlagswasser soll entsprechend der derzeitigen wasserwirtschaftlichen Ansicht möglichst breitflächig über die belebte Bodenzone versickert werden. Zum Schutz der jeweiligen Nachbarn muss gewährleistet werden, dass die Gestaltung des individuellen Grundstücks nicht zu einer Beeinträchtigung der jeweiligen Anrainer führt, insbesondere falls es zu punktuellen Abflussbereichen kommt.

12. Bodendenkmalpflege

Sollten bei Bauarbeiten Bodendenkmäler zu Tage treten, sind die Vorschriften des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes zu beachten.

13. Städtebauliches Konzept

Die vorliegende Bauleitplanung sieht die Ausweisung eines Mischgebiets vor. Der beplante Standort wurde gewählt, da er sich in Zusammenhang mit bereits bebauten Ortsbereichen befindet. Die Festsetzungen zu den Gebäuden sind bewusst locker gefasst, um die Gestaltung den einzelnen Bauwerken möglichst frei zu stellen, ohne jedoch das städtebauliche Gesamtbild zu stören.

Ziel ist die Schaffung neuer Bauparzellen, um dem starken Baudruck Rechnung tragen zu können.

14. Grünordnerisches Konzept

Durch das Inkrafttreten der Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung im Rahmen der Bauleitplanung, ist die Gemeinde gehalten, die durch die Bauleitplanung vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft auszugleichen. Es ist nachzuweisen, auf welche Art den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege Rechnung getragen wird. Hierzu sind besonders grünordnerische Maßnahmen innerhalb des Baugebietes geeignet. Siehe hierzu auch den Umweltbericht mit Behandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.

Da sich der Geltungsbereich am Rand der vorhandenen Bebauung befindet und damit den neuen Ortrand ausbildet, wird besonderer Wert auf die Ausbildung einer Randeingrünung gelegt.

Es erfolgt zudem eine Durchgrünung des Baugebiets sowie die vorgeschriebene Pflanzung von Bäumen. Durch die Artenauswahl bei den Gehölzen, die sich an der potenziellen natürlichen Vegetation und robusten Kultursorten orientiert, sollen heimische Artengesellschaften gefördert werden. Sie erweisen sich in der Regel als resistent gegenüber störenden Einflüssen und sind gegenüber fremdländischen Arten für die heimischen Tier- und Pflanzenwelt in größerem Umfang von Nutzen.

Die Ausweisung dieser Grünflächen dient als Trittstein-Biotop. Die zu erwartenden negativen Auswirkungen der Bebauung und Flächenversiegelung werden durch die Festsetzung zur Grünordnungsplanung sowie zum Ausgleich kompensiert.

15. Artenschutz

Bei dem geplanten Baugebiet handelt sich hauptsächlich um eine bisher intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche im Zusammenhang mit der an sie angrenzenden Wohnbebauung. Die bisherige Nutzung sowie der vorzufindende Bestand führen entsprechend einer vereinfachten Abschätzung zu der Annahme, dass im Geltungsbereich durch die geplante Bebauung keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG einschlägig sind.

Landwirtschaftliche Flächen als Ausweichquartier sind im Umfeld ausreichend vorhanden, so dass mit der geplanten Bebauung keine erhebliche Beeinträchtigung lokaler Populationen zu erwarten ist.

E) Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 BauGB

1. Einleitung

Aufgabe des Umweltberichts ist es, alle Umweltbelange sowie die Standortauswahl für die Bebauung unter dem Blickwinkel der Umweltvorsorge zusammenzufassen.

Er soll den Prozess der Ermittlung, Beschreibung und Bewertung von Umweltbelangen festhalten und so die Grundlage zur Abwägung mit konkurrierenden Belangen bilden, die in anderen Teilen der Begründung darzulegen sind. Er dokumentiert den Abwägungsvorgang und das Abwägungsergebnis und belegt, dass den verfahrensrechtlichen Anforderungen bei der Ausweisung nachgekommen wurde.

Zweck der Umweltprüfung (UP) ist es, einen Beitrag zur Berücksichtigung der Umweltbelange bei der Zulassung von Projekten zu leisten und dadurch der Umweltvorsorge zu dienen. Die Umweltprüfung umfasst die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der Auswirkungen eines Vorhabens auf die Schutzgüter Menschen, Tiere / Pflanzen, Boden, Wasser, Luft und Klima, Landschaft, Kultur- und Sachgüter, einschließlich der jeweiligen Wechselwirkungen.

Der Umweltbericht begleitet das gesamte Bauleitplanverfahren vom Aufstellungs- bis zum Satzungsbeschluss. Auf diese Weise soll eine ausreichende Berücksichtigung der Belange von Natur und Umwelt sichergestellt und dokumentiert werden. Der Umweltbericht ist Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan.

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplans

Umfang und Art der Bebauung ist den oben dargestellten Beschreibungen zu entnehmen.

1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung

s. B) Beschreibung des Plangebiets

9. Schutzobjekte/-gebiete

2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

2.1 Schutzgut Boden

Schutzgut: Boden		
Inhalte	Vorhandene Quellen	Erstellte Unterlagen
Bodenaufbau und – eigenschaften	geologische Karte	--
Baugrundeignung	Flächennutzungs- und Landschaftsplan	
Sparsamer Umgang mit Grund und Boden	Übersichtsbodenkarte	
Versiegelungsgrad		
Altlasten		

Beschreibung

Bodenaufbau- und –Eigenschaften:

Im Untersuchungsraum des Bebauungs- und Grünordnungsplans befindet sich nach der Geologischen Karte von Bayern im Bereich mit Sand und Kies.

Gemäß der Übersichtsbodenkarte im Maßstab 1:25.000 befindet sich der Geltungsbereich im Bereich von 22d vorherrschende Braunerde (podsolig), gering verbreitet Podsol-Braunerde aus kiesführendem Sand bis Sandlehm (Terrassenablagerung), teilweise mit Flugsanddecke.

Der Geltungsbereich befindet sich in den südwestlichen Mittelgebirgen, Haupteinheit Oberpfälzisch-Obermainisches Hügelland, ABSP-Untereinheit 070-G Grafenwöhrer Hügelland.

Unterschiede bzgl. der biotischen Lebensraumfunktion des Bodens sind im Untersuchungsraum nicht zu erkennen. Es sind keine besonders leistungsfähigen oder schutzwürdigen Bodenflächen festzustellen. Die Empfindlichkeit der Böden gegen Versiegelung und Verdichtung ist im gesamten Untersuchungsraum als mittel zu bewerten.

Die Böden im Geltungsbereich sind von geringer Naturnähe, haben eine geringe Seltenheit und ein geringes Biotopentwicklungspotenzial. Insofern sind die Schutzwürdigkeit und die Empfindlichkeit gering.

Baugrundeignung

Die Eignung des Baugrundes wurde nicht untersucht. Auf Grund der bereits erfolgten Bebauung in der unmittelbaren Umgebung und den dort erlangten Erfahrungen ist jedoch davon auszugehen, dass auch im Geltungsbereich der Baugrund entsprechend geeignet ist.

Sparsamer Umgang mit Grund und Boden

Der Bebauungsplan sieht eine Bebauung unter minimierter Erschließung vor.

Versiegelungsgrad

Es ist eine GRZ von 0,6 festgesetzt.

Altlasten:

Altlasten sind im Bearbeitungsgebiet nicht bekannt.

Auswirkungen

Jede Bebauung wirkt sich durch die unvermeidbare Versiegelung und den Eingriff in die Boden- und Oberflächenform negativ auf das Schutzgut Boden und Wasser aus. Der natürliche Bodenaufbau wird großflächig verändert mit Auswirkungen auf Versickerung, Porenvolumen und Leistungsfähigkeit. Baubedingt werden größere Flächen verändert und Oberboden zwischengelagert.

Durch die Anlage der Gebäude und versiegelten Flächen ($GRZ = 0,6$) werden Flächen dauerhaft versiegelt. Damit ist mit dem Verlust mäßig naturnaher Böden zu rechnen.

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

Vermeidung/Minimierung

Vermeidungsmaßnahmen können die Auswirkungen aufgrund der Versiegelung nur bedingt reduzieren. Hierzu gehört die Festsetzung versickerungsfähiger Beläge.

Durch die Grundflächenzahl wird die effektive Ausnutzung der Parzelle möglich und damit der sparsame Umgang mit Grund und Boden umgesetzt.

Der Ausgleich des Verlustes an Bodenfunktionen wird in Zusammenhang mit dem Ausgleich für Lebensraumverluste angestrebt (mehrfach funktionale Ausgleichswirkung, auch bzgl. Schutzgut Wasser). Auch der Ausgleich für die Veränderung der Bodenstruktur infolge Änderung der Bodennutzung erfolgt mit der Aufwertung geeigneter Flächen.

Als Vermeidungsmaßnahmen ist die Schaffung von Grünflächen in Bereichen vorgesehen, in denen sich die Bodenfunktionen regenerieren können.

Gesamtbewertung

Gesamtbewertung Schutzgut Boden:
Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit

2.2 Schutzgut Grund- und Oberflächenwasser

Schutzgut: Grund und Oberflächenwasser		
Inhalte	Vorhandene Quellen	Erstellte Unterlagen
Flurabstand zum Grundwasser Betroffenheit von Oberflächenwasser Grundwasserneubildung	WMS-Dienst wassersensibler Bereich	Grünordnungsplan

Beschreibung

Der Geltungsbereich befindet sich weder im Hochwassergefährdeten Bereich noch im wassersensiblen Bereich.

Flurabstand zum Grundwasser

Zum Grundwasserstand sind keine genaueren Kenntnisse vorhanden. Dokumentationen über Quellen oder Hangschichtenwasser liegen nicht vor.

Betroffenheit von Oberflächenwasser

Im Planungsgebiet befinden sich keine Oberflächengewässer.

Grundwasserneubildung

Vorbelastungen im Untersuchungsgebiet bestehen in Folge der bisherigen intensiven Landwirtschaftlichen Nutzung.

Auswirkungen

Auf der zur Bebauung vorgesehenen Fläche wird durch die Versiegelung der Oberflächenabfluss vermehrt und beschleunigt, das Rückhaltevolumen des belebten Bodens vermindert und die Grundwasserneubildungsrate herabgesetzt.

Ein unmittelbarer Eingriff in Grundwasserhorizonte erfolgt wegen des vermuteten Flurabstandes voraussichtlich nicht.

Während des Baubetriebs ist mit erhöhter Erosionsgefahr bei offen liegendem Boden zu rechnen.

Minimierung/Vermeidung

Die Festsetzungen zu versickerungsfähigen Oberflächen/ Belägen reduzieren die Auswirkungen der Versiegelung. Hierdurch wird eine flächige Versickerung und Grundwasserneubildung innerhalb des Baugebietes erreicht. Dies wird durch das vorgesehene Rückhaltebecken zudem unterstützt.

Gesamtbewertung

Es sind durch die Versiegelung bei Einhaltung der Verminderungsmaßnahmen Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit für das Schutzgut Wasser zu erwarten.

Gesamtbewertung Schutzgut Grund- und Oberflächenwasser:	
Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit	

2.3 Schutzgut Klima und Lufthygiene

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 Kalt- und Frischluftproduktion bzw. den Kalt- und Frischluftabfluss.

Schutzgut: Klima und Lufthygiene		
Inhalte	Vorhandene Quellen	Erstellte Unterlagen
Emissionen	--	
Frischluftzufuhr		
Kaltluftentstehungsgebiete		

Beschreibung

Die mittleren Jahrestemperaturen im Landkreis liegen bei ca. 8°C, wobei die höher liegenden Bereiche um 500 – 600 m üNN kühler sind und eine jährliche Durchschnittstemperatur von 6 bis 7°C aufweisen. Die jährliche Niederschlagsmenge beträgt im Durchschnitt ca. 640 mm.

Emissionen

Allgemein ist eine bestehende Vorbelastung durch Emissionen aus dem Straßenverkehr anzunehmen.

Frischluftezufuhr

Der Ort Vilseck ist auf Grund seiner Lage im ländlichen Raum nicht als klimatisches Belastungsgebiet einzustufen.

Kaltluftentstehungsgebiete

Die genutzten Freiflächen haben lokale Bedeutung als Kaltluftentstehungsgebiete, aber keine überörtliche Funktion für den Luftaustausch oder als Frischluftleitbahn.

Auswirkungen

Die Versiegelung großer freier Flächen führt zur Reduktion von Kaltluftentstehungsgebieten. Eine gewisse Beeinflussung der Schutzgüter Luft und Klima ist nicht zu vermeiden. Diese bleibt jedoch aufgrund der Größe des geplanten Mischgebiets unterhalb der Schwellen, die eine nachhaltige Beeinträchtigung befürchten ließe.

Durch die Ausweisung als Fläche für gemischte Bebauung und die damit verbundene Unzulässigkeit stark belasteter Betriebe sowie durch die Vorgaben der TA-Luft sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

Vermeidung/Minimierung

Als klimatisch wirksame Vermeidungsmaßnahmen sind umfangreiche Pflanzgebote vorgesehen, die zu einer Bindung von Staubpartikeln beitragen.

Gesamtbewertung

Es sind durch die Bebauung keine erheblich negativen Umweltauswirkungen für das Schutzgut Luft festzustellen. Für das Schutzgut Klima sind allenfalls gering erhebliche Auswirkungen zu erwarten.

Gesamtbewertung Schutzgut Klima und Lufthygiene:	
Auswirkungen geringer Erheblichkeit	

2.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen (Biodiversität)

Schutzgut: Tiere und Pflanzen (Biodiversität)		
Inhalte	Vorhandene Quellen	Erstellte Unterlagen
Tier- und Pflanzenarten	Arten- und Biotopschutzprogramm	Grünordnungsplan
Betroffenheit von Lebensraumtypen und Biotopen	Biotopkartierung	

Beschreibung

Der Geltungsbereich des qualifizierten Bauleitplans wird derzeit intensiv landwirtschaftlich, es sind daher keine naturnahen Biotope vorhanden.

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass der gesamte Flächenanteil der von der Neuausweisung betroffenen Lebensräume lediglich geringe Bedeutung als Lebensraum für Pflanzen und Tiere aufweist.

Tier- und Pflanzenarten

Die vorhandene Vegetation im Bearbeitungsgebiet ist durch die menschliche Nutzung geprägt. Der gesamte beanspruchte Teil ist als landwirtschaftlich intensiv genutzter Bereich zu bezeichnen, setzt sich aus wenigen Arten zusammen und weist für das Schutzgut Tiere und Pflanzen eine geringe Bedeutung aus.

Auf Grund der Strukturausstattung der betroffenen Fläche sind keine Arten zu erwarten, die nach europäischen oder bundesrechtlichen Vorgaben besonders oder streng geschützt sind.

Eine detaillierte spezielle artenschutzrechtliche Prüfung mit weitergehenden Untersuchungen/Erfassungen sowie eine Prüfung der möglichen Betroffenheit von Arten der FFH-Richtlinie (Anhang IV FFH-RL) und der Vogelschutzrichtlinie (Vogelarten) sowie der nach nationalem Recht streng geschützter Arten wurde daher nicht durchgeführt. Den artenschutzrechtlichen Aspekten wird durch die Gebietsplanung wie auch der Eingriffsregelung Rechnung getragen.

Im Untersuchungsgebiet wurden bei der Bestandserhebung keine Pflanzen- und Tierarten mit überregionaler bis landesweiter Bedeutung gemäß Liste des Arten- und Biotopschutzprogramms für den Landkreis Amberg-Weizsach angetroffen.

Nach den vorliegenden Erkenntnissen sind für die durch die Bauleitplanung ermöglichten Eingriffe Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG im Hinblick auf prüfrelevante Tierarten mit hinreichender Sicherheit auszuschließen.

Betroffenheit von Lebensraumtypen und Biotopen

Der derzeitige Bestand ist als Lebensraumtyp A11 „Intensiv bewirtschaftete Äcker ohne oder mit stark verarmter Segetalvegetation“ anzusprechen. Die potenziell natürliche Vegetation ist für den Bereich mit Waldziest-Eschen-Hainbuchenwald mit flussbegleitendem Hainmieren-Schwarzerlen-Auenwald angegeben.

Auswirkungen:

Baubedingte Auswirkungen durch Zerschneidung von Lebensräumen von Arten mit größeren Arealansprüchen sind nicht gegeben, da keine großflächigen Biotopkomplexe neu zerschnitten werden.

Durch den qualifizierten Bebauungsplan wird eine Fläche für die Errichtung von Gewerbe- und Wohngebäuden erschlossen und bebaubar gemacht. Die Lebensraumfunktion der betroffenen Flächen wird erheblich verringert.

Es ist eine Verschiebung des Artenspektrums in Richtung auf vermehrt an Siedlungsgrün adaptierte Arten zu erwarten. Dies gilt sowohl für die Flora als auch für die Fauna. Die neu entstehenden Flächen zur Durchgrünung und im Randbereichen, die nicht durch Versiegelung und Überbauung beansprucht werden, haben eine geringe bis mittlere Bedeutung für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts.

Während des Baubetriebs ist mit gewissen Beeinträchtigungen zu rechnen.

Vermeidung/Minimierung:

Im Planungsgebiet liegen keine hochwertigen oder gesetzlich geschützten Biotope.

Es sind Festsetzungen zur Durchgrünung der Flächen getroffen, die als Gliederungs- und Verbundelemente fungieren. Im Norden und Süden des Baugebietes führen Hecken zu einem Erhalt des Biotopverbunds. Auch die Festsetzung zur Verwendung standortheimischer Gehölze trägt zu Minimierung des Eingriffs bei.

Ferner führt die Festsetzung zur Ausführung der Sockel bei Zäunen zur stärkeren Durchlässigkeit des Gebietes insbesondere für Kleintiere (Ausschluss tiergruppenschädigender Anlagen/Bauteile).

Die Neuanlage von Kleinstrukturen wie Hecken entspricht dem übergeordneten Ziel 9 des ABSP zur Neuanlage von Kleinstrukturen.

Gesamtbewertung:

Im Hinblick auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen sind auf Grund der umfangreichen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahme Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

Unter Beachtung der festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen sind keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände einschlägig.

Gesamtbewertung Schutzgut Tiere und Pflanzen (Biodiversität):

Auswirkungen geringer Erheblichkeit

2.5 Schutzgut Mensch (Lärm, Erholungseignung)

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

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

Schutzgut: Mensch (Lärm, Erholungseignung)		
Inhalte	Vorhandene Quellen	Erstellte Unterlagen
Geräuschemissionen Überlagerungseffekte Betroffenheit von Wegen und Infrastruktur	Flächennutzungsplan	

Beschreibung

Das vorliegende Bearbeitungsgebiet grenzt im Süden an bestehende Bebauung, sowie im Norden an landwirtschaftliche Nutzfläche an. Der Geltungsbereich hat Bedeutung für gesunde Wohnverhältnisse im anschließenden Baugebiet. Für die übergeordnete Erholung oder den Tourismus weist der Bereich keine erkennbare Funktion auf. Beeinträchtigungen durch Emissionen im Geltungsbereich bestehen durch die Straße, die sich unmittelbar am Geltungsbereich befindet.

Geräuschemissionen

Der Geltungsbereich schließt an ein Mischgebiet an, das überwiegend mit Wohnhäusern bebaut ist. Von hier sind keine beeinträchtigenden Geräuschemissionen zu erwarten. In Richtung Norden befinden sich landwirtschaftliche Nutzflächen. Im Rahmen einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der Flächen sind hier jedoch auch keine schädlichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Ebenso werden von der vorgesehenen Nutzung keine negativen Beeinträchtigungen auf vorhandene Wohnbebauung erwartet.

Überlagerungseffekte

Es sind keine Überlagerungseffekte zu erwarten.

Betroffenheit von Wegen und Infrastruktur

Die zur Bebauung vorgesehene Fläche hat für wohnortnahe Erholungszwecke keine erkennbare Funktion. Durch die bisherige Nutzung als Landwirtschaftliche Nutzfläche ist der Bereich derzeit nur begrenzt zugänglich. Im Geltungsbereich befinden sich auch bisher keine öffentlichen Wege.

Auswirkungen

Durch die vorgesehene Bebauung wird ein Bereich in räumlicher Nähe zu bestehenden Gebäuden aufgefüllt.

Durch die Ausweisung von neuen Baugebieten sind in der Regel Auswirkungen wie Lärmbelastungen auf die im Umfeld lebende Wohnbevölkerung gegeben, die gerade während der Bauzeit erhöht sein wird.

Auswirkungen durch die Erhöhung der Verkehrszahlen infolge der Baugebietsausweisung sind im Verhältnis zu den bestehenden Verkehrsströmen auf Grund der geringen Anzahl der Parzellen nicht zu erwarten.

Der zusätzliche Verkehr (Quell- und Zielverkehr im Zusammenhang mit dem Baugebiet) wird nach allgemeinem Kenntnisstand schalltechnisch nur zu einer unwesentlichen Verschlechterung der bestehenden Situation führen.

Baubedingt kann es jedoch zu einer erhöhten Lärmentwicklung kommen. Diese ist jedoch vorübergehend und daher als gering erheblich einzustufen.

Mit der Bebauung gehen siedlungsnahen Freiflächen verloren, die allerdings auch bisher nicht frei zugänglich waren und es erfolgt eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes.

Vermeidung/Minimierung

Zur Minimierung des Eingriffs sind Eingrünungsmaßnahmen vorgesehen, so dass die Auswirkungen auf das Landschaftsbild und das Naturerleben minimiert werden.

Gesamtbewertung

Im Hinblick auf das Schutzgut Mensch sind bei Einhaltung der Festsetzungen aus dem Bauleitplan lediglich gering erhebliche Belastungen für die angrenzenden Flächen und für das geplante Gebiet zu erwarten.

Gesamtbewertung Schutzgut Mensch:

Auswirkungen geringer Erheblichkeit

2.6 Schutzgut Landschaft

Schutzgut: Landschaft		
Inhalte	Vorhandene Quellen	Erstellte Unterlagen
Beeinträchtigung des Landschaftsbilds	--	Grünordnungsplan

Beschreibung

Prägend für den vorliegenden Landschaftsausschnitt, der durch den Bebauungsplan beansprucht wird, sind die angrenzende Bebauung im Süden, die Landwirtschaftsfläche im Norden. Ein natürliches Landschaftsbild ist in diesem Bereich bereits nicht mehr vorhanden.

Auswirkungen

Die vorgesehene Bebauung stellt eine bauliche Entwicklung in Zusammenhang mit der bestehenden Bebauung dar. Das geplante Baugebiet führt zu einer Veränderung des Landschafts- und Ortsbildes durch zu erwartende Reliefveränderungen sowie Gebäude. Durch die Vermeidungsmaßnahmen können erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild vermieden werden.

Vermeidung/Minimierung

Die Festsetzungen zur Durchgrünung sowie Eingrünung des Gebietes führen zu einer Verminderung des Eingriffes in das Schutzgut Landschaftsbild.

Die vorgeschriebene Heckenpflanzung als Ortsrandeingrünung am nördlichen Rand des Baugebiets dient der Einbindung des Baugebiets in das Landschaftsbild.

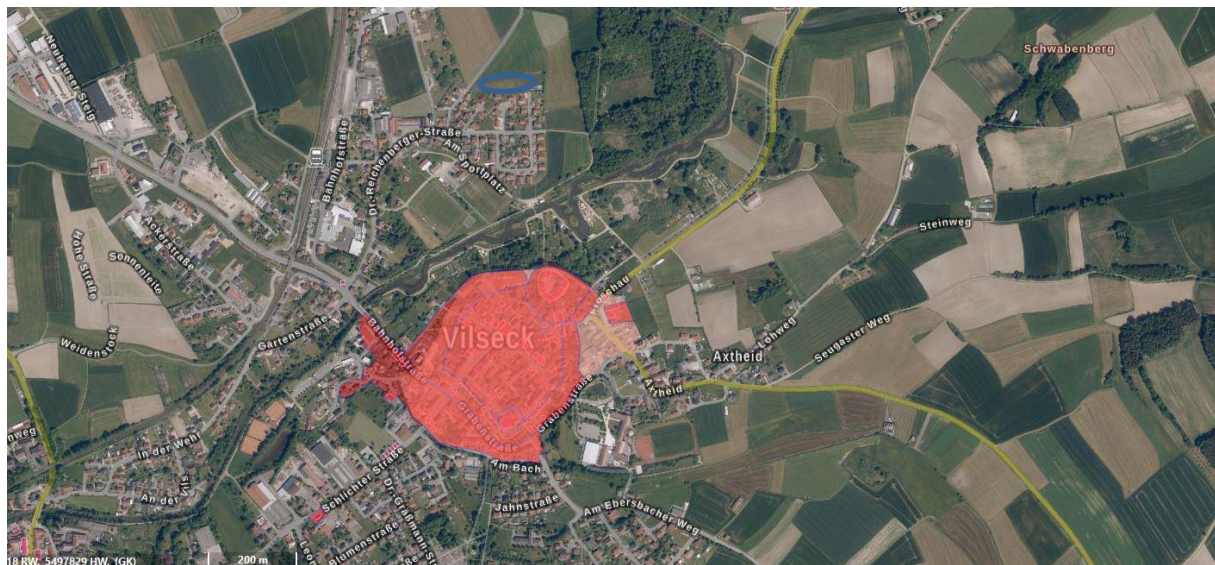
Gesamtbewertung:

Es sind durch die Bebauung gering erhebliche Umweltauswirkungen für das Schutzgut Landschaftsbild zu erwarten.

Gesamtbewertung Schutzgut Landschaft:
Auswirkungen geringer Erheblichkeit

2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Schutzgut: Kultur- und Sachgüter		
Inhalte	Vorhandene Quellen	Erstellte Unterlagen
Betroffenheit von Kultur- und Sachgütern wie Bodendenkmäler, Baudenkmäler etc.	Denkmalatlas Bayern	



Quelle: Bayerischer Denkmal-Atlas, Stand: 03.03.2020

Im Bereich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans werden keine Bodendenkmäler vermutet. Es sind auch keine anderen Sachgüter wie Baudenkmäler von der geplanten Bebauung betroffen.

Gesamtbewertung Schutzgut Kultur- und Sachgüter:	
Auswirkungen ohne Erheblichkeit	

2.7 Schutzgut Fläche

Schutzgut: Fläche		
Inhalte	Vorhandene Quellen	Erstellte Unterlagen

Entsprechend der Gesetzlichen Vorgaben soll mit Grund und Boden sparsam und schonen umgegangen werden. Die Inanspruchnahme von hochwertigen land- und forstwirtschaftlich genutzten Böden ist zu vermeiden. Bodenversiegelungen sollen auf ein unbedingt notwendiges Maß begrenzt werden.

Vorliegend handelt es sich um landwirtschaftliche Nutzfläche. Das städtebauliche Konzept sieht die Umnutzung in ein Mischgebiet, bislang war die Fläche als Gewerbegebiet im Flächennutzungsplan dargestellt. Für die Errichtung von baulichen Anlagen wird ein möglichst großer Spielraum geschaffen. Dem Ziel eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden kann durch dies entsprochen werden, da hierdurch sichergestellt wird, dass weiterer Flächenverbrauch durch Neuausweisungen von Bauflächen minimiert wird.

Durch die insgesamt kleinräumige Planung ist von Auswirkungen geringer Erheblichkeit für das Schutzgut Fläche auszugehen.

Gesamtbewertung Schutzgut Fläche:	
Auswirkungen geringe Erheblichkeit	

2.9 Wechselwirkungen

Die einzelnen Schutzgüter stehen untereinander in engem Kontakt und sind durch Wirkungsgefüge miteinander verbunden. So ist die Leistungsfähigkeit/ Eignung des Schutzgutes Boden nicht ohne die Wechselwirkungen mit dem Gut Wasser zu betrachten (Wasserretention und Filterfunktion). Beide stehen durch die Eignung als Lebensraum wiederum in Wechselbeziehung zur Pflanzen- und Tierwelt. Diese Bezüge sind bei den jeweiligen Schutzgütern vermerkt. Bereiche mit ausgeprägtem ökologischen Wirkungsgefüge sind im Geltungsbereich und im Umfeld nicht vorhanden.

2.10 Erhaltungsziele und Schutzzweck der FFH- und Vogelschutzgebiete

Auswirkungen auf Natura 2000-Gebiete durch den Bebauungsplan sind auf Grund des Abstands ausgeschlossen. Es sind keine Wirkungen denkbar, die eine erhebliche Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten zur Folge haben könnten.

3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Das Belassen der vorliegenden Flächen im bestehenden Zustand würde keine Veränderung der biologischen Vielfalt oder der Funktion als Lebensraum für Tier- und Pflanzenarten erwarten lassen, da diese Flächen weiterhin wie bisher genutzt würden. Auch für die anderen Schutzgüter würden sich keine Veränderungen ergeben.

Die Defizite im Bereich des Bauplatzangebots blieben ebenfalls bestehen.

4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

4.1 Vermeidungsmaßnahmen, bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter

Durch folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen werden die Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt vermindert und damit das Spektrum sinnvoller Vermeidungsmaßnahmen vollständig umgesetzt:

Schutzgut	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen
Boden	• Begrenzung der versiegelten Flächen • Durchgrünung durch Gehölzpflanzungen.
Grund- und Oberflächenwasser	• Begrenzung der versiegelten Flächen • Festsetzung versickerungsfähiger Beläge • Durchgrünung durch Gehölzpflanzungen.
Klima und Lufthygiene	• Begrenzung der versiegelten Flächen • Durchgrünung durch Gehölzpflanzungen.
Tiere und Pflanzen (Biodiversität)	• Verwendung standortheimischer Gehölze • Festsetzung zu Mindestabstand zwischen Boden und Zäunen • Durchgrünung durch Gehölzpflanzungen..
Mensch (Lärm, Erholung)	• Durchgrünung durch Gehölzpflanzungen..
Landschaft	• Eingrünung durch Gehölzpflanzungen..
Kultur- und Sachgüter	nicht erforderlich

Die detaillierten Aussagen zur Eingriffsminderung und –Vermeidung, bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter, befinden sich jeweils bei der Beschreibung dieser.

4.2 Eingriffsermittlung

Auf die Schutzgüter Tier- und Pflanzenwelt, Boden und Wasser hat der Bebauungsplan trotz der geschilderten Minimierungsmaßnahmen unvermeidbare Beeinträchtigungen. Die Bewertung des Eingriffs und die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs erfolgen gemäß Leitfaden 'Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Ergänzte Fassung', 2003.

Die Bewertung der Bedeutung der Flächen für Natur und Landschaft wird durch gemeinsame Betrachtung der wesentlich betroffenen Schutzgüter in Gebiete geringer (Kategorie I), Gebiete mittlerer (Kategorie II) und Gebiete hoher Bedeutung (Kategorie III) vorgenommen.

Die wesentlichen Auswirkungen der Bebauung auf den Naturhaushalt gehen von der Inanspruchnahme und der damit einhergehenden Versiegelung von Boden aus.

Die Einordnung der von Eingriffen betroffenen Flächen erfolgte entsprechend der Bestandsaufnahme.

Die Festsetzung des Kompensationsfaktors erfolgt unter Berücksichtigung der festgesetzten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen.

Ausgleichsflächenbedarf

Der Zustand des Plangebiets wird nach den Bedeutungen der Schutzgüter in folgende Kategorien eingestuft:

Eingriffsfläche	Typ	Kategorie	Eingriffstyp	Faktor	Ausgleichsflächenbedarf
700 m ²	Ortsrandeingrünung Interner Ausgleich			0	0
4.000 m ²	Gebiet geringer Bedeutung	I	A	0,4 Spanne 0,3-0,6	1.600 m ²
4.700m ²				Gesamt:	1.600 m ²

4.3 Ausgleichsermittlung

Ausgleichsmaßnahme	Fläche	Faktor	anrechenbare Ausgleichsfläche
<u>Interne Ausgleichsmaßnahmen</u>	700 m ²	1,0	700 m ²
Ortsrandeingrünung, lt. Darstellung im Bebauungsplan			
<u>Externe Ausgleichsmaßnahmen:</u>			
Ökokonto Stadt Vilseck	900 m ²	1,0	900 m ²
Nr. 4 „Häuselweiher“, Flnr. 922, Gemarkung Gressenwöhr			
Fläche bei Einstellung: 4.620 m ²			
eingestellt Jahr 2016			
derzeitige Restfläche: 4.901,36 m ²			
Summe			1.600 m²
<i>Ausgleichserfordernis (Soll)</i>			<i>1.600 m²</i>

Ausgleichsmaßnahmen:

Auf den Ausgleichsflächen sind Maßnahmen, die den Naturhaushalt oder das Landschaftsbild beeinträchtigen können, untersagt. Hierunter fallen v.a. die Verbote,

- bauliche Anlagen zu errichten,
- die Flächen einzuzäunen (temporäre Zäunung zur Sicherung des Aufwuchses ist zulässig)
- zu düngen oder Pflanzenschutzmittel auszubringen
- standortfremde Pflanzen einzubringen oder nicht heimische Tierarten auszusetzen,
- die Fläche aufzufüllen oder sonstige zweckwidrige land- und forstwirtschaftliche Nutzungen vorzunehmen.
- Freizeiteinrichtungen oder gärtnerische Nutzungen auf den Ausgleichsflächen zu betreiben

Im Bereich der Ausgleichsmaßnahmen ist ausschließlich autochtones Pflanz- und Saatgut zu verwenden.

Die im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung festgelegten Ausgleichsflächen müssen nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes dem bayerischen Landesamt für Umweltschutz mitgeteilt werden.

Um die Sicherung des angestrebten Zustands der Ausgleichsflächen zu gewährleisten, ist bei Ausgleichsflächen, die nicht im Eigentum der Gemeinde sind, die Bestellung einer unbefristeten beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Stadt Vilseck erforderlich. Diese Sicherung ist von der Gemeinde zu veranlassen.

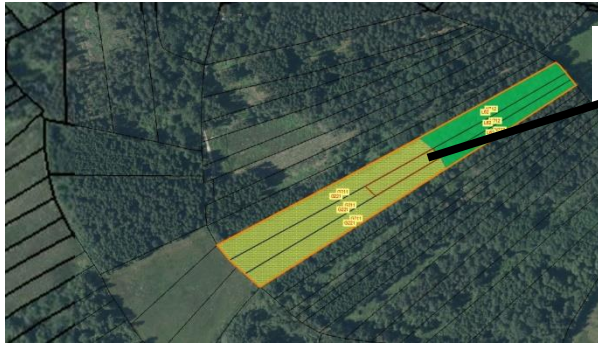
Die Ausgleichsmaßnahmen sind zeitgleich mit der Erschließung des Baugebietes zu verwirklichen.

Interne Ausgleichsmaßnahme: Flurnr. 867 Teilfläche, Gemarkung Vilseck

Besitzverhältnisse	Privat
Genutzte Teilfläche	700 m ²
derzeitige Nutzung / Bestand	Landwirtschaftliche Nutzfläche
hpnV	Waldziest-Eschen-Hainbuchenwald mit flussbegleitendem Hainmieren-Schwarzerlen-Auenwald.
Entwicklungsziel	<u>Altgrasflur</u>, Streifenbreite mind. 1 m als Puffer zur angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzfläche im Norden <u>Wildgehölzhecke</u>, standortgerecht Breite ca. 4 m
Maßnahmen	<u>Altgrasflur</u>: Ausmagerung des Bestandes Entwicklung durch Pflegemaßnahmen Dauerhafte Markierung der Fläche durch Eichenpflocken <u>Wildgehölzhecke</u>: Entwicklung durch aktive Bepflanzung zu Feldgehölz entsprechend hpnV sowie Liste zur Gehölzverwendung im Landkreis Amberg-Weizsach. Pflanzverband 1,50 m x 1,50 m, Pflanzgröße mind. 60/80 cm. Vorkommensgebiet gebietseigener Gehölze: 5.2 Schwäbische und Fränkische Alb Dauerhafte Markierung der Fläche durch Eichenpflocken
Pflegekonzept	<u>Altgrasflur</u>: Mahd alle 2 Jahre unter Abfuhr des Mähgutes zur Verhinderung der Verbuschung <u>Wildgehölzhecke</u>: Abschnittsweises Auflichten des Unterwuchses, Förderung des aufkommenden Bewuchses entsprechend hpnV Je nach Entwicklung der Flächen sind die Pflegemaßnahmen ggf. anzupassen.
Voraussichtlicher Entwicklungszeitraum/ Reifegrad	Altgrasflur: 5 Jahre Gehölzstrukturen: 10 Jahre
Anrechnungsfaktor	1,0
Anrechnungsfläche	700 m ² x Faktor 1,0 = 700 m ² anrechenbare Fläche

Externe Ausgleichsmaßnahme: Ökokonto Vilseck, Fläche 4 „Häuselweiher“,

Flnr. 922, Gemarkung Gressenwöhr



Fläche zur Abbuchung

G2 Extensivgrünland



Mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland

N7 Nadelholzforste



Strukturarme Altersklassen-Nadelholzforste, mittlere Ausprägung

Details zu den vorgesehenen Maßnahmen sind den Unterlagen zum Ökokonto der Stadt Vilseck zu entnehmen.

Nach Abbuchung der nun notwendigen Fläche von -900 m² verbleibt damit ein Rest von 4.001,36 m² abbuchbarer Fläche auf dem Flurstück.

5. Alternative Planungsmöglichkeiten

Auf Ebene der Bebauungsplanung sind die verschiedenen Varianten im Rahmen der alternativen Erschließungsmodelle zu betrachten.

Da die Fläche auf der Ebene der Flächennutzungsplanung bereits als Gewerbegebiet ausgewiesen ist und die vorgesehene Variante bereits unter einer minimierten öffentlichen Erschließung erfolgt, ist hier keine Variantenbetrachtung erforderlich. Die Lage ergibt sich aus dem vorhandenen Ortsrand.

6. Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Da es sich bei der Planung um eine durchschnittliche Inanspruchnahme von Flächen handelt, sind weiträumige Auswirkungen auf den Naturhaushalt unwahrscheinlich. Daher ist der Untersuchungsbereich auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans die direkt angrenzenden Bereiche begrenzt. Eine Fernwirkung ist bei den meisten umweltrelevanten Faktoren nicht zu erwarten. Ausnahmen bilden lediglich das Landschaftsbild sowie Immissionen. Der Untersuchungsraum ist bei diesen Schutzgütern entsprechend weiter gefasst.

Die Bestandserhebung erfolgt durch ein digitales Luftbild, das mit der digitalen Flurkarte überlagert und eigenen Bestandserhebungen.

Die vorliegenden aufgeführten Rechts- und Bewertungsgrundlagen entsprechen dem allgemeinen Kenntnisstand und allgemein anerkannten Prüfungsmethoden. Schwierigkeiten oder Lücken bzw. fehlende Kenntnisse über bestimmte Sachverhalte, die Gegenstand des Umweltberichtes sind, sind nicht erkennbar.

Für die Beurteilung der Eingriffsregelung wurde der Bayerische Leitfaden verwendet. Als Grundlage für die verbal argumentative Darstellung und der dreistufigen Bewertung sowie als Datenquelle wurden der Flächennutzungs- und Landschaftsplan, FIS-Natur Online sowie Angaben der Fachbehörden verwendet.

Es bestehen keine genauen Kenntnisse über den Grundwasserstand, Boden und Versickerungsfähigkeit.

Die während oder nach der öffentlichen Auslegung gewonnenen zusätzlichen Erkenntnisse zu den jeweiligen Schutzgütern sind nachträglich mit aufgenommen worden.

Da eine objektive Erfassung der medienübergreifenden Zusammenhänge nicht immer möglich und in der Umweltprüfung zudem auf einen angemessenen Umfang zu begrenzen ist, gibt die Beschreibung von Schwierigkeiten und Kenntnislücken den beteiligten Behörden und auch der Öffentlichkeit die Möglichkeit, zur Aufklärung bestehender Kenntnislücken beizutragen.

7. Maßnahmen zur Überwachung (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 Monitorings bzw. der zu ziehenden Konsequenzen gibt, sollte das Monitoring in erster Linie zur Abhilfe bei unvorhergesehenen Auswirkungen dienen. Entsprechend der vorliegenden Planung sind keine Monitoring-Maßnahmen erforderlich.

8. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Für das geplante Mischgebiet, das den Bedarf an Wohn- sowie Gewerbezellen decken soll, wurde ein Bereich im Anschluss an vorhandene Bebauung gewählt. Es sind keine wertvollen Lebensräume von der Planung betroffen. Durch eine intensive Eingrünung sowie die Reglementierung der Versiegelung werden differenzierte Vermeidungsmaßnahmen getroffen.

Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse zusammen:

Allgemein verständliche Zusammenfassung							
Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen		Anlagebedingte Auswirkungen		Betriebsbedingte Auswirkungen		Ergebnis
Boden	geringe	Erheblichkeit	mittlere	Erheblichkeit	mittlere	Erheblichkeit	mittel
Grund- und Oberflächenwasser	geringe	Erheblichkeit	mittlere	Erheblichkeit	mittlere	Erheblichkeit	mittel
Klima und Lufthygiene	geringe	Erheblichkeit	geringe	Erheblichkeit	geringe	Erheblichkeit	gering
Tiere und Pflanzen (Biodiversität)	geringe	Erheblichkeit	geringe	Erheblichkeit	geringe	Erheblichkeit	gering
Mensch (Lärm, Erholung)	geringe	Erheblichkeit	geringe	Erheblichkeit	geringe	Erheblichkeit	gering
Landschaft	geringe	Erheblichkeit	geringe	Erheblichkeit	geringe	Erheblichkeit	gering
Kultur- und Sachgüter	nicht betroffen		nicht betroffen		nicht betroffen		nicht betroffen
Fläche	Mittlere	Auswirkungen	geringe	Auswirkungen	geringe	Auswirkungen	gering

F) Literaturverzeichnis

Quellen

BAYERISCHES FACHINFORMATIONSSYSTEM NATURSCHUTZ
Fin-Web

BAYERISCHES GEOLOGISCHES LANDESAMT (1981 Hrsg.):
Geologische Karte von Bayern 1:500.000

BAYERISCHES STATASMINISTERIUM FÜR UMWELT, GESUNDHEIT UND VERBRAUCHER-
SCHUTZ
Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern ABSP
Landkreis Amberg-Weizsach, aktualisierte Fassung, Stand März 2001

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN:
Bauen im Einklang mit Natur- und Landschaft: Ein Leitfaden (Ergänzte Fassung).
München 2003

BAYERISCHER KLIMAFORSCHUNGSVERBUND (BAYFORKLIM) (HRSG.)
Klimaatlas von Bayern,
München, 1996

Flächennutzungsplan
Stadt Vilseck

MEYNEN, E und SCHMIDTHÜSEN, J. (1953):
Handbuch der naturräumlichen Gliederung Deutschlands.
Verlag der Bundesanstalt für Landeskunde, Remagen.

OBERSTE BAUBEHÖRDE IM BAYERISCHEN STAATSMINISTERIUM DES INNEREN:
Der Umweltbericht in der Praxis. Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung.
München

SEIBERT, P.:
Karte der natürlichen potenziellen Vegetation mit Erläuterungsbericht.
1968