

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN

„SO Reithalle Lohhof“

Begründung mit Umweltbericht

Stadt Vilseck

Landkreis Amberg-Weizsach

Marktplatz 13, 92249 Vilseck



Vorentwurf: 20.11.2023

Entwurf: 18.03.2024

Endfassung:

Entwurfsverfasser:

NEIDL + NEIDL

Landschaftsarchitekten und Stadtplaner

Partnerschaft mbB
Dolesstr. 2, 92237 Sulzbach-Rosenberg
Telefon: +49(0)9661/1047-0
Mail: info@neidl.de // Homepage: neidl.de



Inhaltsverzeichnis

A) VORBEMERKUNGEN / ZIEL DER PLANUNG	5
B) RAHMENBEDINGUNGEN UND PLANUNGSVORGABEN	7
1. GESETZLICHE GRUNDLAGEN – VERORDNUNGEN	7
2. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN	8
3. VER- UND ENTSORGUNG	8
3.1 Abfallwirtschaft	8
3.2 Wasser/Löschwasser	9
3.3 Abwasserbeseitigung	9
3.4 Niederschlagswasser	9
3.6 Strom	10
4. GRUNDWASSER	10
5. IMMISSIONSSCHUTZ	10
6. ALTLASTEN	10
7. WASSERWIRTSCHAFT	10
8. DENKMALPFLEGE	10
9. RELEVANTE ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN UND FACHPLANUNGEN	11
9.1 Landesentwicklungsprogramm	11
9.2 Regionalplan	12
C) BESCHREIBUNG DES PLANUNGSGEBIETS	15
2. LAGE	15
3. TOPOGRAPHIE / NUTZUNG	16
4. BAUGRUND UND BODENVERHÄLTNISSE	16
5. BESCHREIBUNG DER UMWELTRELEVANTEN FAKTOREN	16
D) KONZEPTION UND ZIELE AUS STÄDTEBAULICHER UND LANDSCHAFTSPLANERISCHER SICHT	17
1. GELTUNGSBEREICH	17
2. ART DER BAULICHEN NUTZUNG	17
3. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	17
4. BAUGRENZEN	17
5. BAUGESTALTUNG	18
6. WERBEANLAGEN	18
7. BELEUCHTUNG VON STRAßENRÄUMEN UND AUßENANLAGEN	18
8. VERKEHRSFLÄCHEN	18

9. OBERFLÄCHENWASSER.....	19
10. GESTALTUNG DES GELÄNDES.....	19
11. EINFRIEDUNGEN	19
12 . GRÜNORDNUNG	20
13. IMMISSIONSSCHUTZ	20
14. GRÜNORDNERISCHEN KONZEPT	20
15. ARTENSCHUTZ	21
E) UMWELTBERICHT NACH § 2 ABS. 4 BAUGB	21
1. EINLEITUNG	21
1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplans	22
1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung	22
2.BESTANDSAUFNAHME UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN EINSCHLIEßLICH DER PROGNOSE BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG ...	23
2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario).....	23
2.1.1.Umweltmerkmale	23
2.1.1.1 Schutzgut Mensch / Gesundheit	23
2.1.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen	23
2.1.1.3 Schutzgut Boden.....	24
2.1.1.4 Schutzgut Wasser	25
2.1.1.5 Schutzgut Luft / Klima.....	25
2.1.1.6 Schutzgut Landschaft / Erholung	26
2.1.1.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter.....	26
2.1.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	27
2.1.2.1 Auswirkung auf die Schutzgüter	27
2.1.2.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen	27
2.1.2.1.2 Schutzgut Boden und Fläche.....	27
2.1.2.1.3 Schutzgut Wasser	28
2.1.2.1.4 Schutzgut Luft/Klima	29
2.1.2.1.5 Wirkungsgefüge zwischen den o.g. Schutzgütern.....	30
2.1.2.1.7 Schutzgut Landschaft / Erholung	30

2.1.2.2 Auswirkungen auf Erhaltungsziele und den Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes	31
2.1.2.3 Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter	31
2.1.2.4 Auswirkungen auf die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern	31
2.1.2.5 Auswirkungen auf die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie	31
2.1.2.6 Auswirkungen auf die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts	31
2.1.2.7 Auswirkungen auf die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden	31
2.1.2.8 Auswirkungen auf die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes	32
2.1.3 Beschreibung der Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung oder Ausgleich von erheblichen Umweltauswirkungen	32
2.2 Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter	32
2.2.2 Schutzgut Boden.....	32
2.2.3 Schutzgut Wasser.....	32
2.2.4 Schutzgut Landschaftsbild	33
2.2.5 Schutzgut Luft/Klima	34
2.3 Ausgleich unvermeidbarer Beeinträchtigungen / Eingriffsregelung	34
2.3.1 AUSGLEICHSFLÄCHENBEDARF	34
2.3.2 AUSWIRKUNGEN DES EINGRIFFS	35
2.3.3 ERMITTELN DES UMFANGS ERFORDERLICHER AUSGLEICHSFLÄCHEN.....	35
2.3.4 MAßNAHMEN AUF DEN AUSGLEICHSFLÄCHEN	41
2.3.5 BESTIMMUNG DES UMFANGS, BEWERTUNG VON AUSGLEICHSMAßNAHMEN/ BILANZIERUNG	43
2.3.6 UMSETZUNG UND SICHERUNG DER AUSGLEICHSMAßNAHMEN:	44
2.4 Alternative Planungsmöglichkeiten	45
2.5.1 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	45
2.5.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen	46

3. ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG	48
F) Anhang / Anlagen.....	49

A) Vorbemerkungen / Ziel der Planung

Der Stadtrat Der Stadt Vilseck hat den Beschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplans „SO Reithalle“ Lohhof auf der Flurnummer 1343 Gemarkung Gressenwöhr gefasst.

Inhalt der vorliegenden Planung ist die Schaffung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung für eine bereits bestehende Nutzung im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans/ Grünordnungsplan als Pferdepension im Sinne der Entwicklung des Bereiches Freizeit und Erholung - Pferdesport und des Erhalts von wohnortnahen Lebens- und Arbeitsstätten im ländlichen Raum.

Anlass der Planung ist das konkrete Bauvorhaben zum Bau einer Reit- und Bewegungshalle, die dem Tierwohl und dem wirtschaftlichen Erhalt der Anlage dient.

Die bereits bestehende Anlage wurde im Außenbereich gebaut, das Gebiet wird planungsrechtlich beurteilt gem. § 35 (2) BauGB und im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Vilseck als Wohnbebauung im Außenbereich dargestellt.

Die Stadt Vilseck beabsichtigt die Ausweisung eines Sondergebietes gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Freizeit und Erholung - Reitsport“ im nord-osten des bereits bestehenden Lohhofes, als Erweiterung des Pferdebetriebs.

Eine zukünftige, ungeordnete Bebauung mit Gebäuden wird durch die Festlegungen des Maßes der baulichen Nutzung, der eng gezogenen Baulinien um die bestehenden Gebäude und die geplante Reithalle ausgeschlossen.

Die Inhalte und Ziele des Bauleitplans gehen im Einzelnen aus der Begründung zum Bebauungsplan hervor.

Das Planungsgebiet umfasst eine Gesamtfläche von ca. 6200 m². Auf dieser Fläche befindet sich auch das bereits bestehende Wohngebäude der Familie Kelley und der zu erweiternde Pferdestall.

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „SO Reithalle“ Lohhof erfolgt auf Antrag von Manuela Kelley, Lohhof 30, 92249 Vilseck. Die Vorhabenträgerin erarbeitet damit die städtebauliche Planung und verpflichtet sich zu ihrer Verwirklichung sowie zur Übernahme der Planungs- und Erschließungskosten.

B) Rahmenbedingungen und Planungsvorgaben

1. Gesetzliche Grundlagen – Verordnungen

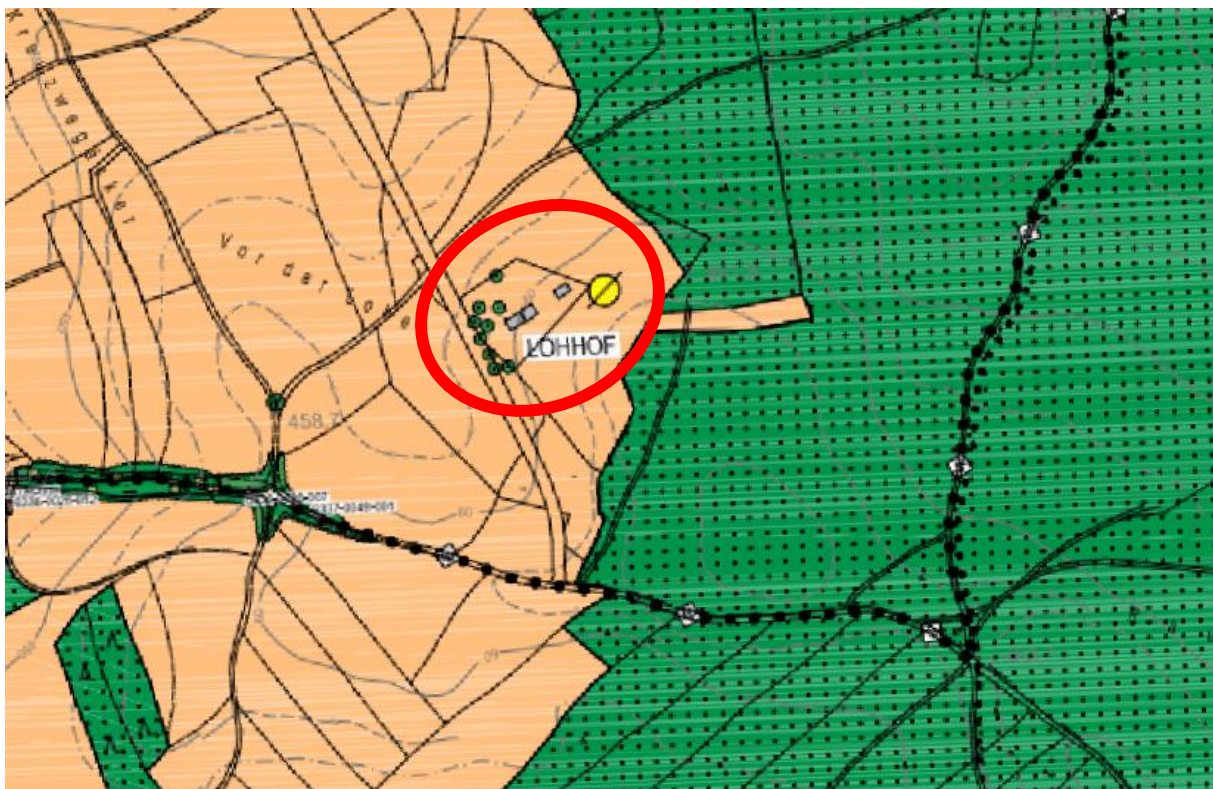
BauGB	Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) m.W.v. 01. Oktober 2023
BauNVO	Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung - in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) m.W.v. 07. Juli 2023.
BauVorIV	Verordnung über Bauvorlagen und bauaufsichtliche Anzeigen - Bauvorlagenverordnung - in der Fassung vom 10.11.2007 (GVBl. S. 792), zuletzt geändert durch § 5 der Verordnung vom 23.12.2020 (GVBl. S. 663).
BayBO	Bayerische Bauordnung 2008 in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Juni 2023 (GVBl. S. 250), durch § 4 des Gesetzes vom 7. Juli 2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 371).
BayBodSchG	Bayerisches Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (Bayerisches Bodenschutzgesetz) vom 23.02.1999 (GVBl. S. 36), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09. Dezember 2020 (GVBl. S. 640)
BayDSchG	Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler - Bayerisches Denkmalschutzgesetz - in der Fassung vom 25.06.1973 (BayRS IV S. 354), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 23. Juni 2023 (GVBl. S. 251).
BNatSchG	Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege - Bundesnaturschutzgesetz - in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240).
BayNatSchG	Gesetz über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur - Bayerisches Naturschutzgesetz - in der Fassung vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 23. Dezember 2022 (GVBl. S. 723).
GaStellV	Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze - Garagen- und Stellplatzverordnung - in der Fassung vom 30.11.1993 (GVBl. S. 910), zuletzt geändert durch § 3 der Verordnung vom 07. August 2018 (GVBl. S. 694).
NWFreiV	Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser - Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - in der Fassung vom 01.01.2000 (GVBl. S. 30), zuletzt geändert durch § 1 Nr. 367 der Verordnung vom 22. Juni 2014 (GVBl. S. 286).
PlanZV	Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts - Planzeichenverordnung - vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
TRENGW	Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser in der Fassung der Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums für Umwelt und Verbraucherschutz vom 17.12.2008 (AllMBI 1/2009, S. 4).
TrinkwV	Trinkwasserverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. Juni 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 159)

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Im rechtskräftigen Flächennutzungs- und Landschaftsplan ist der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung bisher als Landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt. Das Gebiet wird planungsrechtlich beurteilt gem. § 35 (2) BauGB und wird im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Vilseck als Wohnbebauung im Außenbereich dargestellt.

Der Geltungsbereich befindet sich östlich von Vilseck in einer Entfernung von ca. 2 km. Im Norden befindet sich der Unterlohof in 300m. 1,2 km im Süden die Finkenmühle. Der Hof wird zusätzlich im Osten von Waldbestand begrenzt.

Im Norden grenzt eine landwirtschaftliche Ackerfläche an den Geltungsbereich, ebenso in Osten und Süden. Im Westen grenzt der Geltungsbereich an die Ortsstraße an diese mündet im Norden in die St 2166.



Flächennutzungsplan Stadt Vilseck, Bestand

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert. Der betreffende Bereich wird zukünftig als Sondergebiet (SO) nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung Pferdehaltung dargestellt.

3. Ver- und Entsorgung

3.1 Abfallwirtschaft

In geringen Mengen und unregelmäßig anfallender Restmüll und recyclebare Materialien, die durch den menschlichen Gebrauch und bei der Tierpflege und -nahrung anfallen, kann weiterhin durch den zuständigen Abfallentsorgungsbetrieb entsorgt werden.

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.

Aufgrund der geltenden Unfallverhütungsvorschriften können Stellflächen für Müllgefäße nur direkt angefahren werden, wenn grundsätzlich ein Rückwärtsfahren der Müllfahrzeuge nicht erforderlich ist und die Fahrwege nach der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen RAS 06 ausgestattet und die Transportwege bei Dunkelheit beleuchtet sind.

Die Müllentsorgung ist über die bereits bestehende Wohnbebauung durch die Stadt Vilseck sichergestellt.

3.2 Wasser/Löschwasser

Die Versorgung des Baugebietes mit Trinkwasser ist durch die Stadt Vilseck sichergestellt.

Die Versorgung der Pferde mit Trinkwasser erfolgt durch eine bestehende Trinkwasserleitung, welche die Einzelweiden sowie die Paddocks ganzjährig mit Frischwasser versorgen.

Der abwehrende Brandschutz und die Bereitstellung der notwendigen Löschwasserversorgungsanlagen ist eine gemeindliche Pflichtaufgabe. Es ist sicherzustellen, dass die bestehende Löschwasserversorgung ausreichend ist, oder auf geeignete Art und Weise ergänzt wird.

3.3 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über den bestehenden Klärteich. Nach Bedarf verpflichtet sich der Vorhabenträger diesen zu erweitern.

Flüssige Abfälle wie Kot, Harngemisch inkl. Einstreu, sowie Abwasser, das bei der Reinigung und Pflege der Pferde anfällt, ist zu sammeln und ordnungsgemäß zu entsorgen. Für öffentliche Abwasseranlagen besteht Einleitungsverbot. Die Abgänge aus der Tierhaltung werden auf der geplanten Mistlagerstätte gesammelt. Aufgrund des hohen Strohanteils wird entsprechend der gesetzlichen Vorschriften auf eine Jauchgrube für flüssige Abgänge verzichtet. Die ordnungsgemäße Verwertung des gelagerten Pferdemistes und ggf. gem. der Verordnung über das Inverkehrbringen und Befördern von Wirtschaftsdünger (WDüngV) anzuwenden.

3.4 Niederschlagswasser

Auf die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) wird an dieser Stelle verwiesen.

Bei Starkniederschlägen und Schneeschmelze darf wild abfließendes Oberflächenwasser nicht zum Nachteil Dritter ab- bzw. umgeleitet werden. Die schadlose Ableitung des Oberflächenwassers ist sicher zu stellen. Das Regenwasser wird vor Ort versickert. Die genehmigungsrechtlichen Voraussetzungen hierfür sind im konkreten Fall nachzuweisen.

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 gesammelten Niederschlagswasser eine wasserrechtliche Erlaubnis beantragt werden.

3.6 Strom

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

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

4. 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.

5. Immissionsschutz

Im Bereich des Baugebietes sind keine relevanten Immissionen bekannt. Hauptemissionsquelle ist derzeit die westlich angrenzende Gemeindestraße. Zudem besteht eine Vorbeeinträchtigung durch die vorhandene Pferdehaltung.

6. Altlasten

Altlasten sind im Planungsgebiet im Moment nicht bekannt.

7. Wasserwirtschaft

Das Planungsgebiet befindet sich in keinem festgesetzten Überschwemmungsgebiet noch in einem wassersensiblen Bereich.

8. Denkmalpflege

Im Baugebiet sind keine Bodendenkmäler bekannt.

Als nächstgelegenes Baudenkmal befindet sich in der Stadt Vilseck mit einer Entfernung von ca. 2,5 m zum Geltungsbereich. Im näheren Umfeld sind keine Bodendenkmäler bekannt.

Auf Grund der vorhandenen Entfernung und Topographie besteht praktisch keine Blickbeziehung zwischen Baudenkmal und Geltungsbereich.

9. Relevante übergeordnete Planungen und Fachplanungen

9.1 Landesentwicklungsprogramm

Entsprechend der Strukturkarte befindet sich der Geltungsbereich im allgemein ländlichen Raum mit besonderem Handlungsbedarf. (Bay. Staatsministerium f. Wirtschaft, Landesentwick., 2023).

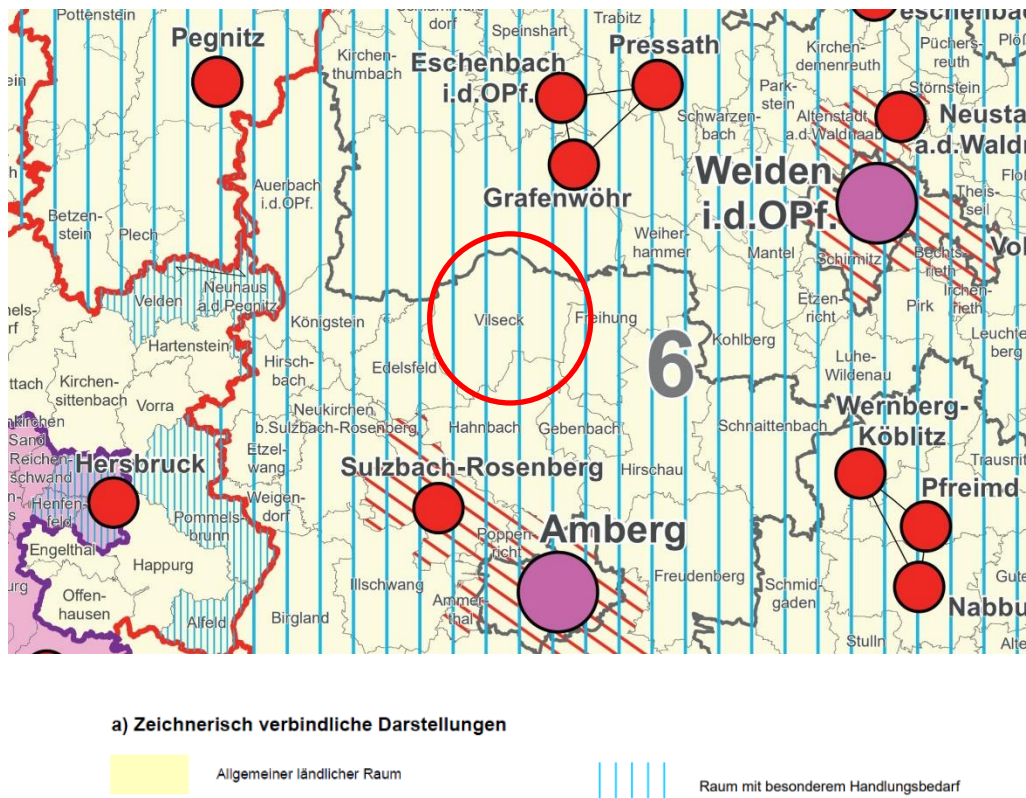


Abbildung 1: Ausschnitt aus dem LEP, Anhang 2, Strukturkarte

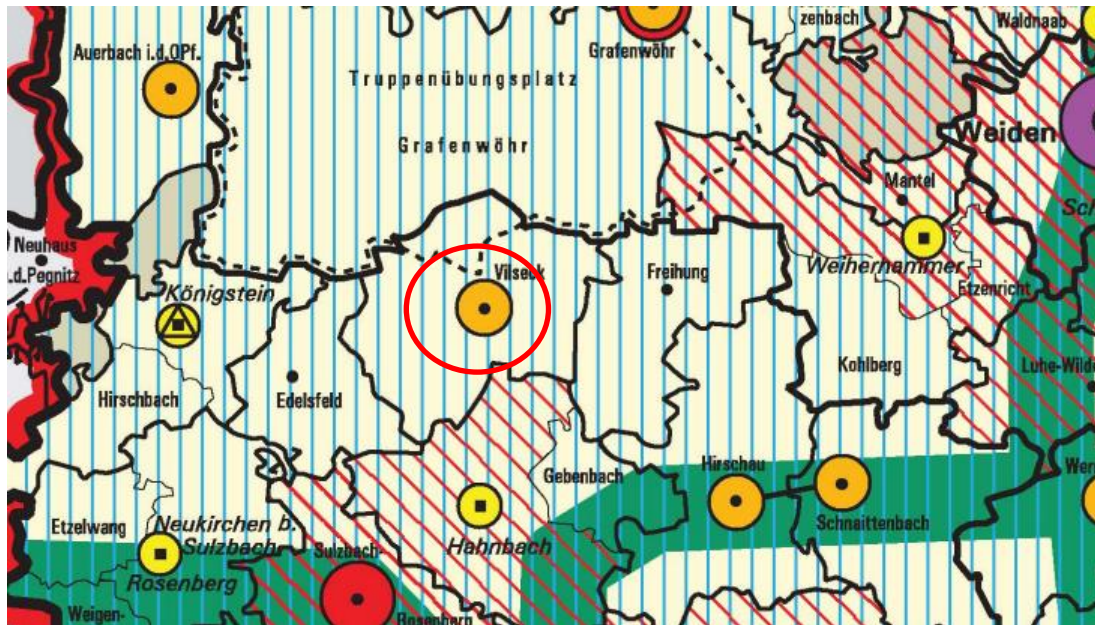
Nach Aussagen des LEP ist die Entwicklung des Landes am Prinzip der Nachhaltigkeit auszurichten. Auf eine gleichwertige Entwicklung der Lebensverhältnisse und eine tragfähige Sozialstruktur ist hinzuwirken. Dies beinhaltet eine Entwicklung der Stärken und Potentiale von Teilräumen. Durch die Stärkung dieser Teilräume kann dem demographischen Wandel entgegengetreten werden. Gem. Pkt. 1.2.2 des LEP sollen bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die Abwanderung vermindert werden. Ermöglicht wird dies u.a. durch die Entwicklung und Ordnung des ländlichen Raums hier in Bezug auf die Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum. Der ländliche Raum soll als eigenständiger Arbeits- und Lebensraum erhalten bleiben. Durch die vorliegende Planung wird sowohl der Arbeits- als auch der Lebensraum des Pächters/ Besitzers verbunden und bleibt durch die Weiterentwicklung der Reitanlage erhalten. Demgegenüber steht das Ziel Innenentwicklung vor Außenentwicklung (Pkt. 3.2 des LEP). Lt. diesem sind möglichst vorrangig die vorhandenen Potentiale der Innenentwicklung bei der Siedlungsentwicklung zu nutzen.

Jedoch sind Ausnahmen zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen. Mit dem Ziel Innen- vor Außenentwicklung geht der im LEP Pkt. 3.3 getroffene Grundsatz der Vermeidung der Zersiedelung einher. In der vorliegenden Planung wird jedoch das Ziel zur Anbindung neuer Siedlungsflächen an geeignete Siedlungseinheiten zum Teil umgesetzt, eine Zersiedelung findet nicht statt. Die vorgesehene Bebauung grenzt unmittelbar an den bestehende Bebauung an. Durch die festgelegten Baugrenzen wird die Errichtung von prägenden Gebäuden (außer Nebenanlagen wie Unterstellplätzen/ Paddocks) verhindert. Die geplanten, Ortsbild prägenden Gebäude grenzen unmittelbar an die bestehende Bebauung und werden durch den Waldrand gefasst. Eine ungegliederte Siedlungsstruktur wird somit verhindert. Die Anbindung mit technischer Versorgungs- und Entsorgungseinrichtung ist über die Anbindung an die bestehende Struktur ökologisch und ökonomisch vorteilhaft. Die Ausweisung des Sondergebietes im Außenbereich widerspricht somit in Teilen den ausgegebenen Zielen des LEP. Die Abwägung der gegenübergestellten Ziele und Grundsätze - Innen- vor Außenentwicklung vs. Freizeit- und Erholung, Entwicklung des Ländlichen Raums als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum und Vermeidung von Abwanderung, gilt es in der vorliegenden Begründung zu treffen. Eine nachvollziehbare Begründung für eine Entscheidung zur Ansiedlung im Außenbereich kann lediglich erfolgen, wenn eine intensive und umfangreiche Prüfung von Flächen im Innenbereich erfolgt und deren Ergebnis zur Folge hat, dass eine Ansiedlung aus nachvollziehbaren Gründen nicht sinnvoll oder möglich ist. Diese Überprüfung ist ergebnisoffen durchzuführen.

9.2 Regionalplan

Grundsätze der Raumordnung als zu berücksichtigende Vorgaben für nachfolgende Abwägungs- und Ermessensentscheidungen nach Art. 3 Abs. 1, S. 1 BayLplG:

Im Regionalplan zur Region Oberpfalz Nord (6) sind folgende Planungsvorgaben für den Bereich Vilseck eingetragen:



Karte 1: Raumstruktur

Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Regionalplan Oberpfalz, Karte Raumstruktur (Regierung der Oberpfalz, 2023)

Entsprechend der Karte zur Raumstruktur befindet sich Vilseck in einem ländlichen Teilraum dessen Entwicklung nachhaltig gestärkt werden soll. Zudem ist Vilseck als Unterzentrum dargestellt. Karte 2: Siedlung und Versorgung

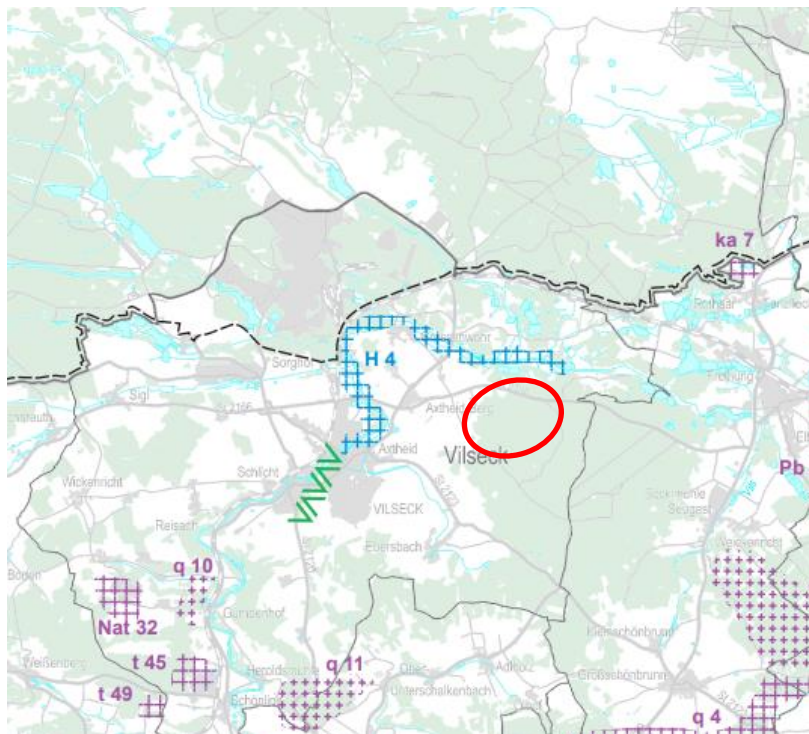


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Regionalplan der Oberpfalz, Zielkarte Siedlung und Versorgung
Die Zielkarte 2 Siedlung und Versorgung enthält keine Angaben zum überplanten Bereich.

Zielkarte 3: Landschaft und Erholung

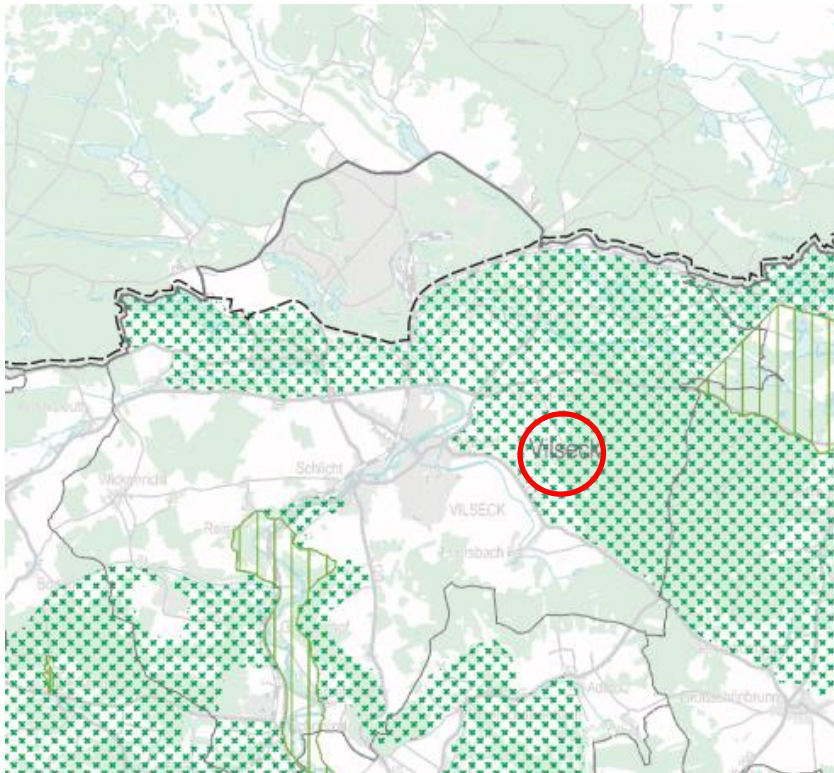


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Regionalplan der Oberpfalz, Zielkarte Landschaft und Erholung
Der Bereich von Vilseck enthält keine Festsetzungen für Landschaft und Erholung. Östlich von der Stadt Vilseck befindet sich ein landschaftliches Vorbehaltsgebiet, in diesem Bereich befindet sich auch das Vorhaben.

10. Standortalternative

Im Zuge des Abwägungsprozess ist neben alternativen Standorten für die geplante Reithalle und die Pferdehaltung auch die Nullvariante zu prüfen. Die geplante Reithalle befindet sich unmittelbar angrenzend an die Hofstelle, in der der Pächter/ Besitzer wohnt. Einen alternativen Standort für die Reithalle und die Koppelflächen, welche sich im Außenbereich befinden, hätten weitreichende Auswirkungen. Derzeit befindet sich der gesamte Geltungsbereich im Eigentum des Vorhabenträgers. Die Errichtung der geplanten Reithalle ist wesentlich für den Erhalt der bestehenden Pferdehaltung. Die Pferdebesitzer benötigen zur Bewegung ihrer Pferde eine überdachte Fläche zur Bewegung, um diesen besonders in den Wintermonaten bei Eis und Schnee ausreichend Bewegung zu bieten. Dies ist aus Gründen des Tierwohls erstrebenswert. Der Bau der Halle ist somit unabdingbar für den Fortbestand der Betriebsstätte. Ohne den Bau der Halle wird der Pächter die Pferdehaltung kurz- bis mittelfristig aufgeben müssen, da die Unterstellplätze nur schlecht zu vermitteln sind und somit die Wirtschaftlichkeit bedroht ist. Die wirtschaftliche Existenz des Pächters basiert auf der bestehenden Pferdehaltung/zucht, so dass die Aufgabe zum Verlust des Arbeitsplatzes führen würde. Die Nullvariante mit dem Erhalt des Istzustandes ist somit nur mit schwerwiegenden, existentiellen Folgen für den Pächter umzusetzen. Die Reithalle an

einem alternativen Standort zu errichten, steht im Zusammenhang mit dem Ziel zur Innenentwicklung vor Außenentwicklung. Die Prüfung eines alternativen Standorts hat demzufolge innerorts zu erfolgen. Dies erscheint zunächst als eine Variante, doch wenn man die Entfernung des bereits bestehenden Standortes zu der Stadt Vilseck betrachtet wäre ein Transport ohne Kraftfahrzeuge nicht möglich. Dies würde zu hohen Kosten führen nicht nur wegen des mehrfach Transports, sondern auch aus allgemein wirtschaftlichen Gesichtspunkten nicht tragbar. Zudem kommt die physische wie psychische Belastung der Pferde erschwerend hinzu. Bei eingehender Betrachtung ist diese Planungsvariante theoretisch denkbar, jedoch praktisch nicht sinnvoll umsetzbar. Durch die Trennung würde kein strukturiert Ablauf mehr möglich sein. Zudem würde die Ansiedelung eines Pferdebetriebes im Innenbereich zu hohen Immission führen. Dies kann nach Betrachtung nicht im Sinne der Anwohner durchgeführt werden. Zusätzlich musste der Vorhabenträger neue Flächen pachten oder kaufen, dies wäre wirtschaftlich nicht möglich.

Die Planungsalternative im Geltungsbereich wird durch die geplante Halle ausgeschlossen, da sich diese nur in dem schon geplanten Bereich befinden kann auf Grund der bestehenden Bebauung der Fläche. Die Fernwirkung wird durch die Lage der geplanten Halle ausgeschlossen. Diese befindet sich zwischen den bereits bestehenden Wohngebäuden und im Anschluss an die bereits bestehende Stallung.

Es ist festzustellen, dass eine alternative Standortwahl im Geltungsbereich oder auch im Innenbereich nicht als umsetzbar erscheint. Die zu Anfang genannte Nullvariante würde auch Existenzgründen für die Vorhabenträger zur Aufgabe des Betriebs führen, da es in diesem Umfang, in dem es im Moment betrieben wird, nicht mehr wirtschaftlich ist.

Aus diesen Gründen hat die Stadt Vilseck entschieden, die bestehende Fläche beizubehalten und an der Ausweisung eines Sondergebiets im Außenbereich festzuhalten.

C) Beschreibung des Planungsgebiets

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplans umfasst das Flurstück 1343, Gemarkung Gressenwöhr.

Der genaue Umgriff ist der beiliegenden Planzeichnung zu entnehmen. Der gesamte Geltungsbereich beträgt ca. 3273 m².

2. Lage

Der Geltungsbereich befindet sich östlich von Vilseck in einer Entfernung von ca. 2 km. Im Norden befindet sich der Unterlohof. Im Süden die Finkenmühle. Der Hof wird zusätzlich im Osten von Waldbestand begrenzt.

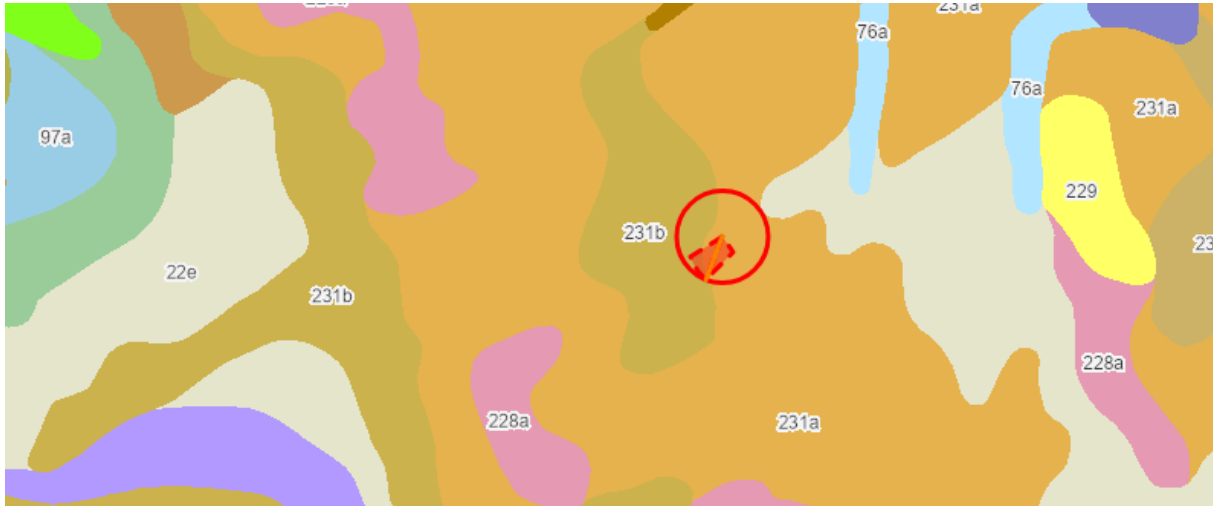
Im Norden grenzt eine landwirtschaftliche Ackerfläche an den Geltungsbereich, ebenso im Osten und Süden.

Im Westen grenzt der Geltungsbereich an die Ortsstraße an, diese mündet im Norden in die St 2166. Über diese erfolgt auch die Erschließung.

3. Topographie / Nutzung

Das Gelände fällt von Süden nach Norden ab. Die Fläche wird derzeit anthropogen genutzt.

4. Baugrund und Bodenverhältnisse



Quelle FIN-Web, Geologische Karte, 1:500.000, Stand 2023

Der Untersuchungsraum befindet sich in der Naturraum-Haupteinheit Oberpfälzisch-Obermainisches Hügelland (D62) in der Naturraum-Einheit Oberpfälzisches Hügelland (70) und der Naturraum-Untereinheit lt. ABSP Grafenwöhrer Hügelland (70G). (Bayerisches Landesamt für Umwelt, Fis-Natur, 2023).

Im Geltungsbereich sind keine Bodendenkmäler im Bayerischen Denkmalatlas erfasst (Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, 2023). Altlasten sind im Altlastenkataster des Landkreises Amberg-Weizsach nicht verzeichnet. (Bay. Landesamt für Umwelt, 2023)

Nach der digitalen geologischen Karte von Bayern 1:25.000 stehen am Untersuchungsstandort zum Teil Ton und Schluff, wechselnd sandig, bunt (rot, violett, gelb, ockerbraun, weiß, grau, grün) an. Die Übersichtsbodenkarte gibt Vorherrschend Pseudogley-Braunerde und Braunerde-Pseudogley, gering verbreitet Pseudogley aus Sand über Sand, gering verbreitet über Sandlehm ((Kalk-)Sandstein) an. Im anderen Teildes Gektungsbereichs vorherrschend Braunerde, gering verbreitet Podsol-Braunerde aus Sand ((Kalk-)Sandstein), selten mit flacher Deckschicht. (Bayerisches Landesamt für Umwelt, UmweltAtlas Geologie, 2023).

5. Beschreibung der umweltrelevanten Faktoren

Die Beschreibung der umweltrelevanten Faktoren erfolgt im anhängenden Umweltbericht.

D) Konzeption und Ziele aus städtebaulicher und landschaftsplanerischer Sicht

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich wird durch die dargestellte Grenze begrenzt. Die getroffenen Regelungen und Festsetzungen sind ausschließlich auf den Geltungsbereich anzuwenden.

2. Art der baulichen Nutzung

Mit der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb des Plangebietes soll zum einen die bauliche Dichte und zum anderen die Ausdehnung der zulässigen baulichen Anlagen geregelt werden. Die Festsetzungen sind in diesem Fall im Wesentlichen im konkreten Projektbezug. Die Leitlinien für den Tierschutz im Pferdesport des Bundesministeriums für Ernährung und Landwirtschaft sind einzuhalten.

3. Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 orientiert sich an der laut Baunutzungsverordnung § 17 definierten Obergrenze für Dorf- und Mischgebiete, ebenso die Geschossflächenzahl (GFZ). Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse mit max. 3 orientiert sich am Bestand der angrenzenden Wohnbebauung. Durch die Höhenfestsetzungen ist die Einbindung der Gebäude in das Gelände sichergestellt. Dem ländlichen Charakter des Bereichs wird hiermit Rechnung getragen. Die vertikale Ausdehnung der baulichen Anlagen wird über die Festsetzungen der maximalen Firsthöhen geregelt. Die Festsetzungen orientieren sich zum einen am baulichen Bestand, zum anderen am konkreten geplanten Vorhaben, der Reithalle.

Die Firsthöhe ist die absolute Höhe, bezogen auf den Scheitel, bzw. dem höchsten Punkt der Oberkante der baulichen Anlage. Zur Ermittlung der absoluten First- bzw. Gebäudehöhe wird entsprechend vom unteren Bezugspunkt bis zum Scheitel des Gebäudes gemessen. Als unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der Gebäudehöhe wird die Oberkante der festgelegten FOK festgesetzt.

4. Baugrenzen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzungen von Baugrenzen definiert. Diese sind gemäß dem Vorhaben auf die Baukörper zugeschnitten.

5. Baugestaltung

Zur optimalen Einbindung der Bebauung an den natürlichen Geländeverlauf werden die Fußbodenoberkanten der Erdgeschosse in Bezug auf die Straßenhöhe festgesetzt.

Das Spektrum der möglichen Dachformen und Farbauswahl ist an die bereits bestehende Wohnbebauung angepasst, um ein einheitliches Ortsbild zu gewährleisten.

Zusätzlich sind für den Geltungsbereich Maximalhöhen ab der jeweils maximal zulässigen FOK-Höhe festgesetzt, um die Höhenentwicklung der Gebäude der sensiblen Lage anzupassen.

Auf Dacheindeckungen aus Metall sollte nach Möglichkeit verzichtet werden. Sofern Dächer mit Zink-, Blei- oder Kupferdeckung zum Einsatz kommen, sind diese nur mit einer geeigneten Beschichtung zu verwenden, um eine Auswaschung von Schwermetallen in das Niederschlagswasser zu vermeiden.

Aus ökologischen und landschaftsplanerischen Gründen ist eine Fassendbegrünung geplant, an der Nord-West Fassade ist die Begrünung zwingend vorzunehmen.

6. Werbeanlagen

Zur Berücksichtigung der Lage und des dörflichen Erscheinungsbildes sind Werbeanlagen ausschließlich am Ort der Leistung zulässig. Werbeanlagen dürfen nicht oberhalb der Traufe angebracht werden, die Werbefläche je Gebäude darf maximal 1,5 m² betragen. Die nächtliche Beleuchtung von Werbeanlagen sowie elektrische Wechselwerbeanlagen sind aus Gründen des Emissionsschutzes sowie zur Minimierung des Eingriffs nicht zulässig.

7. Beleuchtung von Straßenräumen und Außenanlagen

Aus Gründen der Verkehrssicherheit dürfen Verkehrsteilnehmer der Ortsstraße durch die Außenbeleuchtung der Fläche nicht geblendet werden. Zudem dürfen für die Außenbeleuchtung nur insektenfreundliche Leuchtkörper verwendet werden.

8. Verkehrsflächen

Die Erschließung des Plangebietes ist bereits derzeit über die westlich verlaufenden Ortsstraße gesichert. Die Besucher der Anlage sind in erster Linie die Eigentümer/ Besitzer der Pferde, die für die Versorgung, Pflege und zum Reiten der Tiere anfahren. Mit zusätzlichem, erhöhtem Besucheraufkommen ist nicht zu rechnen. Öffentliche Veranstaltungen wie Reiertage, etc. sind nicht geplant. Der Ausbau neuer Erschließungswege ist nicht erforderlich. Im Plangebiet selbst werden keine Verkehrsflächen festgesetzt.

9. Oberflächenwasser

Überschüssiges Niederschlagswasser ist auf dem eigenen Grundstück (Grünland) zur oberflächennahen Versickerung abzuführen. Die Versickerung erfolgt über die belebte Bodenzone in grasbewachsenen Systemen. Auf geringst mögliche Befestigung und Versiegelung der Grundstücksfläche ist zu achten. Dies ist nur in dem Umfang zulässig, wie es für eine einwandfreie Benutzung der Verkehrs- und Wegeflächen erforderlich ist. Stellplätze und private Wege sind mit wasserdurchlässigen Belägen, z.B. als wassergebundene Wegedecke mit Rasenpflastersteinen, Pflaster mit Rasenfuge oder Rasengittersteinen oder als Schotterrasenfläche zu befestigen. In Ausnahmefällen sind versiegelte Flächen zulässig, wenn dies die Pferdehaltung erfordert. Bei der Versickerung des Niederschlagswassers sind die Merkblätter DWA-A 138-1 und ATV DVWK M 153 hinsichtlich Anforderungen an die Einleitungen und an die Sickeranlagen zu beachten.

Die konkrete Entwässerungsplanung der Reithalle (Dachfläche) ist im Rahmen der Einzelbaugenehmigung vorzulegen.

10. Gestaltung des Geländes

Das natürliche Gelände soll weitestgehend unverändert beibehalten werden.

Wobei etwaige Auffüllungen und Abgrabungen mindestens einen Meter vor nachbarlichen Grundstücksgrenzen auf das natürliche Niveau zurückzuführen und mit Böschung auszubilden sind. Stützmauern sind unzulässig. Aufschüttungen müssen mit inertem Material (Material entsprechend den Vorgaben der Ersatzbaustoffverordnung - Ersatzbaustoff) bzw. dem Aushubmaterial des Planungsbereichs erfolgen. Oberboden, der bei allen baulichen Maßnahmen oder sonstigen Veränderungen der Oberfläche anfällt, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten, vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen und fachgerecht in maximal 2,00 m hohen Mieten zwischenzulagern. Auch sonstige Beeinträchtigungen des Bodens, wie Bodenverdichtungen oder Bodenverunreinigungen, sind zu vermeiden.

11. Einfriedungen

Eine Einfriedung des Sondergebiets ist erlaubt. Die Einfriedung der als Flächen ist nur in ortsüblicher und in für die Pferdehaltung geeigneter Weise zugelassen mit einer max. Höhe. Geschlossene Einfriedungen sind hier nicht erlaubt. Dies gilt auch für die Abgrenzung der Einzelkoppeln innerhalb des Geltungsbereiches.

12 . Grünordnung

Die Verwendung insektenfreundlicher Außenbeleuchtung führt zu einem Erhalt der Vielfalt und Zahl der vorhandenen Insekten. Damit sind auch keine wesentlichen Änderungen am Nahrungsangebot für die Fledermäuse zu erwarten.

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

Der Oberboden ist entsprechend dem Bodenschutzgesetz zu schützen.

Zur Kompensation von nicht zu vermeidenden Eingriffen in Naturhaushalt und Landschaftsbild sind externe Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen. Die externen Ausgleichsmaßnahmen werden im Verlauf des Verfahrens noch

Die vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen werden im Umweltbericht näher erläutert und beschrieben.

13. Immissionsschutz

Mit der Pferdehaltung gehen typischerweise Störungen wie Gerüche, Ansammlungen von Fliegen und Ungeziefer, gelegentliche Gerausche und Staubaufwirbelungen einher. In der Bauleitplanung sind die Auswirkungen auf immissionsschutzrechtliche Belange nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) zu prüfen. Nach der Vorschrift § 3 Abs. 1 BImSchG sind schädliche Umwelteinwirkungen Immissionen, die nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen. Das zu betrachtende Schutzobjekt ist hier im Wesentlichen die Wohnbebauung im Süd-Westen des Geltungsbereiches. Übermäßige Staubbelastungen sind bei dem vorherrschenden Untergrund nicht zu erwarten. Lediglich bei sehr trockener Witterung könnte es bei den intensiv genutzten Freiflächen der Paddocks und am offenen Reitplatz zu Staubaufwirbelungen und entsprechender Windverfrachtung kommen. Diese wurden allerdings meist auf das unmittelbare Umfeld begrenzt sein. Staubemissionsraten für die Haltung von Pferden existieren nicht. Immissionen entstehen in der vorherrschenden Nutzung zum einen durch die Pferde selbst, zum anderen durch die Lagerstätten für Festmist. Für die temporäre Lagerung des Festmist stationäre Anlage südlich der Reithalle vorgesehen.

Im Zuge des weiteren Verfahrens ist ggf. ein Immissionsschutzgutachten im Hinblick auf die Geruchsmissionen zu erstellen und als Anlage zum Bebauungsplan festzusetzen.

14. Grünordnerischen 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 grünordnerischen Maßnahmen innerhalb des Baugebietes geeignet. Zur Minimierung eines eventuellen Ausgleichs sind diese unumgänglich.

Siehe hierzu auch den Umweltbericht mit Behandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.

Durch die festgesetzte GRZ sowie die vorgeschriebene Pflanzung von Bäumen erfolgt die Durchgrünung. 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.

15. Artenschutz

Auf Grund der bisherigen Nutzung der Fläche für die intensive Ackerwirtschaft ist im Geltungsbereich nicht vom Vorkommen von seltenen oder geschützten Pflanzen- und Tierarten auszugehen. Auf die Erstellung einer speziellen artenschutzrechtlichen Untersuchung wurde deshalb verzichtet und es sind auch keine speziellen Festsetzungen zum Artenschutz veranlasst.

E) Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 BauGB

1. Einleitung

Mit dem vorliegenden Umweltbericht wird den gesetzlichen Anforderungen nach Durchführung einer sogenannten Umweltprüfung (UP) Rechnung getragen, welche die Umsetzung der Plan-UP-Richtlinie der EU in nationales Recht darstellt.

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. Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung hängen von der jeweiligen Planungssituation bzw. der zu erwartenden Eingriffserheblichkeit ab.

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.

Nach §2 Abs. 4 Satz 4 BauGB ist das Ergebnis der Umweltprüfung in der Abwägung zu berücksichtigen.

Zwangsläufig gehen mit der Ausweisung des Baugebietes unvermeidbare Beeinträchtigungen der Schutzgüter einher, die im Weiteren im Einzelnen dargestellt werden.

Die Bearbeitung des Umweltberichts erfolgt gemäß dem Leitfaden „Der Umweltbericht in der Praxis“ der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Inneren, ergänzte Fassung vom Januar 2007 und gemäß dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr vom Dezember 2021.

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplans

Inhalt der vorliegenden Planung ist die Schaffung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung für eine bereits bestehende Nutzung im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans/ Grünordnungsplan als Pferdepension im Sinne der Entwicklung des Bereiches Freizeit und Erholung - Pferdesport und des Erhalts von wohnortnahen Lebens- und Arbeitsstätten im ländlichen Raum.

Anlass der Planung ist das konkrete Bauvorhaben zum Bau einer Reit- und Bewegungshalle, die dem Tierwohl und dem wirtschaftlichen Erhalt der Anlage dient.

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

Die allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie das Baugesetzbuch, die Naturschutzgesetzen, die Immissionsschutz-Gesetzgebung, die Abfalls- und Wassergesetzgebung sowie die Bundes-Bodenschutzgesetze wurden im konkreten Fall berücksichtigt. Die Darstellung erfolgt über die Begründung des Bebauungsplans.

Die Eingriffsregelung für die Bauflächen ist gemäß dem Leitfaden ‚Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft‘ durchgeführt worden. (vgl. Leitfaden `Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Ergänzte Fassung´, 2021)

Das Planungsgebiet liegt nicht im Bereich von

- Internationalen Schutzgebieten wie Biosphärenreservaten
- Europäischen Schutzgebieten wie Natura 2000-Gebiete (FFH und SPA)
- Nationale Schutzgebiete wie Nationalparke, Naturparke, Naturschutzgebieten, Landschaftsschutzgebiete
- Schutzgebiete Wald
- Wasserschutzgebieten

Flächen der Biotopkartierung (Flachland) sowie des Arten- und Biotopschutzprogramms sind durch die Planung ebenfalls nicht betroffen.

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 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario)

2.1.1 Umweltmerkmale

2.1.1.1 Schutzgut Mensch / Gesundheit

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

Der Mensch ist durch das Vorhaben als Nutzer aber auch als Nachbar betroffen, der durch die Anlage eine Veränderung in seinem Umfeld erfährt und der verschiedenen direkten und indirekten Einwirkungen durch die Planung ausgesetzt werden kann. Zudem ist er als Nutzer der Landschaft für die Erholung durch die Beeinflussung des Landschaftsbildes betroffen. Diese Wirkungen stehen auch in Wechselwirkung mit den Schutzgütern Natur und Landschaft, Wasser, Luft und Klima und werden z.T. auch dort behandelt. Lage, städtebauliche Situation und weitere Rahmenbedingungen im näheren Umfeld sind als Standortqualität, aber auch als Ausgangspunkt potenzieller Konflikte für den Menschen wie folgt zu charakterisieren: Die bestehende Anlage wirkt im Bestand bereits auf den Mensch in unmittelbarer Umgebung ein, durch Gerüche, Ansammlungen von Fliegen und Insekten, gelegentlicher Geräusche und Staubaufwirbelungen. Für die Nutzer der Pferdesportanlagen stellt sich die vorhandene Situation als wesentlicher Faktor ihrer Freizeit und Erholung dar.

2.1.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Schutzgut: Tiere und Pflanzen (Biodiversität)		
Inhalte	Vorhandene Quellen	Erstellte Unterlagen
Tier- und Pflanzenarten	Arten- und Biotopschutzprogramm	Grünordnungsplan

Betroffenheit Lebensraumtypen Biotopen	von und	Biotopkartierung	
--	------------	------------------	--

Das Flurstück ist als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen und wurde dahingehend intensiv genutzt. Es stellt demzufolge für Flora und Fauna keinen wertvollen, unersetzbaren Lebensraum dar. Bestehende Hecken und Baume finden sich innerhalb des Geltungsbereiches. Jedoch nicht auf der neu beplanten Fläche, die bereits bestehenden Pflanzen werden ganzheitlich erhalten.

2.1.1.3 Schutzgut Boden

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

Detailgenaue Aussagen zur Bodenbeschaffenheit bzw. zu den Untergrundverhältnissen im Sinne eines Baugrundgutachtens liegen nicht vor.

In der Geologischen Karte 1: 25.000 erfolgt die Einteilung der Geologischen Haupteinheit in zwei Bereiche.

Nach der digitalen geologischen Karte von Bayern 1:25.000 stehen am Untersuchungsstandort zum Teil Ton und Schluff, wechselnd sandig, bunt (rot, violett, gelb, ockerbraun, weiß, grau, grün) an. Die Übersichtsbodenkarte gibt Vorherrschend Pseudogley-Braunerde und Braunerde-Pseudogley, gering verbreitet Pseudogley aus Sand über Sand, gering verbreitet über Sande (Kalk-)Sandstein an. Im anderen Teil des Geltungsbereichs vorherrschend Braunerde, gering verbreitet Podsol-Braunerde aus Sand ((Kalk-)Sandstein), selten mit flacher Deckschicht. (Bayerisches Landesamt für Umwelt, UmweltAtlas Geologie, 2023).

Das Bodengefüge ist jedoch sowohl im Geltungsbereich als auch in Umfeld durch die (landwirtschaftliche) Nutzung verändert und daher vor allem in den oberen Schichten anthropogen geprägt. Im Plangebiet sind bisher keine Altablagerungen bekannt.

2.1.1.4 Schutzgut Wasser

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

Der Geltungsbereich befindet sich in keinem Überschwemmungsgebiet. Offene Gewässer oder Wasserschutzgebiete sind durch die Planung nicht betroffen.

Vorbehaltsgebiete für die öffentliche Trinkwasserversorgung sind nicht betroffen.

Das Vorhaben liegt jedoch im Grundwassererkundungsgebiet der Vilsecker Mulde, auf einen sorgsam Umgang mit dem Schutzgut Grundwasser ist zu achten.

Gegebenenfalls vorhandene Dränsysteme sind bei der Ausführung zu beachten bzw. wenn erforderlich wieder herzustellen.

Grundwasserverhältnisse:

Es liegen keine Erkenntnisse zum Grundwasserstand vor.

Vorbelastungen in Bezug auf die Grundwasserneubildung im Untersuchungsgebiet bestehen in Folge verdichteter Bodenflächen und der bisherigen intensiven landwirtschaftlichen Nutzung nicht.

2.1.1.5 Schutzgut Luft / Klima

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

Kaltluftentstehungsgebiete		
----------------------------	--	--

Die mittleren Jahrestemperaturen im Landkreis liegen bei 7-8°C. Das Grafenwöhrer Hügelland, zu dem die überplante Fläche gehört, unterscheidet sich diesbezüglich kaum vom restlichen Landkreis, wobei sich die Siedlungsbereiche von Vilseck und Freihung in den Sommermonaten als Wärminseln darstellen. Die Niederschlagsmenge - ist innerhalb des Grafenwöhrer Hügellandes räumlich differenziert. Der Westteil erhält mit 750 – 850 mm die höchsten Niederschläge, nach Osten sinken diese deutlich ab. Im Bereich von Vilseck bewegen sich die durchschnittlichen Niederschläge um 650 mm

Das Planungsgebiet ist auf Grund seiner Lage im ländlichen Raum nicht als klimatisches Belastungsgebiet einzustufen.

Die landwirtschaftlich genutzten Freiflächen haben maximal lokale Bedeutung, doch in diesem Fall werden die besagten Flächen jetzt schon für die Pferdezucht verwendet, aber keine überörtliche Funktion für den Luftaustausch oder als Frischluftleitbahn.

2.1.1.6 Schutzgut Landschaft / Erholung

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

Jeder Eingriff und jede Bebauung verändert das Orts- und Landschaftsbild im unmittelbaren Vorhabenbereich grundlegend. In diesem Fall befindet sich die neue Anlage im Anschluss an den bereits bestehende Anlage. Diese befindet sich zwischen Wohnbebauung und der Gehölzstruktur diese den gesamten Bereich jetzt schon gliedern.

2.1.1.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

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

Im Geltungsbereich sind lt. Stand vom 2023 weder Boden- noch Baudenkmäler im Denkmalatlas des Bayerischen Staatsministeriums der Finanzen und für Heimat verzeichnet.

2.1.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

2.1.2.1 Auswirkung auf die Schutzgüter

2.1.2.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

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 einer Bewegungshalle mit Stallung erschlossen und bebaubar gemacht. Die Lebensraumfunktion der betroffenen Flächen wird 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.

Ergebnis

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

2.1.2.1.2 Schutzgut Boden und Fläche

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.

Generell können auch auf Grundstücken, die nicht im Altlastenkataster erfasst sind, Altlasten vorhanden sein. Sollten deshalb bei Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG).

Gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen durch Verrichtungen auf den Flächen im Geltungsbereich sind Vorsorgemaßnahmen zu treffen.

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

Entsprechend der gesetzlichen Vorgaben (§1 Abs. 5 BauGB sowie §1a Abs. 2) soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Die Inanspruchnahme von hochwertigen land- und forstwirtschaftlich genutzten Böden ist zu vermeiden. Bodenversiegelungen sollen auf ein unbedingt notwendiges Maß begrenzt werden.

Versiegelung hat auch Auswirkungen auf die Schutzgüter Wasser und Siedlungsklima und es gehen praktisch alle Bodenfunktionen verloren (Puffer-, Regelungs-, Lebensraumfunktion und Produktionsfunktion des Bodens für die Landwirtschaft).

Ergebnis

Es sind auf Grund der Versiegelung und des Verlustes kleiner landwirtschaftlicher Flächen Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit für das Schutzgut Boden und Fläche zu erwarten.

Gesamtbewertung Schutzgut Boden und Fläche:
Auswirkungen geringer Erheblichkeit

2.1.2.1.3 Schutzgut Wasser

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.

Auch die Verdunstung wird auf Grund der Versiegelung reduziert.

Es kann nach dem derzeitigen Erkenntnisstand davon ausgegangen werden, dass bei den Erschließungsmaßnahmen und sonstigen Baumaßnahmen kein Grundwasser angeschnitten wird. Es ist jedoch auf Grund des geneigten Geländes und der Ausbildung des Untergrundes bereichsweise Schichtwasseranfall nicht grundsätzlich auszuschließen. Bei den Baumaßnahmen ist den Anforderungen des allgemeinen Grundwasserschutzes bzw. dem wasserwirtschaftlichen Vorsorgegrundsatz des § 1 WHG in ausreichendem Maße Rechnung zu tragen. Während des Baubetriebs ist mit erhöhter Erosionsgefahr bei offenliegendem Boden zu rechnen.

Ergebnis

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

Gesamtbewertung Schutzgut Grund- und Oberflächenwasser:

Auswirkungen geringer Erheblichkeit

2.1.2.1.4 Schutzgut Luft/Klima

Auswirkungen

Erhebliche klimatische Beeinträchtigungen durch das Vorhaben aus Versiegelung und Überbauung sind nicht zu erwarten. Die geplanten baulichen Anlagen bedingen eine weitere geringe Erwärmung und Verringerung der Luftfeuchte, die Auswirkungen sind jedoch aufgrund der geringen Größe als vernachlässigbar anzusehen. Für das weitere Umfeld hat das Vorhaben für das Schutzgut Luft/ Klima keine Auswirkungen. Kleinklimatisch betrachtet, hat das Plangebiet keine besondere Bedeutung als Kaltluftentstehungs-, sammel- oder -abflussgebiet. Luftschneisen werden durch die Gebäude nicht verstellt. Von Auswirkungen innerhalb des Wirkraums des Schutzgutes ist somit nicht auszugehen.

Ergebnis

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

2.1.2.1.5 Wirkungsgefüge zwischen den o.g. Schutzgütern

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.

2.1.2.1.7 Schutzgut Landschaft / Erholung

Auswirkungen

Jeder Eingriff und jede Bebauung verändert das Orts- und Landschaftsbild im unmittelbaren Vorhabenbereich grundlegend. In Folge der Festsetzung für Gebäude sind die diesbezüglichen Eingriffe von geringer Bedeutung.

Ergebnis

Es sind durch die Bebauung gering erhebliche Umweltauswirkungen für das Schutzgut Landschaftsbild zu erwarten, auf Grund der Lage. Für die Pferdehalter der Anlage wird ein wesentliches Bedürfnis im Sinne des Tierwohls geschaffen. Die Pferde können durch die Reit- und Bewegungshalle auch bei schlechter Witterung (Schnee, Eis, etc.) vor allem in den Wintermonaten ausreichend bewegt werden. Auch hier ist - wie bei der Prognose für die Anwohner - zu berücksichtigen, dass in Sinne der derzeit rechtlichen Möglichkeit eine Erholung und Freizeitfunktion für die Nutzer der Anlage in diesem räumlichen Bezug nicht möglich wäre. Die Umsetzung der Planung für die Nutzer der Anlage ist somit als uneingeschränkt positiv zu bewerten ist.

Gesamtbewertung Schutzgut Landschaft:
Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit

2.1.2.2 Auswirkungen auf Erhaltungsziele und den Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes

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

2.1.2.3 Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter

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

2.1.2.4 Auswirkungen auf die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern

Emissionen sind entsprechend der gesetzlichen Vorgaben soweit als möglich zu vermeiden. Der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern ist ebenfalls durch entsprechende Gesetze geregelt, die innerhalb des Baugebiets einzuhalten sind.

2.1.2.5 Auswirkungen auf die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Die vorliegende Planung hat keine Auswirkungen auf die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie.

2.1.2.6 Auswirkungen auf die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts

Im rechtskräftigen Flächennutzungs- und Landschaftsplan ist die beplante Fläche als „landwirtschaftliche Fläche mit Bebauung im Außenbereich“ dargestellt. Dieser wird deshalb im Parallelverfahren geändert.

Weitere Fachplanungen sind derzeit nicht bekannt.

2.1.2.7 Auswirkungen auf die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von

Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden

2.1.2.8 Auswirkungen auf die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes

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.

2.1.3 Beschreibung der Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung oder Ausgleich von erheblichen Umweltauswirkungen

Im Folgenden wird erläutert, mit welchen Maßnahmen erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden, verhindert, verringert oder ausgeglichen werden, sowohl während der Bauphase als auch die Betriebsphase.

Die Maßnahmen sind in den Festsetzungen des Bebauungsplanes verankert und tragen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung von erheblichen Umweltauswirkungen bei. Die verbleibenden, unvermeidlichen Auswirkungen können durch interne Ausgleichsmaßnahmen ausgeglichen werden.

2.2 Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter

2.2.2 Schutzgut Boden

Vermeidungsmaßnahmen können die Auswirkungen aufgrund der Versiegelung nur bedingt reduzieren. Hierzu gehört v.a. die Begrenzung der versiegelten Flächen wie auch 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.

2.2.3 Schutzgut Wasser

Versiegelung. Hierdurch wird eine flächige Versickerung und Grundwasserneubildung innerhalb des Baugebietes erreicht. Durch die festgesetzte Versickerung im Baugebiet wird dies zusätzlich unterstützt.

2.2.4 Schutzgut Landschaftsbild

Zur Minderung des Eingriffes in das Landschaftsbild wird an den frei [einsehbaren Bereich der Nord-West Seite der Halle eine Fassadenbegrünung angebracht](#), die die Gebäude vor Einblicken schützt. Durch die Lage der geplanten Halle ist keine Fernwirkung aus Süd-Osten zu erwarten, siehe Bilder folgend.



Die landschaftlich prägende Reithalle wird durch die Festsetzungen u.a. in Höhe, Dachform und Fassadengestaltung in die Umgebung eingebunden. Die eng gefasste Baugrenze rückt die Halle an die bestehende Bebauung des Lohhofes heran und verbindet sie optisch.

Die Unterstellstände der Pferde auf der Weidefläche in der Definition als Nebenanlagen sind ebenfalls mit Festsetzungen belegt. Festgesetzt werden die Höhe, die Dachform und die Fassadengestaltung. Die Fassade ist mit unbehandeltem Holz auszuführen, um die optisch Einbindung in der freien Natur zu verstärken und eine Signalwirkung zu verhindern.

2.2.5 Schutzgut Luft/Klima

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

2.3 Ausgleich unvermeidbarer Beeinträchtigungen / Eingriffsregelung

Auf die Schutzgüter Tier- und Pflanzenwelt, Landschaftsbild, Boden und Wasser hat der Bebauungsplan trotz der geschilderten Minimierungsmaßnahmen unvermeidbare Beeinträchtigungen.

Nach dem Bundesnaturschutzgesetz sind erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vorrangig zu vermeiden. Soweit sie nicht vermeidbar sind, sind sie durch Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen zu kompensieren (§13 BNatSchG).

Die Eingriffsregelung wird im vorliegenden Fall nach dem Leitfaden ‚Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft‘, 2021 durchgeführt.

Die Grundlage für die Beurteilung der Eingriffsschwere ist der Flächenzustand vor Beginn der Maßnahmen.

2.3.1 Ausgleichsflächenbedarf

Eine qualifizierte Bestandsaufnahme ist eine wesentliche Voraussetzung für eine sachgerechte und fehlerfreie Abwägung. Dafür muss der Untersuchungsraum mit Blick auf die mit der Planung ermöglichten direkten und indirekten Wirkung festgelegt werden.

Die Bestandserfassung und -bewertung erfolgt anhand vorhandener Untersuchungen sowie eigener Erhebungen.

Maßgebend für die Erfassung und Bewertung ist der tatsächliche Zustand der Schutzgüter im Untersuchungsraum vor dem Eingriff. Dabei sind auch die Planungsrelevanten Vorbelastungen zu berücksichtigen, die zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses in tatsächlicher und rechtlicher Sicht verlässlich absehbar sind.

Die Bewertung des Ausgangszustands wird maßgebend davon bestimmt, welche Bedeutung den jeweiligen Schutzgütern zukommt. Die Bedeutung des jeweiligen Schutzgutes lässt sich anhand der wesentlichen wertbestimmenden Merkmale und Ausprägungen in die Kategorien gering, mittel und hoch einteilen.

Nr.	Schutzgut	Beschreibung	Kategorie	BNT
1	<u>Arten & Lebensräume</u>	Intensiv bewirtschaftete Äcker	geringe Bedeutung	3 WP
2	<u>Boden & Fläche</u>	Anthropogen überprägter Boden ohne kulturhistorische Bedeutung oder Eignung für die Entwicklung von besonderen Biotopen	Geringer Bedeutung	3 WP
3	<u>Wasser</u>	Flächen mit dauerhaft abgesenktem Grundwasser	geringe Bedeutung	3 WP
4	<u>Klima / Luft</u>	Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen	geringe Bedeutung	3 WP
5	<u>Landschaftsbild</u>	Ortsabrundung bei stark überprägten dörflichen und städtischen Siedlungsstellen, ausgeräumte, strukturarme Agrarlandschaft	geringe Bedeutung	3 WP

2.3.2 Auswirkungen des Eingriffs

Die Erheblichkeit der Beeinträchtigung ist von der Intensität des Eingriffs, also der Stärke, Dauer und Reichweite der Wirkungen und von der Empfindlichkeit der Schutzgüter abhängig. Auch die Ausgestaltung der geplanten Bebauung beeinflusst die Intensität der konkreten Beeinträchtigung von Natur und Landschaft.

Der Bebauungsplan legt Art und Maß der baulichen Nutzung in Form eines äußeren Gesamtrahmens fest. Somit kann auch die Schwere der Beeinträchtigung auf Natur und Landschaft überschlägig auch dem Maß der vorgesehenen baulichen Nutzung abgeleitet werden. Hierzu dient die Grundflächenzahl (GRZ). Bei geringer und mittlerer Bedeutung kann deshalb als Beeinträchtigungsfaktor die Grundflächenzahl angesetzt werden. Über diesen Beeinträchtigungsfaktor sind auch Freiflächen abgedeckt, die zu Baugrundstücken gehören.

Bei einer Betroffenheit von Biotop- und Nutzungstypen mit hoher naturschutzfachlicher Bedeutung wird dagegen grundsätzlich von einem Totalverlust ausgegangen und pauschal der Beeinträchtigungsfaktor 1 verwendet.

Beeinträchtigungsfaktor
0,6 = GRZ

2.3.3 Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen

Vor der Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wird geprüft, ob Beeinträchtigungen durch Vorkehrungen vermieden werden können.

Unter Vermeidungsmaßnahmen sind Vorkehrungen zu verstehen, die den mit dem Eingriff verfolgten Zweck am gleichen Ort ohne oder mit geringeren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft erreichen.

Das Vermeidungsgebot zwingt eine Gemeinde jedoch nicht zur Aufgabe der Planung. Soweit Vermeidungsmaßnahmen vorgesehen sind, die Beeinträchtigungen nur teilweise vermeiden, können sie über einen Planungsfaktor durch Abschläge beim ermittelten Ausgleichsbedarf berücksichtigt werden.

Der rechnerisch ermittelte Ausgleichsbedarf kann bei entsprechenden Maßnahmen um bis zu 20% reduziert werden, soweit im Rahmen der Weiterentwicklung und Optimierung der Planung durch Vermeidungsmaßnahmen am Ort des Eingriffs die Beeinträchtigungen verringert werden.

Voraussetzung ist, dass die Vermeidungsmaßnahmen rechtlich verbindlich gesichert sind und ihre positive Wirkungen prognostisch quantifiziert und qualifiziert bewertet werden können.

Folgende Maßnahmen zur Vermeidung sind in der vorliegenden Bauleitplanung vorgesehen (keine Berücksichtigung beim Planungsfaktor):

Schutzgut	Vermeidungsmaßnahmen	Umsetzung	
		ja	nein
Arten & Lebensräume	Erhaltung und Sicherung von Bereichen mit besonderer Bedeutung für das Schutzgut Arten und Lebensräume, wie z.B. Schutzgegenstände gemäß §20 Abs. 2 BNatSchG, Natura 2000-Gebiete, gesetzlich geschützte Biotop nach §30 BNatSchG iVm. Art. 23 Bay-NatSchG, Lebensräume gefährdeter Arten (Rote-Liste-Arten) einschließlich ihrer Wanderwege, Vorkommen landkreisbedeutsamer Arten nach dem Arten- und Biotopschutzprogramm	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Vermeidung mittelbarer Beeinträchtigungen von Lebensräumen und Arten durch Isolation, Zerschneidung oder Stoffeinträgen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Erhalt schutzwürdiger Gehölze, Einzelbäume, Baumgruppen und Alleen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Sicherung erhaltenswerter Bäume und Sträucher im Bereich von Baustellen (RAS-LP4 bzw. DIN 18920)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

	Bündelung von Versorgungsleitungen und Wegen	Entspricht dem allg. Stand der Technik	
	Verbot tiergruppenschädigender Anlagen oder Bauteile, z.B. Sockelmauern bei Zäunen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Boden & Fläche	Erhaltung und Sicherung von Bereichen mit besonderer Bedeutung für das Schutzgut Boden, wie naturnahe und/oder seltene Böden	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Schutz natürlicher und kulturhistorischer Boden- und Oberflächenformen durch geeignete Standortwahl	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Anpassung des Baugebietes an den Geländeverlauf zur Vermeidung größerer Erdmassenbewegungen sowie von Veränderungen der Oberflächenformen	Entspricht dem allg. Stand der Technik	
	Vermeidung von Bodenkontaminationen, von Nährstoffeinträgen in nährstoffarme Böden und von nicht standortgerechten Bodenveränderungen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Schichtgerechte Lagerung und ggf. Wiedereinbau des Bodens	Entspricht dem allg. Stand der Technik	
	Schutz vor Erosion oder Bodenverdichtung	Entspricht dem allg. Stand der Technik	
	Erhaltung von Flächen, die für die naturräumliche Struktur von Bedeutung sind	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Reduzierung der Flächeninanspruchnahme durch flächensparende Siedlungsformen mit der Schaffung von höherer baulicher Dichte sowie der Verringerung des Versiegelungsgrades <ul style="list-style-type: none"> - Effiziente Bauformen (Reihenhäuser, Hausgruppen, Geschosswohnungsbau) - Geringere Abstandsflächen unter Wahrung gesunder Lebens- und Wohnverhältnisse - Höhere Bebauung (höhere GFZ) 	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

	Reduzierung Flächeninanspruchnahme durch Steigerung der Flächenausnutzung <ul style="list-style-type: none"> - Mehrfachnutzung von Flächen und Räumen - Effiziente Nutzungsmischung (Wohnen, Arbeiten, Nahversorgung) 	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	Reduzierung Flächeninanspruchnahme durch Ausnutzung von Nachverdichtungspotenzialen	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	Reduzierung der Flächeninanspruchnahme durch flächensparende Erschließungsstrukturen <ul style="list-style-type: none"> - effiziente interne und externe Verkehrerschließung - effiziente technische Infrastruktur 	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	Reduzierung der Flächeninanspruchnahme durch Maßnahmen der Verkehrsvermeidung <ul style="list-style-type: none"> - Vermeidung von Verkehren durch alternative Mobilitätsangebote mit der Folge der Reduktion von Parkierungsflächen 	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Wasser	Erhaltung und Sicherung von Bereichen mit besonderer Bedeutung für das Schutzgut Wasser, wie Überschwemmungsgebiete einer Fließgewässeraue, Bereiche mit oberflächennahem Grundwasser	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Erhalt von Oberflächengewässern durch geeignete Standortwahl	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Vermeidung von Gewässerverfüllung, -verrohrung, -ausbau	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Vermeidung von Grundwasserabsenkung infolge von Tiefbaumaßnahmen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Vermeidung der Einleitung von belastetem Wasser in Oberflächengewässer	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Vermeidung von Grundwasseranschnitten und Behinderung seiner Bewegung	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Klima / Luft	Erhalt von Luftaustauschbahnen (Vermeidung von Barrierewirkung)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Erhalt kleinklimatisch wirksamer Flächen, z.B. Kaltluftentstehungsgebiete	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Landschaftsbild	Vermeidung von Bebauung in Bereichen, die sich durch folgende Landschaftsbildprägender Elemente auszeichnen: <ul style="list-style-type: none"> - Naturnahe Gewässerufer - Markante Einzelstrukturen des Reliefs (z.B. Kuppen, Hänge, Geländekanten) - Waldränder – einzeln stehende Bäume, Baumgruppen und Baumreihen - Hecken und Gebüschgruppen, insbesondere wenn diese strukturierende Funktion einnehmen 	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Erhalt von Sichtbeziehungen und Ensemblewirkungen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Abbildung 11: Vermeidungsmaßnahmen ohne Anrechnung beim Planungsfaktor

Folgende Maßnahmen zur Vermeidung sind in der vorliegenden Bauleitplanung vorgesehen (Anrechnung beim Planungsfaktor):

Schutzgut	Vermeidungsmaßnahmen	Umsetzung	
		ja	nein
Arten & Lebensräume	Schaffung kompakter Siedlungsräume und Vermeidung von Zersiedelung zur Sicherung und Entwicklung für das SG Arten und Lebensräume bedeutender Flächen auf Flächennutzungsplan- sowie Landschaftsplanebene	nicht zutreffend	
	Erhöhung der Durchlässigkeit von Siedlungsränder zur freien Landschaft zur Erhaltung und Wiederherstellung des Biotopverbundes der Grünflächen/Biotope im Siedlungsbereich mit den Biotopen im Außenbereich (multifunktionale Wirkungen zur Aufrechterhaltung und Förderung des Kaltluft- und Frischluftaustausches)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	Abbau von künstlichen Barrieren durch Schaffung von Naherholungs- und Grünverbindungen zur Abschwächung von naturräumlichen Trennungseffekten durch die Wiederherstellung der Durchgängigkeit von Grün- und Wegeverbindungen mit z.B. breiten wegbegleitenden Säumen und Hecken sowie die Aufhebung der Verrohrungen von Gewässern und Wegunterführungen	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

	Vernetzung von großräumigen Grünstrukturen	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	Biodiversität durch Schaffung von differenzierten Grünräumen und der Erhalt von bestehenden Grün-, sowie für das SG Arten und Lebensräume bedeutenden Baustrukturen	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	Naturnahe Gestaltung der öffentlichen und privaten Grünflächen, der Wohn- und Nutzgärten sowie der unbebauten Bereiche der privaten Grundstücke, z.B. durch Mindestanzahl von autochthonen Bäumen pro Grundstücksfläche	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Eingrünung von Wohnstraßen, Wohnwegen, Innenhöfen und offenen Stellplätzen, z.B. durch Mindestanzahl von autochthonen Bäumen pro Stellplatz	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	Fassadenbegrünung mit hochwüchsigen, ausdauernden Kletterpflanzen.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	Dauerhafte Begrünung von Flachdächern	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	Beleuchtung von Fassaden und Außenanlagen: Verwendung von Leuchtmitteln mit warmweißen LED-Lampen mit einer Farbtemperatur 2700 bis max. 3000 Kelvin 2700 bis max. 3000 Kelvin	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	Rückhaltung des Niederschlagswassers in naturnah gestalteter Wasserrückhaltung bzw. Versickerungsmulden	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Abbildung 51: Vermeidungsmaßnahme mit Anrechnung beim Planungsfaktor

Auf Grund der verbindlich festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen wird der Planungsfaktor mit **-5%** angesetzt (maximal -20%).

Bestandserfassung Schutzgut Arten und Lebensräume				
Bezeichnung	Fläche (m²)	Bewertung (WP)	GRZ/ Eingriffs-faktor	Ausgleichs-bedarf (WP)
Intensivgrünland	1403	3	0,6	2524
Einzelgebäude im Außenbereich	100	1	0,6	60

Verkehrsflächen versiegelt	980	0	0,6	0
Verkehrsflächen befestigt	1385	1	0,6	831
Summe:	2865			2292
Planungsfaktor	Begründung			Sicherung
Naturnahe Gestaltung der öffentlichen und privaten Grünflächen sowie der unbebauten Bereiche der Grundstücke, durch eine Mindestanzahl von autochthonen Bäumen pro Grundstücksfläche	Eingriff wird teilweise vermieden, positive Effekte möglich			Festsetzung in BBP
Summe (max. 20%)				5%
Summe Ausgleichsbedarf (WP)				5642 WP

Abbildung 62: Ermittlung Ausgleichsbedarf Schutzgut Arten und Lebensräume

Im Regelfall wird davon ausgegangen, dass über den rechnerisch ermittelten Ausgleichsbedarf auch die Beeinträchtigung der Funktionen der nicht flächenbezogen bewertbaren Merkmale und Ausprägungen des Schutzgutes Arten und Lebensräume sowie der Schutzgüter biologische Vielfalt, Boden und Flächen, Wasser, Klima und Luft mit abgedeckt werden.

Das Vorliegen des Regelfalls ist im Umweltbericht begründet dargelegt.

Der Ausgleichsbedarf für das **Schutzgut Landschaftsbild** wird aufgrund der sehr spezifischen Eigenart dieses Schutzgutes immer gesondert verbal-argumentativ ermittelt. Es wird geprüft, ob dieser Ausgleichsbedarf mit den für das Schutzgut Arten- und Lebensräume ergriffenen Maßnahmen abgedeckt wird oder zusätzlicher Ausgleichsbedarf zur Aufwertung des Landschaftsbildes einschließlich der innerörtlichen Durchgrünung erforderlich sind.

Zusätzlicher Ausgleichsbedarf für das Schutzgut Landschaftsbild besteht für den vorliegenden Bebauungs- und Grünordnungsplan jedoch nicht. Durch die Lage am auch bisher nicht eingegrüntem Ortsrand erfolgt kein relevanter Eingriff in das Landschaftsbild

2.3.4 Maßnahmen auf den Ausgleichsflächen

Externe Ausgleichsmaßnahmen:

Flurnummer/ Gemarkung	Teilflächen der Flurnummern 1249/5 u. 1249/6 , Gemarkung Gressenwöhr
derzeitige Nutzung / Bestand	Mäßig artenreiche seggen- oder binsenreiche Feucht- und Nasswiese, WP 9
Entwicklungsziel	B222 Artenreiche seggen- oder binsenreiche Feucht- und Nasswiese, 13 WP*
Maßnahmen	-Dünge- und Spritzmittelverzicht
Pflege	1-2x jährlich Mahd und Abfuhr des Mähguts, erste Mahd nicht vor Ende Juli
Voraussichtliche Entwicklungszeit bis zum Erreichen des Zielbiotops	5 Jahre
Ursprungsgebiete gebietseigenes Saatgut	19 Bayerischer und Oberpfälzer Wald
Prüfung der multifunktionalen Eignung von Maßnahmen (Überlagerungsmöglichkeiten)	Mit den Maßnahmenanforderungen aus: <ul style="list-style-type: none"> - der Wiederherstellung der Kohärenz von Natura 2000-Gebieten - dem Artenschutz (CEF, FCS Maßnahmen) - dem gesetzlichen Biotopschutz und dem Waldausgleich
Berücksichtigung von agrarstrukturellen Belangen	<ul style="list-style-type: none"> - vorrangige Prüfung von geeigneten Ausgleichsmaßnahmen - zur Entseiegelung oder sonstiger Rückbaumaßnahmen, - zur Wiedervernetzung von Lebensräumen, - durch Bewirtschaftungs- und Pflegemaßnahmen, die in die land- oder forstwirtschaftliche Produktion integriert sind und der dauerhaften Aufwertung des Naturhaushalts oder des Landschaftsbildes dienen (PIK-Maßnahmen), - durch die Inanspruchnahme von Ökokontoflächen oder - durch Maßnahmen zur Schaffung von Flächen zur Klimaanpassung, Stärkung und Sicherung der Biodiversität in Siedlungsbereichen
Prüfung von Umsetzungsmöglichkeiten in der Gebietskulisse	<ul style="list-style-type: none"> - in Natura2000-Gebieten, Naturschutzgebieten und in Biosphärenreservaten, soweit sie über verpflichtende Erhaltungsmaßnahmen des Gebietsmanagements hinausgehen, - auf Flächen, die im Landschaftsrahmenplan bzw. Regionalplan oder Landschaftsplan, bzw. Flächennutzungsplan - als Kulisse für geeignete Kompensationsflächen dargestellt sind, - auf Flächen für anerkannte naturschutzfachliche Projekte im Rahmen des Arten- und Biotopschutzprogramms, - Flächen entlang oberirdischer Gewässer und in strukturreichen Landschaftsräumen, die der Biotopvernetzung dienen und - in Wasserschutzgebieten und Überschwemmungsgebieten, soweit Dritte nicht beeinträchtigt werden

Abbildung 7: Externe Ausgleichsfläche

2.3.5 Bestimmung des Umfangs, Bewertung von Ausgleichsmaßnahmen/ Bilanzierung

Im Regelfall ist davon auszugehen, dass die Ausgleichsmaßnahmen für das Schutzgut Arten und Lebensräume auch den Ausgleichsbedarf für die Beeinträchtigungen der Funktionen der nicht flächenbezogen bewertbaren Merkmale und Ausprägungen des Schutzgutes Arten und Lebensräume sowie der Schutzgüter Boden und Fläche, Wasser, Klima und Luft abdecken.

Für das Landschaftsbild ist die Ableitung der Art und des Umfangs der Maßnahmen grundsätzlich gesondert darzulegen, wobei die Maßnahmen zur Wiederherstellung und Neugestaltung des Landschaftsbildes grundsätzlich auch multifunktional wirken können.

Der Ausgleichsumfang für flächenbezogen bewertbare Merkmale und Ausprägungen des Schutzgutes Arten und Lebensräume erfolgt in Wertpunkten durch Multiplikation der Größe der Ausgleichsfläche mit der Aufwertung in Wertpunkten.

Bei der Bilanzierung wird die Entwicklungszeit der Ausgleichsmaßnahmen berücksichtigt.

Entwicklungszeit bis zum Erreichen des Zielbiotops	Wiederherstellbarkeit/Ersetzbarkeit
26-49 Jahre	Abschlag = 1WP
50-79 Jahre	Abschlag = 2WP
≥80 Jahre	Abschlag = 3WP

Abbildung 84: Abschlag Timelag

Ausgleichsumfang und Bilanzierung Schutzgut Arten und Lebensräume										
Maßnahmen Nr.	Ausgangszustand nach der BNT-Liste			Prognosezustand nach der BNT-Liste			Ausgleichsmaßnahme			
	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)*	Fläche (m²)	Aufwertung (WP)	Entsiegelungsfaktor	Ausgleichsumfang in WP
1	G221		9	G222		13*	1890	9		5670
3										
4										
5										
6										
Summe Ausgleichsumfang im Wertpunkten										5670
Bilanzierung										
Summe Ausgleichsumfang						5940 WP				
Summe Ausgleichsbedarf						5642 WP				
Differenz						+28 WP				
– *ggf. unter Berücksichtigung Timelag										

Abbildung 9: Bewertung des Ausgleichsumfangs

2.3.6 Umsetzung und Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen:

Die Maßnahmen sind spätestens 1 Jahr nach Satzungsbeschluss umzusetzen. Die im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung festgelegten Ausgleichsflächen sind nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes an das Ökoflächenkataster beim Bayerischen Landesamt für Umweltschutz, Außenstelle Nordbayern, Kulmbach zu melden. In begründeten Fällen (z.B. erst später erfolgende Erschließung des Baugebiets) kann auf Antrag an die Untere Naturschutzbehörde am Landratsamt Amberg-Weizsach die Frist für die Umsetzung der Maßnahmen verlängert werden.

Um die Sicherung des angestrebten Zustands der Ausgleichsflächen zu gewährleisten, ist bei Ausgleichsflächen, die sich nicht im Eigentum der Vorhabenträger befinden, die Bestellung einer unbefristeten beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten des Freistaats Bayern erforderlich. Diese Sicherung ist durch die Kommune zu veranlassen.

Auf den Ausgleichsflächen sind Maßnahmen, die den Naturhaushalt oder das Landschaftsbild beeinträchtigen könnten, untersagt. Hierunter fallen insbesondere die folgenden 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 Flächen 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. Ein entsprechender Nachweis ist der unteren Naturschutzbehörde nach Abschluss der Maßnahmen vorzulegen.

2.4 Alternative Planungsmöglichkeiten

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

Die vorgesehene Variante bedarf keiner neuen, öffentlichen Erschließungsanlagen. Zudem lässt der Grundstückszuschnitt keine alternative Anordnung der geplanten Bebauung zu. Die Errichtung einer gemeinsamen Zufahrt mit nur einer Ausfahrt zum öffentlichen Verkehrsraum dient der Minimierung der Verkehrsbelastung für die ansässige Wohnbebauung. Alternative Varianten hätten hier deutlich stärkere Auswirkungen.

2.5.1 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 sowie 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.

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.

2.5.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen

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.

Nr.	Schutzgut	Beschreibung
1	<u>Mensch/Gesundheit</u>	<ul style="list-style-type: none"> - Die Einhaltung der Immissionsrichtwerte entsprechend der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung/Festsetzungen im Bebauungsplan und vorhaben- und Erschließungsplan wird geprüft.
2	<u>Tiere und Pflanzen</u>	<ul style="list-style-type: none"> - Vor Durchführung des Eingriffs prüft die Gemeinde, ob die vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen für die Zauneidechse entsprechend den Vorgaben durchgeführt sind - Spätestens 5 Jahre nach Beginn der Erschließungsmaßnahmen prüft die Gemeinde, ob die Eingrünungsmaßnahmen entsprechend den Pflanzbindungen und den Zielsetzungen erfolgreich umgesetzt sind. - Nach 5 Jahren prüft die Gemeinde, ob sich die Ausgleichsmaßnahmen entsprechend ihren Zielsetzungen entwickelt haben. - Die Erfolgskontrolle der Ausgleichsmaßnahmen wird der Unteren Naturschutzbehörde vorgelegt. -
3	<u>Boden</u>	<ul style="list-style-type: none"> - Spätestens 5 Jahre nach Beginn der Erschließungsmaßnahmen prüft die Gemeinde, ob die

		<p>Eingrünungsmaßnahmen entsprechend den Pflanzbindungen und den Zielsetzungen erfolgreich umgesetzt sind.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Nach 5 Jahren prüft die Gemeinde, ob sich die Ausgleichsmaßnahmen entsprechend ihren Zielsetzungen entwickelt haben. - Geplante Erdarbeiten sollten unter fachgutachterlicher Begleitung erfolgen, da es auf Grund der Bodenerfassungsmethode in Form von punktuellen Aufschlüssen stellenweise möglich ist, dass neben den bereits bekannten Belastungen noch weiteres, ggf. altlastenrelevantes Bodenmaterial vorliegt. Somit kann ein unschädlicher Wiedereinbau oder eine ggf. notwendige Entsorgung im Sinne abfallrechtlicher Vorgaben gewährleistet werden.
--	--	--

4	<u>Wasser</u>	<ul style="list-style-type: none"> - Spätestens 5 Jahre nach Beginn der Erschließungsmaßnahmen prüft die Gemeinde, ob die Eingrünungsmaßnahmen entsprechend den Pflanzbindungen und den Zielsetzungen erfolgreich umgesetzt sind. - Nach 5 Jahren prüft die Gemeinde, ob sich die Ausgleichsmaßnahmen entsprechend ihren Zielsetzungen entwickelt haben. - Der Nachweis einer gesicherten Abwasserbeseitigung ist durch den Vorhabenträger zu erbringen.
5	<u>Luft/Klima</u>	<ul style="list-style-type: none"> - Spätestens 5 Jahre nach Beginn der Erschließungsmaßnahmen prüft die Gemeinde, ob die Eingrünungsmaßnahmen entsprechend den Pflanzbindungen und den Zielsetzungen erfolgreich umgesetzt sind. - Nach 5 Jahren prüft die Gemeinde, ob sich die Ausgleichsmaßnahmen entsprechend ihren Zielsetzungen entwickelt haben.
6	<u>Landschaft/Erholung</u>	<ul style="list-style-type: none"> - Spätestens 5 Jahre nach Beginn der Erschließungsmaßnahmen prüft die Gemeinde, ob die Eingrünungsmaßnahmen entsprechend den Pflanzbindungen und den Zielsetzungen erfolgreich umgesetzt sind. - Nach 5 Jahren prüft die Gemeinde, ob sich die Ausgleichsmaßnahmen entsprechend ihren Zielsetzungen entwickelt haben.

7	<u>Kultur- und Sachgüter</u>	- Keine Überwachungsmaßnahmen erforderlich
8	<u>Fläche</u>	- Die Einhaltung der bauleitplanerischen Festsetzung und auch der Darstellung im Vorhaben- und Erschließungsplan insbesondere zur Flächenversiegelung bzw. GRZ wird durch die Bauaufsichtsbehörde sichergestellt.

Die Monitoringmaßnahmen wie in der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung beschrieben sind zu beachten.

Zur Einhaltung der Monitoringmaßnahmen sind im Durchführungsvertrag Verpflichtungen für den Vorhabenträger verankert.

3. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Es ist grundlegend festzustellen, dass das Vorhaben in Teilen nicht den Zielen und Grundsätzen der Landesentwicklungsprogramms und des Regionalplans entspricht. Dass gilt für den flächensparenden Umgang und somit die prioritäre Entwicklung von Bauvorhaben im Innenbereich (Innen- statt Außenentwicklung). Eine alternative Standort Prüfung wurde durchgeführt. Sie führt jedoch zu dem Ergebnis, dass aufgrund der erforderlichen Flächengröße innerorts kein sinnvolles Angebot besteht. Als auch die Teilung der Stallungen ist nicht wirtschaftlich. Wesentliche Ziele zur Stärkung des ländlichen Raums in Form des Erhalts von eigenständigen Existenzen werden durch das geplante Vorhaben erfüllt.

Durch die engen Baugrenzen und die weiteren Festsetzungen im Hinblick auf die Grundflächenzahl, örtliche Festsetzung zu Gebäudehöhen, Dachformen, Ausgestaltung der Fassaden etc. werden enge Rahmen vorgegeben, die das Vorhaben städtebaulich ordnen und in die Landschaft einbinden.

Nach derzeitigem Kenntnisstand ist damit in der Gesamtbilanz festzustellen, dass mit Durchführung der vorgesehenen Maßnahmen zur Vermeidung und zur Minimierung nachhaltiger Auswirkungen und der grünordnerischen und landespflegerischen Festsetzungen zum Ausgleich keine verbleibenden erheblichen Beeinträchtigungen von Umweltschutzgütern erfolgen.

F) Anhang / Anlagen

- Quellen :
- BAYERISCHES GEOLOGISCHES LANDESAMT
(1981 Hrsg.):
Geologische Karte von Bayern 1:500.000
München
- BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND
UMWELTFRAGEN:
Bauen im Einklang mit Natur- und Landschaft: Ein Leitfaden (Ergänzte
Fassung).
München 2021
- BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT:
Praxis-Leitfaden für die ökologische Gestaltung von Photovoltaik-
Freiflächenanlagen
Augsburg, 2014
- 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 potentiellen Vegetation mit Erläuterungsbericht.
1968
- BAYERISCHES FACHINFORMATIONSSYSTEM NATURSCHUTZ (FIN-WEB)
Stand 06.06.2023
- PLANUNGSVERBAND OBERPFALZ NORD:
Regionalplan Region 6 Oberpfalz-Nord
- RAUMINFORMATIONSSYSTEM BAYERN (RISBY ONLINE)
Stand 06.06.2023
- UMWELTATLAS BAYERN (Internetdienst)
Stand 06.06.2023