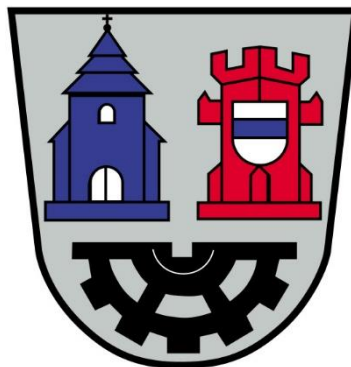


BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTER
GRÜNORDNUNG

ALLGEMEINES WOHNGEBIET
„AM KÖBLITZBACH“

MARKT WERNBERG-KÖBLITZ
LANDKREIS SCHWANDORF

UMWELTBERICHT MIT BEHANDLUNG
DER NATURSCHUTZRECHTLICHEN
EINGRIFFSREGELUNG



Markt Wernberg-Köblitz:

.....
Konrad Kiener
1. Bürgermeister
Markt Wernberg-Köblitz
Nürnberger Straße 124
92533 Wernberg-Köblitz

15. November 2022

DER PLANFERTIGER:

.....
Blank & Partner mbB
Landschaftsarchitekten
Marktplatz 1 - 92536 Pfreimd
Tel. 09606/9154 47 Fax 9154 48
email: g.blank@blank-landschaft.de

Inhaltsverzeichnis

A) UMWELTBERICHT	4
1. Einleitung	4
1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und der wichtigsten Ziele des Umweltschutzes für den Bauleitplan mit Beschreibung der Festsetzungen des Plans, mit Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden (Anlage 1 Nr. 1a BauGB)	4
1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen dargelegten Ziele des Umweltschutzes und ihre Berücksichtigung, und der Art der Berücksichtigung dieser Ziele in der Bauleitplanung (Anlage 1 Nr. 1b BauGB)	7
2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung	8
2.1 Natürliche Grundlagen (mit Baugrundgutachten)	8
2.2 Schutzgut Menschen einschließlich menschliche Gesundheit, kulturelles Erbe, sonstige Sachgüter.....	12
2.3 Schutzgut Pflanzen und Tiere und deren Lebensräume (mit Angaben zum speziellen Artenschutz).....	15
2.4 Schutzgut Landschaft	30
2.5 Schutzgut Boden, Fläche	33
2.6 Schutzgut Wasser.....	35
2.7 Schutzgut Klima und Luft	37
2.8 Wechselwirkungen.....	38
2.9 Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung (Anlage 1 Nr. 2b dd BauGB).....	38
2.10 Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt, z.B. durch Unfälle oder Katastrophen (Anlage 1 Nr. 2b ee, Nr. 2e BauGB).....	38
2.11 Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Planungsgebiete (Anlage 1 Nr. 2b ff BauGB)	38
2.12 Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf das Klima und der Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels (Anlage 1 Nr. 2b gg BauGB)	39
3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	39
4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen (Anlage 1 Nr. 2c BauGB)	39
4.1 Vermeidung und Verringerung	39
4.2 Ausgleich	42
5. Alternative Planungsmöglichkeiten, Anlage 1 Nr. 2d BauGB	42
6. Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken (Anlage 1 Nr. 2bhh, Nr. 3a BauGB).....	43

7.	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring), Anlage 1 Nr. 3b BauGB.....	43
8.	Allgemein verständliche Zusammenfassung	44
9.	Referenzliste der herangezogenen Quellen (Anlage 1 Nr. 3d BauGB)	45
B)	BEHANDLUNG DER NATURSCHUTZRECHTLICHEN EINGRIFFSREGELUNG	46

ANLAGENVERZEICHNIS

- Bestandsplan Nutzungen und Vegetation mit Darstellung des Eingriffs Maßstab 1:1000

A) UMWELTBERICHT

Die Bearbeitung des Umweltberichts erfolgt gemäß dem Leitfaden „Der Umweltbericht in der Praxis“ des Bay StMUGV und der Obersten Baubehörde, ergänzte Fassung vom Januar 2007.

1. Einleitung

1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und der wichtigsten Ziele des Umweltschutzes für den Bauleitplan mit Beschreibung der Festsetzungen des Plans, mit Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden (Anlage 1 Nr. 1a BauGB)

Zur Deckung des weiterhin hohen Bedarfs an Wohnbauflächen im Gemeindegebiet plant der Markt Wernberg-Köblitz die Ausweisung des Allgemeinen Wohngebiets „Am Köblitzbach“. Bereits seit einigen Jahren ist der Markt Wernberg-Köblitz intensiv bemüht, geeignete Flächen für eine Baulandausweisung bereitstellen zu können. Es wurden verschiedene Standorte intensiv geprüft. Eine Realisierung erwies sich dort als nicht möglich bzw. eine Ausweisung ist dort in der Gesamtbetrachtung wesentlich ungünstiger einzustufen als am gewählten Standort.

Im Zuge der Vorabstimmung mit der Regierung der Oberpfalz konnte Konsens im Hinblick auf das erforderliche Anbindegebot erzielt werden. Eine Vorabstimmung fand außerdem mit der Unteren Naturschutzbehörde vor Ort statt. Weitere Vorabstimmungen erfolgten mit der Unteren Immissionsschutzbehörde am Landratsamt Schwandorf im Hinblick auf die Erforderlichkeit einer gesonderten schalltechnischen Untersuchung.

Mit dem vorliegend gewählten Konzept stellt das geplante Baugebiet im südlichen Anschluss an die Feistelberger Straße eine sinnvolle Ortsabrundung dar. Eine weitere bauliche Entwicklung in diesem Bereich ist aufgrund der naturräumlichen Gegebenheiten und dem Landschaftsschutzgebiet ausgeschlossen. Das Baugebiet ist gemäß Vorabstimmung städtebaulich und im Hinblick auf das Anbindegebot positiv zu bewerten.

Im Flächennutzungsplan des Marktes Wernberg-Köblitz ist der Planumgriff bisher als Fläche für die Landwirtschaft gewidmet (westlicher Teil Grünflächen), so dass zur Einhaltung des Entwicklungsgebots nach § 8 (2) BauGB der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert wird und der Vorhabensbereich als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen wird (5. Änderung).

Für die vorliegend geplante Gebietsausweisung wird ein Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung aufgestellt. Die Größe des Geltungsbereichs beträgt 36.352 m², wobei die Bauflächen bzw. die für die Eingriffsregelung relevanten Flächen ca. 24.651 m² einnehmen (= Eingriffsfläche). Die übrigen Flächen sind größere Grünflächen, die z.T. Ausgleichs-/Ersatzflächen für das Baugebiet Kreuzäcker II darstellen und im Zuge der vorliegenden Planung z.T. erhalten und z.T. umgelegt werden, sowie weitere Ausgleichs-/Ersatzflächen innerhalb des Geltungsbereichs für die vorliegende Gebietsausweisung. Auch der Parkplatz des Friedhofs liegt innerhalb des Geltungsbereichs, da dieser bauleitplanerisch geordnet werden soll, und außerdem im Hinblick auf die Im-

missionssituation relevant sein könnte, zudem zu erhaltende Gehölzbestände im Südwesten und Flächen für den Rückhalt des Oberflächenwassers. Im Osten ist noch eine geplante Wegefläche in den Geltungsbereich einbezogen.

Das Allgemeine Wohngebiet weist damit eine relativ geringe bis mittlere Ausdehnung auf, und stellt nach dessen Realisierung eine angepasste Ausdehnung der Wohnbauflächen des Marktes Wernberg-Köblitz dar. Die Ausweisung ist an dem geplanten Standort attraktiv und im Zusammenhang mit den bestehenden angrenzenden Wohngebieten, auch aus verkehrstechnischer und städtebaulicher Sicht, besonders sinnvoll (siehe hierzu auch Begründung zum Bebauungsplan). Alternativstandorte stehen dem Markt Wernberg-Köblitz nach eingehender Prüfung nicht zur Verfügung.

Der Markt Wernberg-Köblitz möchte in dem geplanten Allgemeinen Wohngebiet durch die getroffenen Festsetzungen und Hinweise ein attraktives Wohngebiet schaffen, das im Hinblick auf die Parzellierung auch der Notwendigkeit des Flächensparens Rechnung trägt.

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

Nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. In § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind die in der Abwägung zu berücksichtigenden Belange des Umweltschutzes aufgeführt. § 1a BauGB enthält ergänzende Regelungen zum Umweltschutz, u.a. in Absatz 3 die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung. Nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB ist das Ergebnis der Umweltprüfung in der Abwägung zu berücksichtigen. Damit werden die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) und die Strategische Umweltprüfung (saP) grundsätzlich im Aufstellungsverfahren nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs durchgeführt.

Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung hängen von der jeweiligen Planungssituation bzw. der zu erwartenden Eingriffserheblichkeit ab. Im vorliegenden Fall wird der deutlich überwiegende Teil des Geltungsbereichs bisher intensiv landwirtschaftlich als Acker genutzt. Dementsprechend können vor allem Lebensraumqualitäten von Arten der intensiv genutzten Kulturlandschaft betroffen sein. Darüber hinaus werden im westlichen Teil der Bauparzellen Gehölzbestände und mesotrophe Grasfluren überprägt, die teilweise, in einem Umfang von 1.505 m², als naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen für das Baugebiet Kreuzäcker II festgesetzt wurden, und auf denen in einem Umfang von ca. 4.300 m² Umsetzungsmaßnahmen aus dem Landschaftsplan durchgeführt wurden. Im Süden werden naturnahe Gehölzbestände für Rückhalteeinrichtungen beansprucht. Funktionsbeziehungen mit der unmittelbaren Umgebung sind im vorliegenden Fall allenfalls in Richtung Köblitztal im Süden von Bedeutung. Aufgrund der Strukturierung des Planungsgebiets und der Umgebung sind auch artenschutzrechtliche Aspekte im Hinblick auf die Arten der Kulturlandschaft (und Gehölzbewohner) besonders zu beachten. Hierzu wurden mehrere Begehungen im Jahre 2022 durchgeführt.

Neben den Arten der Kulturlandschaft (v.a. bodenbrütende Vogelarten) können darüber hinaus auch noch Teillebensräume anderer Arten betroffen sein (z.B. Nahrungsgäste, gehölbewohnende Arten in den Gehölzbeständen innerhalb und im näheren Umgriff des geplanten Wohngebiets).

Die Inhalte des Umweltberichts ergeben sich aus der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB.

Die bedeutsamen Ziele des Umweltschutzes für den Bebauungsplan sind:

Grundsätzlich sind die Beeinträchtigungen der Schutzgüter Mensch einschließlich menschliche Gesundheit, Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt, Boden, Fläche, Wasser, Luft, Klima und Landschaft sowie kulturelles Erbe so gering wie möglich zu halten, insbesondere

- sind die Belange des Menschen hinsichtlich des Lärms und sonstigen Immissions-schutzes (z.B. Gerüche) sowie der Gesundheit und der Erholungsfunktionen und die Kultur- und sonstigen Sachgüter einschließlich des kulturellen Erbes (z.B. Schutz von Bodendenkmälern, Trinkwasserschutz u.a.) zu berücksichtigen
- sind nachteilige Auswirkungen auf die Lebensraumfunktionen von Pflanzen und Tieren soweit wie möglich zu begrenzen, sofern diese überhaupt betroffen sind; durch geeignete Maßnahmen sollen mögliche Barrierewirkungen für die Lebewelt möglichst gering gehalten werden und gewisse Lebensraumfunktionen aufrecht erhalten werden, insbesondere in benachbarten Bereichen; die artenschutzrechtlichen Anforderungen sind, soweit erforderlich, auch planerisch zu berücksichtigen
- sind Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes soweit wie möglich zu vermeiden; durch bauplanungs- und bauordnungsrechtliche sowie grünordnerische Festsetzungen ist eine ansprechende Gestaltung, Durchgrünung und Einbindung des Wohngebiets in das Orts- und Landschaftsbild, soweit wie möglich und sinnvoll, zu gewährleisten
- ist die Versiegelung von Boden möglichst zu begrenzen sowie sonstige vermeidbare Beeinträchtigungen des Schutzguts zu vermeiden
- sind auch nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser (Grundwasser und Oberflächengewässer) entsprechend den jeweiligen Empfindlichkeiten (z.B. Grundwasserstand, Betroffenheit von Still- und Fließgewässern) so gering wie möglich zu halten (Köblitzbach im südlichen Anschluss in geringer Entfernung, mit Thematik Hochwasserschutz)
- sind Auswirkungen auf das Kleinklima (z.B. Berücksichtigung von Kaltluftabflußbahnen), die Immissionssituation und sonstige Beeinträchtigungen der Schutzgüter Klima und Luft auf das unvermeidbare Maß zu begrenzen

Zwangsläufig gehen mit der Wohngebietsausweisung unvermeidbare Beeinträchtigungen der Schutzgüter einher, die in Pkt. 2 im Einzelnen dargestellt werden.

Vermeidungsmaßnahmen werden festgesetzt bzw. planerisch berücksichtigt, die die Auswirkungen auf die Schutzgüter mindern.

Im Parallelverfahren wird zur Einhaltung des Entwicklungsgebots des § 8 BauGB der Flächennutzungsplan geändert (derzeit Fläche für die Landwirtschaft, im westlichen Teil Grünfläche).

- 1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen dargelegten Ziele des Umweltschutzes und ihre Berücksichtigung, und der Art der Berücksichtigung dieser Ziele in der Bauleitplanung (Anlage 1 Nr. 1b BauGB)

Landesentwicklungsprogramm (LEP), Regionalplan

Im Regionalplan für die Region 6 Oberpfalz-Nord sind, den Planungsbereich betreffend, keine Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete ausgewiesen. Auch in den umliegenden Bereichen gibt es weder Vorrang- oder Vorbehaltsflächen im Regionalplan. Auch sog. Landschaftliche Vorbehaltsgebiete sind im Vorhabensbereich und dem relevanten Umfeld nicht ausgewiesen.

Der Markt Wernberg-Köblitz ist als gemeinsames Mittelzentrum mit Nabburg und Pfreimd eingestuft. Für die Bauleitplanung sind neben den wichtigen Zielen zur Siedlungsentwicklung (3.1 Flächensparen, 3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung, 3.3 Vermeidung von Zersiedelung - Anbindegebot des Landesentwicklungsprogramms (LEP 2020) auch die Ziele und Grundsätze zum Erhalt landwirtschaftlicher Flächen (Kap. 5.4) und zu Natur und Landschaft (Kap. 7.1) sowie Sicherung der natürlichen Lebensgrundlagen (Kap. 7.1) des LEP 2020 relevant.

Biotopkartierung, gesetzlich geschützte Biotope

Innerhalb des Geltungsbereichs des geplanten Bebauungsplans sind bei der Biotopkartierung Bayern keine Flächen in der Biotopkartierung erfasst worden.

In der Umgebung sind mit der Nr. 6438-83.008 (nördlich der Feistelberger Straße), 6438-83.007, 6438-83.006 (jeweils südlich des Geltungsbereichs, südlich des Köblitzbach am Hang auf Geländestufen) Gehölzstrukturen in der Biotopkartierung erfasst. Darüber hinaus sind im Köblitzbachtal Feuchtstrukturen mit der Nr. 6438-1110.002 (größerflächig, Gehölzstrukturen auf Geländestufen stellen keine Feuchtstrukturen dar), und 6438-1110.003 (kleinflächig) ausgewiesen.

Alle Biotopstrukturen bleiben im Zuge der Baugebietsausweisung unbeeinträchtigt erhalten, und grenzen nicht unmittelbar an die geplanten Bauflächen an (im Osten an Ausgleichs-/Ersatzfläche angrenzend).

Gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG liegen nicht im Geltungsbereich sowie dem unmittelbaren Umfeld. Teilflächen am Köblitzbach außerhalb des Geltungsbereichs unterliegen dem § 30 BNatSchG (geschützte Feuchtflächen). Die Gehölzbestände im Gebiet (innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs) sind als Bestimmte Landschaftsbestandteile nach Art. 16 BayNatSchG anzusehen.

Ökoflächenkataster, Maßnahmen zur Umsetzung Landschaftsplan, festgesetzte Ausgleichs-/Ersatzflächen

Im Ökoflächenkataster des LfU ist das gesamte Flurstück 266 der Gemarkung Oberköblitz als gemeldete Ausgleichsfläche enthalten, was nicht den tatsächlichen Verhältnissen entspricht.

Die Fläche umfasst auch den Friedhof. Als Ausgleichs-/Ersatzfläche festgesetzt wurde im Bebauungsplan Kreuzäcker II aber lediglich eine Teilfläche der Flur-Nr. von 1.505 m², ohne diese örtlich festzulegen. Die Ausgleichsfläche war im östlichen Teil des Grundstücks geplant, innerhalb einer Fläche zur Umsetzung von Maßnahmen aus dem Landschaftsplan. Die genaue Lage der Teilfläche wurde jedoch im Bebauungsplan Kreuzäcker II nicht festgelegt. Nachdem dieser Teilbereich durch die geplante Bebauung überprägt wird, ist die festgesetzte Ausgleichsfläche in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zu kompensieren, auch wenn größere Teilflächen dieses Bereichs erhalten werden (siehe Teil B, Behandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung).

Artenschutzkartierung

In der Artenschutzkartierung sind für den Geltungsbereich selbst und das weitere, relevante Umfeld keine Artnachweise verzeichnet.

Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP)

Im Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) für den Landkreis Schwandorf sind für den Geltungsbereich keine konkreten, gebietsbezogenen Angaben, Bewertungen und fachlichen Vorschläge enthalten (Bewertung lokaler oder regional bedeutsamer Lebensräume, Biotopverbund- und sonstige Entwicklungsachsen). Erst deutlich weiter östlich, außerhalb des Einflussbereichs der Gebietsausweisung, ist in der Karte „Trocken- und Magerstandorte“ ein überregional bedeutsamer Lebensraum verzeichnet (Hecke/Feldgehölz mit z.T. magerem Saum).

Der Planungsbereich ist auch nicht Bestandteil eines der Schwerpunktgebiete des Naturschutzes im Landkreis. Schutzgebietsvorschläge werden im ABSP für den Bereich des geplanten Wohngebiets nicht getroffen.

Schutzgebiete des Naturschutzes, Wasserschutzgebiete

Der östliche Teil des Grundstücks Flur-Nr. 257 der Gemarkung Oberköblitz liegt bereits innerhalb des Landschaftsschutzgebiets im Naturpark Oberpfälzer Wald. Diese Teilflächen des Grundstücks werden von der Bebauung ausgenommen. Sie stehen dem Markt Wernberg-Köblitz zur Verfügung, und werden, soweit erforderlich, als Ausgleichs-/Ersatzflächen festgesetzt. Europäische Schutzgebiete und sonstige Schutzgebiete des Naturschutzes sind weit vom Vorhabensbereich entfernt.

Wasserschutzgebiete sind im weiteren Umfeld ebenfalls nicht ausgewiesen.

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

2.1 Natürliche Grundlagen

Naturräumliche Gliederung und Topographie

Nach der naturräumlichen Gliederung gehört der Planungsbereich zum Hauptnaturraum D63 Oberpfälzer und Bayerischer Wald, Naturraum 401 Oberpfälzer Wald, und

zwar zur Untereinheit 401-F „Pfreimdtal und Oberpfälzer Bergland“. Das Planungsgebiet liegt außerhalb von Talräumen. Der Rand des Naabtals liegt ca. 350 m westlich. Der Südrand des geplanten Baugebiets bildet den nördlichen Rand des Köblitzbachtals, so dass der nach Norden ansteigende Geltungsbereich nicht mehr Bestandteil des engeren Talraums ist (siehe hierzu auch nachfolgende Ausführungen unter Hydrologie und Wasserhaushalt).

Das Gelände ist im Planungsgebiet nach Süden geneigt.

Die Geländehöhen liegen zwischen ca. 408 m NN im Nordosten (Bereich Bauparzellen) und 391 m NN im Südwesten (Bereich der Bauflächen).

Geologie und Böden

Nach der Geologischen Übersichtskarte (Umweltatlas Bayern) liegt das Planungsgebiet z.T. im Bereich von altquartären, pleistozänen Fließerden (sandige, z.T. steinige Lehme, Südwestteil). Der größte Teil des Geltungsbereichs wird von feinkörnigen Graniten eingenommen, in die bandartig Biotit-Plagioklas-Gneise eingebunden sind.

Als Bodentypen sind im größten Teil des Geltungsbereichs Braunerden (podsolig) aus Kryo-Sandgrus bis Grus ausgebildet, im Südwesten Braunerden (podsolig) bis Podsol-Braunerden aus kiesführendem Sand bis Sandlehm ausgebildet.

Als Bodenart sind nach der Bodenschätzungskarte lehmige Sande bis schwach lehmige Sande (im Osten) ausgeprägt (IS 4V 38/32 im Bereich der geplanten Bauparzellen).

Damit liegen im Geltungsbereich Standorte mit überwiegend mittlerer Nutzungseignung, wie sie auch in der näheren und weiteren Umgebung auf vergleichbaren Standorten ausgeprägt sind.

Die Bodenfunktionen, wie Standortpotenzial für die natürliche Vegetation, Wasserretentionsvermögen bei Niederschlägen, Rückhaltevermögen für wasserlösliche Stoffe und Schwermetallrückhalt sowie Produktionsfunktion werden derzeit entsprechend der Standortausprägung erfüllt (siehe weitere Ausführungen). Es sind, außer im Bereich des geschotterten Parkplatzes und der Geländemulde weitgehend natürliche Bodenprofile ausgeprägt, lediglich geringfügig verändert durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung.

Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen, Altlasten usw. liegen nicht vor. Lediglich im Bereich der Wege, Straßen und Platzflächen sowie den begleitenden Böschungen sind die natürlichen Bodenprofile und im Bereich der Geländemulde bereits verändert.

Im Umweltatlas Boden sind die Bodenfunktionen wie folgt bewertet (nicht bewertete Funktionen werden nach dem Leitfaden „Das Schutzgut Boden in der Planung“ bewertet):

- Rückhaltevermögen für anorganische Schadstoffe: Aluminium gering (Stufe 2), Cadmium sehr gering (Stufe 1)
- natürliche Ertragsfähigkeit: mittlere natürliche Ertragsfähigkeit
- Standortpotenzial für die natürliche Vegetation:
 - carbonatfreie Standorte mit geringem Wasserspeichervermögen (gering bis mittel)
- Wasserretentionsvermögen bei Niederschlägen, Stufe 4 (hoch)

- Rückhaltevermögen für wasserlösliche Stoffe (z.B. Nitrat), geschätzt

$$n_s = SR/FK_{WE}$$

$$n_s = \text{ca. } 550 \text{ mm/a (Niederschlag-Verdunstung-Oberflächenabfluss)}/200 \text{ mm}$$

$$n_s = 2,75$$

Die FK_{WE} wird entsprechend den Tabellen der Bodenkundlichen Kartieranleitung (KA 4) mit ca. 200 mm eingestuft. Sie ist relativ gering bis mittel.

Nach Tabelle II/8 Einstufung des Rückhaltevermögens für wasserlösliche Stoffe als mittel (Stufe 3, von 5 Stufen)

Damit sind hinsichtlich der Bodenfunktionen überwiegend geringe, z.T. mittlere bis hohe Bewertungen kennzeichnend. Eine sehr hohe Bewertung ist bei keiner der Bodenfunktionen einschlägig.

Die Bedeutung des Bodens als Archiv für die Natur- und Kulturgeschichte ist gering; diesbezüglich haben die im Gebiet ausgeprägten Böden keine relevante Bedeutung. Sie sind vielmehr im Gebiet weit verbreitet. Seltene Böden wie Moorböden, Bodendenkmäler usw. sind nicht vorhanden bzw. bekannt.

Im Laufe der weiteren Planungen wird noch ein Boden- bzw. Baugrundgutachten erstellt, das weitere Erkenntnisse zum Bodenaufbau (und den Grundwasserverhältnissen) liefern wird.

Klima

Im Planungsgebiet sind für die Verhältnisse der Region durchschnittliche klimatische Verhältnisse mit mittleren Jahresniederschlägen von ca. 680 mm und mittleren Jahrestemperaturen von ca. 8,0° C kennzeichnend. Die im Geltungsbereich und im Umfeld dominierenden landwirtschaftlichen Flächen wirken in gewissem Maße klimaausgleichend. Im Norden, Westen und Südwesten grenzen die Siedlungsstrukturen von Oberköblitz an, die im Hinblick auf das Lokal- und Regionalklima „Wärmeinseln“ darstellen.

Geländeklimatische Besonderheiten bestehen in Form von hangabwärts, also von Norden nach Süden zum Köblitzbach abfließender Kaltluft, insbesondere bei bestimmten Wetterlagen wie sommerlichen Abstrahlungsinversionen. Nennenswerte Abflusshindernisse für Kaltluft stellen in gewissem Maße die bestehenden Baugebiete Kreuzäcker dar. Allerdings dürfte dies faktisch kaum von Bedeutung sein, da die Bebauungsstruktur relativ locker ist. Im westlichen Teil besteht eine durchgehende breite Grünstruktur (Wohngebiet), die sich westlich der Baugebiete Kreuzäcker nach Süden zieht, und im geplanten Baugebiet aufrechterhalten bzw. wiederhergestellt wird. Über diese Achse ist ein ungehinderter Frischluftabfluss möglich.

Bezüglich der lufthygienischen Situation bestehen im Gebiet geringe Vorbelastungen durch die angrenzenden Bauflächen und Straßen. Überschreitungen von Grenz- und Orientierungswerten sind aber auszuschließen (22. BImSchV). Die ländlich geprägte Umgebung wirkt klimaausgleichend. Besondere Emittenten von Luftschadstoffen gibt es in der relevanten Umgebung nicht.

Hydrologie und Wasserhaushalt

Die oberflächliche Entwässerung im Bereich des geplanten Wohngebiets erfolgt natürlicherweise nach Süden zum Köblitzbach, der der Naab zufließt. Die geringste Entfernung von der Südgrenze des geplanten Baugebiets beträgt im westlichen Teil lediglich ca. 15 m. Der Köblitzbach hat gemäß dem Hochwasserschutzkonzept einen Hochwasserabfluss HQ 100 von ca. 7,0 m³/s. Bei Niedrigwasser (z.B. Begehung am 10.07.2022) ist nur ein sehr geringer Abfluss kennzeichnend. Das Bachbett ist dann fast trocken.

Stillgewässer gibt es im Südosten (fischereilich genutzte Teiche, siehe Bestandsplan).

Über die Grundwasserverhältnisse liegen derzeit keine konkreten Angaben vor. Allerdings kann davon ausgegangen werden, dass am Südrand noch relativ hohe Grundwasserstände kennzeichnend sein werden, während diese im größten Teil des geplanten Baugebiets so tief liegen dürften, dass das Grundwasser bei den Baumaßnahmen nicht aufgeschlossen wird. Im Hochwasserschutzkonzept für den Markt Wernberg-Köblitz sind Hochwasserrückhaltemaßnahmen empfohlen, um den Gesamtort Oberköblitz besser vor Hochwasserereignissen zu schützen.

Wie erwähnt, wird auch ein Baugrundgutachten erstellt, das auch Erkenntnisse zu den Grundwasserverhältnissen liefern wird.

Wasserschutzgebiete sind im Planungsgebiet nicht ausgewiesen bzw. sind nicht betroffen. Der südliche Rand zum Köblitzbach wird, wie der gesamte Talbereich, als sog. wassersensibler Bereich eingestuft. Aufgrund der Randlage zum Gewässer mit seinen potenziellen Überflutungsbereichen ist grundsätzlich zu überprüfen, inwieweit der Südrand der geplanten Bauflächen noch innerhalb potenzieller Überflutungsflächen liegen könnte. Eine offizielle Ermittlung der HQ 100- und HQ extrem-Flächen der Wasserwirtschaftsverwaltung gibt es für den Köblitzbach nicht. Nach derzeitigem Kenntnisstand kann davon ausgegangen werden, dass der Südrand des Baugebiets auch im Falle des HQ 100 nicht überflutet wird. Es werden im Gebiet entsprechende Rückhaltemaßnahmen für das anfallende Oberflächenwasser vorgesehen.

Die Gefahr pluvialer Überflutungen (durch Extremniederschläge abseits von Fließgewässern) wird als gering eingeschätzt. Zwar gibt es ein oberhalb liegendes Einzugsgebiet, das natürlicherweise in Richtung des geplanten Baugebiets abfließt. Das Einzugsgebiet ist jedoch weitgehend bebaut. Das nicht bebaute untergeordnete Einzugsgebiet ist bewaldet, so dass nur ein geringes diesbezügliches Gefährdungspotenzial bestehen dürfte.

Innerhalb des Geltungsbereichs existiert eine nord-süd-verlaufende Geländemulde, die Oberflächenwasser aus den oberhalb liegenden Hangbereichen ableitet. Diese wird im Zuge der geplanten Bebauung unverändert erhalten, so dass der Abfluss weiter wie bisher gewährleistet ist. Die Mulde und deren Abfluss werden durch die geplante Bebauung nicht relevant beeinflusst.

Potenzielle natürliche Vegetation

Als potenzielle natürliche Vegetation ist im Gebiet nach den Angaben des Landesamtes für Umwelt der Hainsimsen-Tannen-Buchenwald anzusehen.

2.2 Schutzgut Menschen einschließlich menschliche Gesundheit, kulturelles Erbe, sonstige Sachgüter

Beschreibung der derzeitigen Situation (derzeitiger Umweltzustand) einschließlich der voraussichtlich erheblich beeinflussten Umweltmerkmale, Anlage 1 Nr. 2a BauGB

Bezüglich des Lärms bestehen im Gebiet geringe Vorbelastungen. Verkehrslärm ist insgesamt ebenso wenig relevant bzw. tritt in maßgeblichem Umfang auf wie Betriebslärm. Das Verkehrsaufkommen des Parkplatzes des Friedhofs ist nach Rücksprache mit dem Landratsamt Schwandorf, Untere Immissionsschutzbehörde, im Hinblick auf die angrenzend geplanten Wohnnutzungen ebenfalls nicht relevant, da diese öffentlich gewidmet sind. Eine gesonderte gutachterliche Prüfung zum Schallschutz ist deshalb nicht erforderlich, nachdem auch ansonsten in der Umgebung keine relevanten Schall-emittenten einschlägig sind.

Gerüche sind ebenfalls ohne Bedeutung. Betriebe mit Tierhaltung oder andere relevante Geruchsbelästigungen sind in der Umgebung des geplanten Wohngebiets in relevanter Entfernung nicht vorhanden.

Das Planungsgebiet ist überwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzt, und zwar als Acker. Die Böden weisen insgesamt eine mittlere landwirtschaftliche Nutzungseignung auf (entsprechend der weiteren Umgebung auf vergleichbaren Standorten). Die Flächen sind intensiv landwirtschaftlich nutzbar.

Die landwirtschaftlich genutzten Flächen sind für die im Gebiet wirtschaftenden Betriebe als Betriebsfläche von Bedeutung, so dass ihre Beanspruchung in besonderem Maße zu begründen ist (gemäß § 1a Abs. 2 BauGB). Dies gilt auch für die erforderlichen Ausgleichs-/Ersatzflächen, für die ebenfalls landwirtschaftlich genutzte Flächen in Anspruch genommen werden müssen (siehe hierzu Ausführungen unter „Auswirkungen“).

Der übrige Geltungsbereich wird vom derzeitigen Friedhofsparkplatz, und von Grünflächen eingenommen, die als meso-bis eutrophe Grasfluren mit Gehölzbeständen ausgeprägt sind, und derzeit keiner unmittelbaren menschlichen Nutzung unterliegen. Ein kleiner Teil der Fläche ist als Ausgleichs-/Ersatzfläche gewidmet. Darüber hinaus liegt noch eine wasserableitende Mulde mit begleitenden Gehölzbeständen und einem Weg innerhalb des Geltungsbereichs, im Südwesten auch noch eine mehr oder weniger geschlossene Gehölzfläche.

Innerhalb des Geltungsbereichs sowie im Umfeld sind im Bayernviewer Denkmal keine Bodendenkmäler verzeichnet. Im Westen, innerhalb des Friedhofs, liegt das Bodendenkmal D-3-6438-006 „Siedlung der Hallstattzeit“. Im Südosten liegt im Bereich der als Baudenkmal ausgewiesenen Kirche St. Emmeram das Bodendenkmal D-3-6438-0086 (Befunde im Umfeld der Kirche). Die Bodendenkmäler liegen außerhalb des Einflussbereichs der Gebietsausweisung bzw. der baulichen Überprägungen. Im Altort Oberköblitz gibt es weiter westlich einige Baudenkmäler.

Die Verkehrsanbindung erfolgt derzeit über die Feistelberger Straße, die nach Westen an die Staatsstraße St 2657 anbindet.

Übergeordnete Ver- und Entsorgungsleitungen verlaufen nicht durch das Planungsgebiet. Die örtlichen Ver- und Entsorgungsleitungen verlaufen in der Feistelberger Straße. Eine Gasleitung verläuft außerdem im Bereich der wasserabführenden Geländemulde bzw. des begleitenden Weges in Nord-Süd-Richtung.

Aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung mit einer ganzen Reihe gliedernder Strukturen im Umfeld ist die strukturelle Erholungseignung als durchschnittlich bis relativ gut einzustufen. Die Gehölzbestände innerhalb und im Umfeld des Geltungsbereichs bereichern das Landschaftsbild positiv. Die Attraktivität für landschaftsgebundene Erholungsformen ist insgesamt als durchschnittlich bis relativ gut einzustufen. Der östliche Weg, östlich der Flur-Nr. 257 der Gemarkung Oberköblitz, ist als örtlicher Wanderweg ausgewiesen (Historischer Rundgang). Überörtliche Rad- oder Wanderwege gibt es im Gebiet nicht.

Intensive Erholungseinrichtungen sind im Gebiet und in der relevanten Umgebung nicht vorhanden.

Wie bereits erwähnt, liegt der Geltungsbereich nicht innerhalb von Wasserschutzbereichen und ausgewiesenen Überschwemmungsbereichen (HQ 100). Der Südrand des Planungsbereichs ist jedoch als wassersensibler Bereich ausgewiesen. Der Südrand des geplanten Wohngebiets ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht von Überflutungen betroffen.

Besondere Strukturelemente, Ausstattungen und Merkmale des kulturellen Erbes oder sonstige weitere Sachgüter sind im Gebiet nicht ausgeprägt bzw. sind nicht bekannt.

Auswirkungen (Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung, Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Luft, Wasser und Strahlung sowie Verursachung von Belästigungen), Anlage 1 Nr. 2b BauGB

Vorbelastungen hinsichtlich der Lärmimmissionen bestehen, wie erläutert, in vergleichsweise geringem Maße.

Es kann in Abstimmung mit der Unteren Immissionsschutzbehörde davon ausgegangen werden, dass es im geplanten Wohngebiet nicht zu Überschreitungen von Grenzwerten und Orientierungswerten kommt und damit die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden, so dass deshalb keine relevanten Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit der Bewohner im geplanten Wohngebiet und der Umgebung zu erwarten sind. Der Parkplatz ist öffentlich gewidmet.

Wie erwähnt, sind darüber hinaus Geruchsmissionen im vorliegenden Fall ohne Bedeutung. Diesbezügliche Einrichtungen mit Schutzbedürfnissen wie Tierhaltungsbetriebe oder sonstige relevante Geruchsemitter gibt es im relevanten Umfeld nicht. Durch die Ausweisung des Wohngebiets wird es außerdem zu weiteren Immissionen kommen, u.a. Lichtmissionen, die sich jedoch nicht relevant nachteilig auf die Umgebung auswirken dürften. Um die diesbezüglichen Auswirkungen im Zusammenhang u.a. mit den umliegenden Lebensräumen sowie generell zu optimieren, ist insektenfreundliche Beleuchtung zu berücksichtigen (vorzugsweise LED-Leuchtmittel mit einer Lichttemperatur von 1800-3000 Kelvin und einer Wellenlänge kleiner 900 nm, niedrige

Lichtpunkthöhen, Reduzierung der Leuchtdichte auf max. 100 cd/m², besser 50 cd/m²; siehe hierzu Leitfaden zur Eindämmung der Lichtverschmutzung des StMUV).

Staubimmissionen, Erschütterungen u.ä. spielen voraussichtlich keine Rolle.

Durch die Ausweisung gehen ca. 2,33 ha intensiv nutzbare Ackerfläche mit durchschnittlichen Erzeugungsbedingungen für die landwirtschaftliche Produktion verloren, einschließlich Ausgleichs-/Ersatzflächen und weitere Grünflächen. Nach § 1a Abs. 2 BauGB ist die Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter Flächen zu begründen. Der Markt Wernberg-Köblitz benötigt dringend Wohnbaugrundstücke, die in hohem Maße nachgefragt werden. Der Markt Wernberg-Köblitz möchte in allen Bereichen der Bebauung, ob im Bereich gewerblich-industrieller Bebauung oder der Wohnbebauung, der Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung einräumen. Flächen der Innenentwicklung, Brachflächen oder umzunutzende Flächen stehen jedoch im Gemeindegebiet nicht oder nicht in nennenswerter Größe zur Verfügung. Baulücken in vorhandenen Bau- und Gewerbegebieten befinden sich in privater Hand, und sind nicht erwerbbar. Die Inanspruchnahme der landwirtschaftlich genutzten Flächen ist deshalb nicht vermeidbar (siehe hierzu auch Begründung zum Bebauungsplan und zur parallelen Änderung des Flächennutzungsplans).

Nach § 15 (3) BNatSchG ist außerdem bei der Inanspruchnahme intensiv landwirtschaftlich genutzter Flächen für Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen auf agrarstrukturelle Belange Rücksicht zu nehmen. Es ist vorrangig zu prüfen, ob der naturschutzrechtliche Ausgleich auch durch Maßnahmen der Entsiegelung, durch Maßnahmen der Wiedervernetzung von Lebensräumen oder durch Bewirtschaftungs- und Pflegemaßnahmen, die der dauerhaften Aufwertung des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes dienen (sog. PIK-Maßnahmen), erbracht werden kann, um zu vermeiden, dass Flächen aus der Nutzung genommen werden (siehe hierzu Ausführungen in der Begründung zur Grünordnung). Es sei hier angemerkt, dass entsprechende Möglichkeiten geprüft wurden, jedoch nicht konkret zur Verfügung stehen, so dass für den naturschutzrechtlichen Ausgleich landwirtschaftlich genutzte Flächen herangezogen werden müssen, um den Anforderungen der Naturschutzgesetze gerecht zu werden. Hier ist aber zu berücksichtigen, dass die naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächen im östlichen Teil des Ackers Flur-Nr. 275 erbracht werden. Das Grundstück wird ansonsten für die Bauparzellen gewidmet. Dies bedeutet, dass eine landwirtschaftliche Weiternutzung dieser östlichen Teilfläche des Grundstücks aufgrund der geringen Restgröße ohnehin nicht attraktiv wäre, so dass deren Heranziehung als Ausgleichs-/Ersatzfläche besonders sinnvoll ist. Es muss also zwangsläufig auf fachlich geeignete (landwirtschaftliche) Flächen zurückgegriffen werden, auch wenn der Markt Wernberg-Köblitz die Notwendigkeit anerkennt, landwirtschaftliche Flächen soweit wie möglich für die landwirtschaftliche Nutzung zu erhalten.

Bodendenkmäler sind im Einflussbereich der Gebietsausweisung nicht vorhanden. Sollten dennoch Bodendenkmäler bei den Baumaßnahmen zutage treten, werden die Denkmalschutzbehörden eingeschaltet, und es wird den gesetzlichen Bestimmungen entsprochen (u.a. Einholen einer eigenständigen denkmalrechtlichen Erlaubnis nach Art. 7 (1) BayDSchG). Die im westlichen Anschluss liegenden Bodendenkmäler werden durch die Baugebietsausweisung sicher nicht berührt.

Baudenkmäler werden nicht beeinträchtigt. In der unmittelbaren und weiteren Umgebung des geplanten Wohngebiets gibt es zwar Baudenkmäler, insbesondere die an der Westseite liegende Kirche St. Emmeram. Eine optische Konkurrenz bzw. visuelle Verschattung der Baudenkmäler ist aber nicht zu erwarten. Das Baugebiet wird sehr gut eingegrünt sein.

Beeinträchtigungen der Erholungseignung sind zwar durch die Inanspruchnahme landschaftlich geprägter Bereiche in gewissem Maße zu erwarten. Die positiv bereichernden Gehölzbestände sind unmittelbar (v.a. im Süden im Bereich der Regenrückhaltung) bzw. in der Umgebung teilweise betroffen. Die strukturelle Erholungseignung der Landschaft ist durchschnittlich bis relativ gut. Landschaftsästhetisch bzw. für die Erholungseignung relevante Strukturen sind aber nur in geringem Umfang betroffen. Das Gebiet hat für die landschaftsgebundene Erholung faktisch durchaus eine nennenswerte Bedeutung. Intensive Erholungseinrichtungen sind nicht betroffen. Die Auswirkungen auf die Erholungsnutzung sind durchaus gegeben, indem landschaftlich geprägte Flächen beansprucht werden. Die bestehenden Wegebeziehungen bleiben aber erhalten, und werden durch die Berücksichtigung von Wegeverbindungen sogar noch verbessert.

Insgesamt ist die Eingriffserheblichkeit bezüglich des Schutzguts aufgrund der geringen bis mittleren Flächenbeanspruchung, jedoch der relativ geringen Empfindlichkeiten und Betroffenheiten als gering bis mittel einzustufen. Die Auswirkungen hinsichtlich der Schutzgutbelange sind insgesamt vergleichsweise gering bis mittel. Im Vordergrund steht die Beanspruchung einer intensiv landwirtschaftlich nutzbaren Fläche (und teilweise eine Grünfläche bzw. Ausgleichsfläche) in einem Umfang von ca. 2,33 ha. Besondere Maßnahmen des Immissionsschutzes sind nicht veranlasst.

2.3 Schutzgut Pflanzen und Tiere und deren Lebensräume (mit Angaben zum speziellen Artenschutz)

Beschreibung der derzeitigen Situation (siehe Bestandsplan Nutzungen und Vegetation mit Darstellung des Eingriffs) derzeitiger Umweltzustand einschließlich der voraussichtlich erheblich beeinflussten Umweltmerkmale, Anlage 1 Nr. 2a BauGB

Der Geltungsbereich mit seiner mittleren Flächenausdehnung (Bauflächen geringe bis mittlere Flächenausdehnung) wird überwiegend intensiv landwirtschaftlich als Acker genutzt (Flur-Nr. 275 der Gemarkung Oberköblitz).

Der westliche Teil des Geltungsbereichs wird im mittleren Bereich von meso- bis teils eutrophen Grasfluren eingenommen, in die in verschiedenen Bereichen Einzelgehölze und untergeordnet geschlossene Gehölzbestände eingestreut sind. Gehölzarten sind Spitzahorn, Vogelkirsche, Stieleiche, Kiefer, Bergahorn, Vogelbeere, Birke, Salweide u.a. Im südlichen Teil, außerhalb der baulich überprägten Flächen, ist ein geschlossener Gehölzbestand aus Spitz- und Bergahorn, Weiden, Stieleiche, Esche, Schlehe, Salweide, Zitterpappel u.a. ausgeprägt, mit z.T. älteren Exemplaren. Zumindest die geschlossenen Gehölzbestände sind als Bestimmte Landschaftsbestandteile nach Art. 16 BayNatSchG einzustufen, wurden jedoch nicht in der Biotopkartierung erfasst. Die in

diesem Bereich ausgeprägten Grasfluren sind als mäßig artenreiche Säume und Staudenfluren (K 122, 6 WP) einzustufen. Sie sind bereichsweise ruderal ausgeprägt, mit Arten wie Rainfarn und Kanadische Goldrute. Hochwertige magere Ausprägungen und artenreichere Ausprägungen sind nicht in nennenswertem Maße vorzufinden. Im Norden wurde eine kleine Blühfläche angelegt.



Meso- bis eutrophe Wiesenflächen mit Gehölzbeständen östlich des Friedhofparkplatzes

An diese Strukturen unmittelbar östlich angrenzend verläuft zum einen ein relativ schmaler befestigter Schotterweg, zum anderen eine Geländerinne zur Ableitung von Oberflächenwässern aus den Bereichen oberhalb der Feistelberger Straße. Die Rinne weist keine regelmäßige Wasserführung auf und wird von Laubgehölzbeständen (Berg- und Spitzahorn, Traubenkirsche, Hartriegel, Esche, Stieleiche und einigen Ziergehölzen) eingenommen (überwiegend mittelalt; wenige etwas ältere Exemplare).

Dieser Teil des Geltungsbereichs soll ebenso unverändert erhalten bleiben, wie der östliche Teil des geschlossenen Gehölzbestandes südlich des Friedhofparkplatzes.

Dort sind einzelne ältere Baumexemplare eingestreut. An der Nordseite dieses geschlossenen Gehölzbestandes existiert eine Rückhaltemulde, die als Kleingewässer angelegt wurde (z.T. mit Rohrkolbenröhrichten im westlichen Teil, z.T. mit Altgrasfluren im östlichen Bereich).

Der Friedhofparkplatz, der den Westrand des Geltungsbereichs bildet, ist derzeit als Schotterfläche befestigt.

Damit weist der Geltungsbereich überwiegend eine vergleichsweise geringe naturschutzfachliche Wertigkeit auf (Bereich des Ackers). Im westlichen Teil sind die Gehölzbestände, die zu einem überwiegenden Teil erhalten werden, mittel wertvoll (bis wertvoll), aufgrund ihrer strukturellen Qualität, aber auch aufgrund der relativen Größe der Gehölzbestände.

Zu berücksichtigen ist außerdem noch, dass innerhalb der mäßig artenreichen Säume und Grasfluren östlich des Friedhofparkplatzes (mit einzelnen eingestreuten Gehölzen) im Bebauungsplan Kreuzacker II eine Ausgleichs-/Ersatzfläche in einer Größe von 1.505 m² festgesetzt ist. Diese ist zwar innerhalb der größeren Fläche mit den Grasfluren und Gehölzbeständen örtlich nicht genau festgelegt (liegt außerhalb einer Fläche für Maßnahmen zur Umsetzung des Landschaftsplans, Größe gesamt ca. 4.300 m²). Die Ausgleichs-/Ersatzfläche ist aber in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde ersatzweise auf anderen Flächen nachzuweisen.

Zur Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange des § 44 BNatSchG wurden begleitend zu der vorliegenden Bauleitplanung mehrere Begehungen, insbesondere im Hinblick auf ein Vorkommen bodenbrütender Arten der Kulturlandschaft, aber auch im Hinblick auf die gehölzbewohnenden Arten durchgeführt (29.04., 11.05., 24.05.2022). Es wurden die Heckenränder abgegangen, und nach den Methodenstandards mit der Punkt-Stopp-Methode die festgestellten Arten (optisch und akustisch) verzeichnet.

Bei den Begehungen konnten keine Vorkommen bodenbrütender Vogelarten im Geltungsbereich festgestellt werden. Dies ist angesichts der Strukturierung mit den relativ zahlreichen, unmittelbar umliegenden hohen vertikalen Strukturen (v.a. Gehölzbestände) im Bereich des im Planungsgebiet liegenden Ackers auch nicht zu erwarten. Der Acker ist außerdem relativ stark geneigt, im Norden liegen Straße und Siedlungsstrukturen. Insgesamt weist der Acker keine Lebensraumeignung für bodenbrütende Vogelarten auf. Festgestellt wurde aber die Goldammer, die im Bereich der angrenzenden Strukturen im Süden und Osten außerhalb des Geltungsbereichs regelmäßig vorkommt.

Unter den gehölzbewohnenden Vogelarten wurden im Geltungsbereich und im unmittelbaren angrenzenden Strukturen lediglich gemeine Vogelarten festgestellt, die im Hinblick auf die artenschutzrechtlichen Anforderungen keine besondere Wirkungsempfindlichkeit aufweisen (wie Rotkehlchen, Buchfink u.a.). Darüber hinaus kommen Nahrungsgäste vor, die das Planungsgebiet gelegentlich zur Nahrungssuche nutzen, wie Bachstelze, Mehlschwalbe. Die zur Beseitigung geplanten Bäume sowie die Bäume generell im Geltungsbereich wurden nach Baumhöhlen, Rindenspalten, ausgefalteten Astlöchern und Astgabeln und ähnlichen potenziellen Quartieren, insbesondere für Fledermäuse, aber auch für Kleinsäuger und Vögel, abgesucht. Es konnten nur ganz wenige solcher potenziellen Quartiere festgestellt werden, die überwiegend in dem Gehölzbestand südlich des Friedhofparkplatzes liegen, welcher teilweise erhalten wird.

Sonstige planungsrelevante Tierarten wurden nicht erfasst, und sind aufgrund der strukturellen Verhältnisse und der Intensität der landwirtschaftlichen Nutzung auch nicht zu erwarten. Dies gilt auch für Reptilien wie die Zauneidechse, die im Geltungsbereich keine Lebensräume aufweist. Insbesondere die Wiesenbereiche im westlichen

Geltungsbereich (mit den eingestreuten Gehölzen) sowie die südliche Straßenböschung im Bereich des im Geltungsbereich liegenden Ackers wurden nach Zauneidechsenvorkommen abgesucht. Offensichtlich sind die Wiesenbestände an der Ostseite des Friedhofparkplatzes zu dicht und hochwüchsig, so dass diese nicht für die Art als Lebensraum geeignet sind. Eine weitere Begehung im Hinblick auf die Zauneidechse fand am 05.07.2022 statt, bei der ebenfalls keine Vorkommen festgestellt wurden. Auch für Amphibien hat das Gebiet keine relevante Bedeutung. Sonstige planungsrelevante Tiergruppen gibt es im Gebiet ebenfalls nicht.

Zu den Bestandsdaten der Tierwelt siehe auch die Darstellungen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (nachfolgend unter „Ausführungen zum speziellen Artenschutzrecht - spezielle artenschutzrechtliche Prüfung“).

Zusammenfassend betrachtet ist also die Bedeutung des von der Gebietsausweisung betroffenen Landschaftsraums als Lebensraum von Pflanzen und Tieren gering bis mittel. Gehölzstrukturen innerhalb (und außerhalb) des Geltungsbereichs sind als Lebensraum von gewisser Bedeutung. Die Gehölzbestände wurden allerdings nicht in der Biotopkartierung erfasst. Eine Lebensraumeignung für bodenbrütende Vogelarten in der Ackerfläche konnte nicht festgestellt werden. Auch auf seltene gehölzbewohnende Vogelarten ergaben sich keinerlei Hinweise.

In der Artenschutzkartierung Bayern sind für den Geltungsbereich und die weitere Umgebung keine Artmeldungen verzeichnet.

An das geplante Wohngebiet grenzen folgende Strukturen an (siehe hierzu ebenfalls Bestandsplan Nutzungen und Vegetation mit Darstellung der Eingriffe):

- im Süden ein Weg, der im westlichen Teil als Schotterweg, im östlichen Teil als Grünweg ausgeprägt ist; südlich davon im westlichen Teil Gärten, z.T. mit Gehölzbeständen, u.a. ein alter Spitzahorn; im mittleren Teil grenzen weitere Laubgehölzbestände im Bereich des Köblitzbachs an, im östlichen Teil Grünland und im äußersten Osten wiederum Gehölzbestände sowie eine Teichanlage; im Bereich des angrenzenden Grünlandes Gehölzbestand auf einer Geländekante als lockere Hecke aus v.a. Stieleichen;
- im Osten angrenzende Gehölzbestände und Grünland, relativ differenziert ausgeprägt
- im Norden die Feistelberger Straße und nördlich angrenzend die Baugebiete Kreuzacker; in einem Abschnitt ausgedehnte Gehölzbestände bzw. Waldstreifen zwischen Siedlungsbereichen, die eine Verbundachse durch den Siedlungsbereich nach Süden (bis in den Geltungsbereich) herstellen; in einem Abschnitt an der Südseite der Feistelberger Straße stockt auf der Böschung eine teils lückige Hecke, die im westlichen Teil als Schlehenhecke ausgeprägt ist, im übrigen Bereich als Baumhecke mit etwas Unterwuchs; ansonsten wird die Böschung an der Straße zum Geltungsbereich hin von gemähten Grasfluren eingenommen (im westlichen Teil junge Gehölze)
- im Westen liegt der Friedhof und die alten Ortsteile von Oberköblitz

Damit sind in der Umgebung teils vergleichsweise gering bedeutsame Lebensraumstrukturen kennzeichnend. Die im Umfeld liegenden Gehölzbestände sind von mindestens mittlerer Bedeutung als Lebensraum von Pflanzen und Tieren. Ein Teil der Gehölzbestände, wie östlich angrenzend, oder auf der südöstlichen Geländekante, im unmittelbaren Randbereich des Geltungsbereichs, sind im Gegensatz zu den Gehölzstrukturen innerhalb des Geltungsbereichs in der Biotopkartierung erfasst worden.

Indirekte Auswirkungen des geplanten Wohngebiets auf umliegende Strukturen sind zu prüfen und gegebenenfalls, soweit erforderlich, planerisch zu berücksichtigen.

Auswirkungen (mit Angaben zum speziellen Artenschutzrecht), Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung, Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt, Anlage 1 Nr. 2b BauGB

Durch die Realisierung des Wohngebiets sind die im Geltungsbereich ausgeprägten Strukturen wie folgt unmittelbar betroffen (Eingriffsfläche, d.h. private Parzellen und Verkehrsflächen ohne größere Grünflächen mit z.T. Gehölzbeständen und Ausgleichs-/Ersatzflächen, Abgrenzung der Eingriffsfläche siehe Bestandsplan Nutzungen und Vegetation mit Darstellung der Eingriffsgrenze):

- Acker: A 11, 2 WP	20.786 m ²
- Blühfläche: A12, 4 WP	74 m ²
- mäßig artenreiche Säume und Staudenfluren: K 122, 6 WP	1.646 m ²
- artenarme Säume und Staudenfluren: K 11, 4 WP	51 m ²
- 2 mittelalte Bäume, Ansatz von 20 m ² je Baum bei der Bilanzierung: B312, 9 WP	
- 3 junge Bäume, Ansatz von 15 m ² je Baum bei der Bilanzierung: B311, 5 WP	
- geschlossener Gehölzbereich; Feldgehölz, mittlere Ausprägung: B212, 10 WP:	1.479 m ²
- verkehrsbegleitende Grünfläche, V51, 3 WP:	139 m ²
- Stillgewässer, bedingt naturnah, S132, 9 WP:	137 m ²
- Schotterflächen: V 32, 1 WP	339 m ²

Eingriffsfläche gesamt: 24.651 m²
zuzüglich 5 Bäume

Durch die Beanspruchung der überwiegend betroffenen intensiv genutzten Ackerflächen (20.786 m²) ohne jegliche gliedernde Strukturen werden nur vergleichsweise geringwertige Strukturen in Anspruch genommen, die grundsätzlich für die Arten der intensiv genutzten Kulturlandschaft von Bedeutung sein können (bodenbrütende Arten

wie Feldlerche). Wie bereits ausgeführt, wurden innerhalb des Geltungsbereichs keine Vorkommen der Feldlerche festgestellt (mehrere gezielte Begehungen). Auch für andere bodenbrütende Arten besteht kein Lebensraumpotenzial innerhalb des Geltungsbereichs.

Eine gewisse Bedeutung besteht noch für die Arten, die Bereiche mit intensiver landwirtschaftlicher Nutzung als Nahrungslebensraum nutzen (z.B. Greifvögel, Vögel strukturreicher Landschaften, die landwirtschaftlich genutzte Flächen zum Nahrungserwerb aufsuchen). Die Funktionen sind jedoch trotz der vergleichsweise großen Flächen relativ gering, und ein Ausweichen in die umliegende Agrarlandschaft ist möglich. Es handelt sich hierbei nicht um essentielle Bestandteile des Nahrungslebensraums bzw. Teil-lebensraums potenziell betroffener lokaler Populationen (siehe hierzu auch nachfolgende Aussagen in der saP).

Über die intensiv genutzten Ackerflächen hinaus sind außerdem eine Blühfläche im Norden (A12, 4 WP, 74 m²), artenarme Säume (K11, 4 WP, 51 m²) sowie mäßig artenreiche Säume und Staudenfluren im Bereich der geplanten Parzellen 1-4 (K 122, 6 WP, 1.646 m²) betroffen, in die einzelne jüngere bis mittelalte Gehölze eingestreut sind (B312, 9 WP und B311, 5 WP). Als relativ erheblicher Eingriff ist auch noch ein geschlossener Gehölzbestand (für die Errichtung der Regenrückhaltung) betroffen (F212, 10 WP, 1.479 m²). Diese betroffenen Strukturen haben eine mittlere Bedeutung als Lebensraum von Pflanzen und Tieren (6 bzw. 9 bzw. 10 WP). Die Beanspruchung des geschlossenen Gehölzbestandes ist vor allem im Bereich der geplanten Regenrückhaltung erforderlich, die aus entwässerungstechnischer Sicht aufgrund der Höhenverhältnisse in diesem Bereich errichtet werden muss.

Besondere Vogelarten wurden jedoch nicht festgestellt, sondern nur gemeine Arten mit vergleichsweise geringer Wirkungsempfindlichkeit. Nachdem jedoch an der Ostseite dieses naturnahen Grünbereichs eine zusätzliche Ausgleichs-/Ersatzfläche festgesetzt wird und damit der Biotopverbund von Norden (Gehölzbestände bis zu den nördlich der Baugebiete Kreuzäcker liegenden Waldgebieten) über den Geltungsbereich nach Süden zur freien Landschaft (unmittelbarer Talraum des Köblitzbachs) erhalten bleibt, halten sich die Auswirkungen der Verluste dieser Lebensraumstrukturen (Grasfluren und Gehölzbestände) über die unmittelbaren Lebensraumverluste hinaus in Grenzen.

Insgesamt sind die Auswirkungen auf das Schutzgut aufgrund des zugrunde gelegten Konzepts, mit dem die Eingriffe kompensiert bzw. gemindert werden können, als mittel einzustufen. Es wird überwiegend intensiv genutzter Acker überprägt.

Der relativ wertvolle Gehölzbestand innerhalb des Geltungsbereichs, südlich des Friedhofsparkplatzes, muss teilweise für die Regenrückhaltung beseitigt werden. Unbeeinträchtigt erhalten bleiben die Gehölzbestände entlang des Nord-Süd-verlaufenden Weges bzw. der Geländemulde, die ebenfalls als relativ wertvoll einzustufen sind. Auch die Hecke am Nordrand des Ackers auf der Böschung wird im Zuge der Bebauung weitgehend erhalten. Lediglich der einzelne Bergahorn und die junge Birne im westlichen Teil (Nordrand des Ackers) werden beseitigt. Damit werden die Gehölzbestände insgesamt und substanziell erhalten, wenngleich auch deutliche Verluste mit der Realisierung des Baugebiets einhergehen werden.

Die Durchlässigkeit des Bereichs des Baugebiets wird durch die Einfriedungen, die Bebauung und sonstige Flächenversiegelungen etwas reduziert. Es bleibt aber, wie erwähnt, die Grünverbindung aus dem nördlichen Bereich über das Baugebiet im Wesentlichen erhalten. Zusätzliche erhebliche Barrierewirkungen nicht zu erwarten.

Neben dem unmittelbaren Flächenverlust können Beeinträchtigungen von Lebensraumstrukturen außerhalb des eigentlichen Eingriffsbereichs auch durch indirekte Effekte wie Verlärmung, Verschattung, Ablagerungen, Barriereeffekte, Veränderungen des Wasser- und Strahlungshaushalts etc. beeinträchtigt werden. Verlärmung und optische Reize, allgemein die Beunruhigung, können in den in relativ geringer Entfernung an die geplante Bebauung angrenzenden Bereichen eine Rolle spielen.

Diesbezüglich besonders relevante Strukturen sind im Umfeld im südlichen und östlichen Anschluss an das geplante Baugebiet ausgeprägt. Bei den Strukturen im Süden handelt es sich um die Talrandstrukturen des Talraums des Köblitzbachs (mit Bach begleitenden Gehölzstrukturen und Grünland). Im Osten grenzen Teiche sowie ebenfalls Gehölzstrukturen und Grünland an. Es sind zwar gewisse indirekte Auswirkungen der Baugebietsausweisung auf diese Strukturen nicht auszuschließen, z.B. durch Verlärmung. Insgesamt werden aber unter der Maßgabe, dass an der Südseite der südlichen Parzellen bei den Einfriedungen keine Tore und Türen zulässig sind, relativ geringe Auswirkungen hervorgerufen. Ein zusätzlicher Kompensationsbedarf lässt sich bei dem geplanten Wohngebiet, das nur vergleichsweise geringe betriebsbedingte Auswirkungen in diesen Randbereichen hervorrufen wird, nicht ableiten. Die Lebensraumfunktionen dieser Randstrukturen können weitestgehend aufrechterhalten werden. Voraussetzung hierfür ist der unbeeinträchtigte Erhalt der Strukturen während der Bauphase und anlagebedingt, sowie die Vermeidung erheblicher betriebsbedingte Auswirkungen nach Errichtung des Wohngebiets. Im östlichen Teil, im Bereich der Ausgleichs-/Ersatzflächen, erfolgt in Bezug auf die angrenzenden Strukturen aufgrund des Entfallens der Beeinträchtigungen aus der landwirtschaftlichen Nutzung sowie der naturnahen Gestaltung im Geltungsbereich sogar eine Aufwertung.

Insgesamt ist die schutzgutbezogene Eingriffserheblichkeit als (gering bis) mittel einzustufen. Die strukturellen Qualitäten des Gebiets sind, abgesehen von den (untergeordneten) Gehölzbeständen und mäßig artenreichen Grasfluren, vergleichsweise gering. Allerdings ist dafür Sorge zu tragen, dass die in den Randbereichen vorkommenden Gehölzstrukturen und sonstigen Lebensräume im südlichen und östlichen Anschluss an das Baugebiet nicht über das unvermeidbare Maß hinaus beeinträchtigt werden.

Die entfallende Ausgleichs-/Ersatzfläche, festgesetzt im Bebauungsplan Kreuzäcker II, wird anderweitig nachgewiesen.

Ausführungen zum speziellen Artenschutzrecht (spezielle artenschutzrechtliche Prüfung):

a) Prüfungsinhalt

Wie bei allen Eingriffsvorhaben ist auch im vorliegenden Fall zu prüfen, in wieweit bei den europarechtlich geschützten Arten (Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie, europäische Vogelarten) Verbotstatbestände im Sinne von § 44 Abs. 1 i.V. m. Abs. 5 BNatSchG ausgelöst werden.

Nach der Arbeitshilfe „Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung - Prüfablauf“ vom Februar 2020, Kap. 3, werden die Belange des Artenschutzes im Rahmen der Erstellung des Umweltberichts ermittelt und bewertet.

In dieser speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung sollen

- die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG ermittelt und dargestellt bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (alle europäischen Vogelarten, Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie), sowie der „Verantwortungsarten“ nach § 54 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG, die durch das Vorhaben erfüllt werden können.
(Hinweis zu den „Verantwortungsarten“. Diese Regelung wird erst mit Erlass einer neuen Bundesartenschutzverordnung durch das Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit mit Zustimmung des Bundesrates wirksam, da die Arten erst in einer Neufassung bestimmt werden müssen. Wann diese vorgelegt wird, ist derzeit nicht bekannt)
- die naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine gegebenenfalls erforderliche Ausnahme von den Verboten gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG geprüft werden.

Für die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie als auch für die Europäischen Vogelarten ergeben sich am § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 i.V.m. Absatz 5 BNatSchG folgende Verbote:

Schädigungsverbot von Lebensstätten (§44 Abs. 1 Nr. 1 und 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG): Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten. Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt wird.
--

Störungsverbot (§44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG): Erhebliches Stören von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten. Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die Störung zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führt.

Tötungs- und Verletzungsverbot (§44 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG): Der Fang, die Verletzung oder Tötung von Tieren, die Beschädigung, Entnahme oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen. Umfasst ist auch die Gefahr von Kollisionen im Straßenverkehr, wenn sich durch das Vorhaben das Kollisionsrisiko für die jeweilige Arten unter Berücksichtigung der vorgesehenen Schadensvermeidungsmaßnahmen signifikant erhöht.
--

Zur Beschreibung des Vorhabens bzw. der Planung siehe Planzeichnung und Festsetzungen des Bebauungsplans (Geltungsbereich 36.352 m², Eingriffe: 24.651 m², überwiegend Acker, aber auch 1.479 m² geschlossene, relativ wertvolle Gehölzbestände und 1.646 m² mäßig artenreiche Grasfluren).

b) Datengrundlagen

Neben den eigenen mehreren Begehungen (19.04., 11.05., 24.05., 05.07.2022) zu den ausgeprägten Biotopen und Nutzungstypen und den potenziell relevanten Tiergruppen, wurden die Ergebnisse der Artenschutzkartierung ausgewertet.

Im Planungsbereich gibt es aktuell keine Meldungen von Artvorkommen im Wirkungsbereich der geplanten Gebietsausweisung.

Darüber hinaus werden folgende weitere Unterlagen herangezogen:

- Bebauungsplan mit Planzeichnung, textlichen Festsetzungen und Begründung
- Biotopkartierung Bayern
- Arten- und Biotopschutzprogramm

Für die Beurteilung der potenziellen Wirkungen wurden die Standardwerke „Fledermäuse in Bayern“ und „Atlas der Brutvögel in Bayern“ sowie die Online-Abfragen beim LfU zu saP-relevanten Arten einschließlich Rasterverbreitungskarten zu Reptilien und Amphibien herangezogen.

c) Methodisches Vorgehen

Auf die gesetzlichen Bestimmungen des § 44 BNatSchG einschließlich der Novelle vom Dezember 2017 wird verwiesen. Die Arbeitshilfe „Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung - Prüfablauf“ des LfU Bayern (02/2020) wird vorliegend bei der Vorgehensweise berücksichtigt bzw. zugrunde gelegt.

In einem ersten Schritt werden durch projekt- und ortsspezifisches Abschichten des zu prüfenden Artenspektrums solche Arten ausgeschieden, für die eine Betroffenheit durch das Bauvorhaben mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden kann (**allgemeine Abschichtung**). Dies sind zunächst solche Arten, die aufgrund ihrer Verbreitung - zum Beispiel Alpenvögel - oder ihrer Lebensraumansprüche - etwa Wasservögel - nicht im Wirkungsbereich des Projekts auftreten können (geographische Datenbankabfrage, ergänzende Datenbankabfrage bezogen auf Lebensräume).

In einem zweiten Schritt wird für die verbleibenden Arten durch eine Potenzialanalyse und anhand der eigenen Untersuchungsergebnisse sowie der vorliegenden Daten (z.B. Artenschutzkartierung, online-Abfrage TK-Blatt und Landkreis) die Bestandsituation der jeweiligen Arten im Wirkungsbereich erhoben bzw. abgeschätzt. Anhand der Reichweite der jeweiligen Vorhabenswirkungen kann ermittelt werden, welche Arten vom Vorhaben tatsächlich betroffen sein können. Arten, für die sich durch die Art des Eingriffs keine Erheblichkeit ergibt, werden nicht weiter betrachtet (**vorhabensspezifische Abschichtung**).

In der eigentlichen Prüfung wird untersucht, soweit erforderlich, ob für die Tier- und Pflanzenarten nach Anhang IV FFH-Richtlinie und die Europäischen Vogelarten gemäß Art 1. der Vogelschutzrichtlinie die Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 in Verbindung mit Abs. 5 BNatSchG erfüllt sind. Wenn unter Berücksichtigung erforderlicher Vermeidungs- und vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 in Verbindung mit Abs. 5 BNatSchG eintreten, erfolgt eine Prüfung, ob die naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine Ausnahme von den Verboten gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG gegeben sind.

Die Tabellen zur Ermittlung des zu prüfenden Artenspektrums liegen als Anlage bei.

d) Wirkungen des Vorhabens

Unmittelbar betroffen sind überwiegend Ackerflächen.

Darüber hinaus werden Gehölzbestände (Einzelgehölze und ein kleiner Teil eines geschlossenen Gehölzbestandes (ca. 1.479 m²) sowie mäßig artenreiche Gras- und Ruderalfluren in einem Flächenumfang von ca. 1.646 m² beansprucht (Abgrenzung der unmittelbar überprägten Strukturen siehe Bestandsplan Nutzungen und Vegetation).

Es werden baubedingte (während der Bauzeit), anlagebedingte (durch die Errichtung des Baugebiets) und betriebsbedingte Auswirkungen (nach Errichtung des Baugebiets) hervorgerufen.

e) Bestand sowie Darlegung der Betroffenheit der Arten (Prüfung der Verbotstatbestände)

Die Situation im Hinblick auf die Auslösung artenschutzrechtlicher Verbote ist wie folgt zu bewerten:

e) 1. Pflanzen- und Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie

Zu betrachten sind Schädigungs-, Störungs- und Tötungsverbote.

Eine Betroffenheit der **Pflanzenarten** des Anhangs IV b) der FFH-Richtlinie ist aufgrund deren bekannter Verbreitungsgebiete und der Lebensraumsansprüche unter Berücksichtigung der im Gebiet ausgeprägten Lebensraumtypen auszuschließen. Verbotstatbestände können deshalb nicht ausgelöst werden (siehe Tabellen zur Abschichtung, im Anhang).

e) 1.1 Säugetiere

Fledermäuse

Aufgrund der Strukturierung des Gebiets und den Lebensraumsansprüchen der Arten können 8 Fledermausarten gemäß den Angaben des LfU im Kartenblatt 6438 von der Wohngebietsausweisung und insbesondere der untergeordneten Beanspruchung der Gehölzlebensräume und des Nahrungslebensraums insgesamt betroffen sein (Nordfledermaus, Zweifarbfledermaus, Zwergfledermaus, Wasserfledermaus, Kleine Bartfledermaus, Fransenfledermaus, Braunes Langohr, Großes Mausohr).

Verbot § 44 Abs. 1 Nr. 3 i.v.m. Abs. 5 BNatSchG (Schädigung Fortpflanzungs- und Ruhestätten)

Bei den Bestandserhebungen wurden die betroffenen Gehölzbestände intensiv nach Baumhöhlen, abgeplatzter Rinde, Rindenspalten, aufgesplitterten Ästen, Nistkästen u.a. baumgebundene Quartiere (Horstbäume, Nester bzw. Quartiere für Höhlenbewohner) abgesucht. Es wurde kein ausgeprägtes stehendes Totholz oder Höhlenbäume vorgefunden. Es kommen im Geltungsbereich nur wenige Bäume vor, die solche potenziellen Quartiere aufweisen können. Die meisten Gehölzbestände sind zu jung.

Nistkästen sind nicht vorhanden. Großvolumige Baumhöhlen, Stämme mit mehreren oder älteren Höhlen, die nach oben ausgefault sind, bzw. hohle Stämme, wurden nicht entdeckt.

Es wird in jedem Fall deutlich, dass an den vom Vorhaben betroffenen Gehölzen nur eine (geringe bis) sehr geringe Dichte an potenziellen Lebensstätten für an Baumhöhlen und vergleichbare Strukturen gebundene Arten (Fledermäuse, höhlenbrütende Vögel) vorhanden ist. Es kann, auch aufgrund des überwiegenden geringen Alters der Gehölzbestände, von einer sehr geringen Quartierdichte ausgegangen werden. Potenzielle Quartiere wurden in dem Gehölzbestand südlich des Friedhofsparkplatzes im östlichen Teil in geringem Umfang festgestellt. Diese Gehölzbestände werden aber erhalten, ebenfalls die z.T. älteren Gehölzbestände im näheren Umfeld. Die beseitigten Gehölzbestände sind insgesamt untergeordnet. Die zusätzlichen Jagdgebiete oder Quartierbereiche im Umfeld, z.B. im Süden und Osten, können weiterhin von den Arten genutzt werden. Auch die Jagdgebiete im Süden mit den Gehölzbeständen auf den Böschungskarten dienen weiterhin als Lebensraum potenziell vorkommender Arten. Artnachweise im näheren Umfeld gibt es in der Artenschutzkartierung nur mit dem Großen Mausohr (Kirche Oberköblitz). Es kann in jedem Fall davon ausgegangen werden, dass Schädigungsverbote bezüglich der Fledermäuse nicht ausgelöst werden. Fortpflanzungs- und Ruhestätten sind im Planungsgebiet nicht ausgeprägt.

Verbot § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG (erhebliche Störungen)

Störungen können sich während der Bauzeit, anlagebedingt und dauerhaft (betriebsbedingt durch Verlärmung, Beleuchtung, optische Reize) ergeben. Es kann davon ausgegangen werden, dass die als potenzielle Jagdhabitats betroffenen Äcker und untergeordneten Gehölzbestände eine geringe Bedeutung für eventuell im Umfeld lebende Populationen von Fledermausarten haben, die in der landwirtschaftlichen Flur mit untergeordneten Gehölzlebensräumen jagen. Durch die geplante geringe Beseitigung der Gehölze (Nahrungslebensraum) wird sich die Distanz zwischen Quartier und Jagdlebensräumen nicht nennenswert erhöhen.

Die meisten der im TK-Blatt nachgewiesenen Arten haben ihre Jagdgebiete in Wäldern, Siedlungen oder gewässerreichen Landschaften, die von dem Vorhaben nicht betroffen sind (dementsprechende Abschichtung).

Durch die betriebsbedingten Auswirkungen der Wohngebietsbebauung nach deren Realisierung kann es zu Störungen von Fledermausarten kommen. Solche Effekte können sich jedoch nur auf die unmittelbar angrenzenden Bereiche auswirken, sind jedoch insgesamt nicht erheblich. Erfahrungsgemäß sind die betriebsbedingten Auswirkungen von Wohnsiedlungen zur Nachtzeit nicht so erheblich, dass es dadurch zu erheblichen Beeinträchtigungen kommen würde. Leitlinien von strukturgebunden fliegenden Arten werden bei den zur Prüfung herausgearbeiteten Arten nicht verändert, da diese nicht strukturgebunden entlang von Gehölzrändern fliegen.

Insgesamt kann davon ausgegangen werden, dass Störungen von Fledermausarten zwar auftreten können. Der Erhaltungszustand von potenziell vorkommenden Populationen von Fledermäusen wird sich jedoch nicht erheblich verschlechtern. Insgesamt ist die Wirkungsempfindlichkeit und Eingriffserheblichkeit bei den Fledermäusen so gering, dass keine Verbotstatbestände ausgelöst werden können.

Verbot § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (Verletzungen oder Tötungen)

Tötungsverbote werden ebenfalls nicht ausgelöst, da erforderliche Gehölzrodungen, wenn auch keine Baumhöhlen und vergleichbare Strukturen in größerem Umfang vorhanden sind, vorsorglich außerhalb der Wochenstuben- und sonstigen Einstandszeiten im Zeitraum 01.10. bis 28./29.02. durchgeführt werden und kollisionsbedingte Tötungen aufgrund der geringen Fahrgeschwindigkeiten nicht zu erwarten sind (zwingende Vermeidungsmaßnahme, siehe untenstehende Ausführungen unter Maßnahmen zur Vermeidung und CEF-Maßnahmen).

e) 1.2 Sonstige Säugetiere, Libellen, Käfer, Tag- und Nachtfalter, Schnecken und Muscheln

Aufgrund der bekannten Verbreitungsgebiete und der Lebensraumansprüche der Anhang IV-Arten dieser Tiergruppen ist auszuschließen, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände bei den sonstigen Säugetierarten und den weiteren genannten Tiergruppen ausgelöst werden.

Für die sonstigen Säugetierarten besteht im Gebiet kein Lebensraumpotenzial (Biber, Fischotter). Für die Haselmaus kann ebenfalls sicher davon ausgegangen werden, dass keine geeigneten Lebensraumstrukturen von dem Vorhaben betroffen sind.

Die Anhang IV-Arten der weiteren o.g. Tiergruppen haben spezifische Lebensraumansprüche, die im Gebiet nicht ausgeprägt sind.

Schlussfolgerungen für Säugetiere und sonstige Tiergruppen:

Bei keiner Säugetierart, die im Gebiet auftritt oder potenziell auftreten kann, werden bei Einhaltung konfliktvermeidender Maßnahmen artenschutzrechtliche Verbotstatbestände durch das Vorhaben erfüllt. Eine Ausnahme von den Verboten des § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG ist nicht erforderlich. Dies gilt auch für die sonstigen, o.g. Tiergruppen.

d)1.3 Reptilien

Bei den Begehungen wurde im Bereich der Gehölzränder und der Grasfluren als einzige im Gebiet potenziellen Lebensräume von Reptilien insbesondere auf Vorkommen der Zauneidechse geachtet.

Es wurden keine Vorkommen festgestellt. Der Geltungsbereich ist überwiegend durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung geprägt. Entsprechende, gut besonnte Saumstrukturen o.ä. geeignete Lebensräume sind im Planungsgebiet nicht ausgeprägt. Die Grasfluren (mit den eingestreuten Gehölzbeständen) östlich des Friedhofparkplatzes sind langgrasig und dicht bewachsen, so dass auch bei den Begehungen keine Vorkommen der Zauneidechse u.a. Reptilienarten festgestellt werden konnten.

Schlussfolgerungen für Reptilien:

Im Vorhabensgebiet kommen keine zu prüfenden Reptilienarten vor. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände werden durch das Vorhaben nicht erfüllt. Es wurden keine Vorkommen festgestellt. CEF-Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Eine Ausnahme von den Verboten des § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG ist ebenfalls nicht erforderlich.

e)1.4 Amphibien

Aufgrund der Lebensraumausstattung sind Auswirkungen auf Anhang IV-Arten der Amphibien auszuschließen.

Schlussfolgerungen für Amphibien:

Streng geschützte Amphibienarten sind vom Vorhaben nicht betroffen.

e) 2.Bestand und Betroffenheit der Europäischen Vogelarten

Bezüglich der Europäischen Vogelarten gelten die gleichen Verbotstatbestände wie für die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie.

Methodik zur Ermittlung der betroffenen Vogelarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und Übersicht über das Vorkommen der betroffenen Europäischen Vogelarten:

Es wurden im Zuge der Begehungen des geplanten Geltungsbereichs die vorkommenden Vogelarten erfasst.

Aufgrund der eigenen Feststellungen, der bekannten Verbreitungsgebiete (Bayerischer Brutvogelatlas), der online-Abfrage (TK-Blatt 6438) und der Lebensraumansprüche können insbesondere die Gilde der „Gehölzbewohner“ und die Arten der offenen Kulturlandschaft wie Feldlerche, Rebhuhn, Wachtel oder Wiesenschafstelze vorkommen. Auf die Arten der offenen Kulturlandschaft ergaben sich bei den Erhebungen keine Hinweise auf Vorkommen (zu den Begehungen siehe obige Ausführungen, Bestandssituation). Vorkommen bodenbrütender Vogelarten sind auch aufgrund der strukturellen Ausprägung nicht zu erwarten. Es handelt sich bei dem Planungsgebiet nicht um eine weithin offene Kulturlandschaft. Der Geltungsbereich (Acker) ist stark geneigt und in geringer Entfernung existieren vertikale Strukturen (im Süden und im Bereich der Gehölzbestände im Geltungsbereich), so dass im Planungsgebiet keine geeigneten Lebensräume für die Arten ausgeprägt sind. Lediglich

die Goldammer wurde in den angrenzenden Bereichen im Süden und Osten außerhalb des Geltungsbereichs festgestellt. Die Goldammer wird aber auch nach der Errichtung des Baugebiets in den strukturreichen Gebieten außerhalb des Geltungsbereichs im Süden und Osten stabile Vorkommen aufweisen. Eine relevante Beeinträchtigung der Art durch die Baugebietsausweisung ist nicht zu erwarten.

Gehölzstrukturen sind in geringem bis mittlerem Maße von der Gebietsausweisung betroffen. Es wurden bei den Erhebungen gemeine Arten festgestellt, bei denen von einer geringen Wirkungsempfindlichkeit auszugehen ist, so dass bezüglich dieser Arten keine Schädigungs- oder Störungsverbote ausgelöst werden. Aufgrund der weiten Verbreitung dieser Arten und der allgemeinen Häufigkeit ist grundsätzlich eine Gefährdung von Populationen auszuschließen. Relativ häufig kommen als Brutvogel Amsel, Buchfink, Mönchsgrasmücke, Singdrossel, Feld- und Haussperling, Kleiber, Rotkehlchen, Blau- und Kohlmeise vor, etwas weniger häufig sind Gartengrasmücke, Eichelhäher und Star (im Bereich der Gehölzbestände innerhalb sowie in den Randbereichen außerhalb des Geltungsbereichs).

Insofern wird insgesamt von einer relativ geringen Wirkungsempfindlichkeit bezüglich gehölzbewohnender Vogelarten ausgegangen. Die verbleibenden, umfangreichen Gehölzstrukturen, insbesondere südlich und östlich des Geltungsbereichs, werden ausreichend sein, um die lokalen Population der verbreiteten gemeinen Arten zu erhalten.

Insgesamt betrachtet werden durch die relativ geringen Gehölzbeseitigungen potenzielle Bruthabitate von gemeinen Vogelarten beseitigt. Die Gehölzpflanzungen in den randlichen Ausgleichs-/Ersatzflächen und Grünflächen des Geltungsbereichs sowie der Gehölzerhalt in den nicht zur Überprägung vorgesehenen Bereichen der Gehölzbestände stellen Vermeidungsmaßnahmen im Sinne des Artenschutzes dar, um Verbotstatbestände bezüglich der Europäischen Vogelarten auszuschließen.

Darüber hinaus haben in den Siedlungsbereichen brütende Arten Nahrungslebensräume innerhalb des Projektgebiets (wie Bachstelze, Hausrotschwanz, Mehlschwalbe und gegebenenfalls Rauchschnalbe, letztere nicht festgestellt). Diese Arten weisen auf jeden Fall eine geringe Wirkungsempfindlichkeit auf bzw. das Nahrungsangebot bleibt substantiell erhalten (siehe obige Ausführungen).

Greifvögel, die auch in der intensiv genutzten Kulturlandschaft jagen, können durch die Überbauung von Nahrungslebensräumen betroffen sein. Sollte dies der Fall sein, kann aufgrund der ausgedehnten Jagdreviere (potenziell betroffen kann dadurch nur ein kleiner Teil sein) und der hohen Flexibilität bezüglich der Nahrungslebensräume davon ausgegangen werden, dass sich der Erhaltungszustand der lokalen Populationen der Arten nicht erheblich verschlechtert. Störungsverbote werden deshalb nicht hervorgerufen. Schädigungs- und Tötungsverbote werden bei diesen Arten ohnehin nicht ausgelöst.

Tötungsverbote werden ebenfalls nicht ausgelöst, da erforderliche Rodungsarbeiten außerhalb der Brutzeit der Vögel im Zeitraum 01.10. bis 28./29.02. durchgeführt werden und kein nennenswertes zusätzliches Kollisionsrisiko geschaffen wird (artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme aV1, siehe nachfolgende Ausführungen).

Schlussfolgerungen für die Vögel:

Bei keiner Vogelart, die im Gebiet auftritt oder potenziell auftreten kann, werden bei Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen artenschutzrechtliche Verbote durch das Vorhaben erfüllt (Vermeidungsmaßnahmen aV1 bis aV3). Eine Ausnahme von den Verboten des § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG ist nicht erforderlich. Die nachfolgend aufgeführten Vermeidungsmaßnahmen sind zu beachten und konsequent umzusetzen.

f) Maßnahmen zur Vermeidung

Folgende Vorkehrungen sind erforderlich, um Gefährdungen von Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von Europäischen Vogelarten zu vermeiden oder zu mindern. Die vorstehende Ermittlung der Verbotstatbestände erfolgte unter Berücksichtigung dieser Maßnahmen:

aV 1 Entfernen von Gehölzen außerhalb der Vogelbrutzeit

Zum Schutz für Gehölz bewohnende Tierarten erfolgt die Fällung von Gehölzbeständen nur außerhalb der Brut-, Nist- und Aufzuchtzeit, also nicht zwischen dem 1. März bis 30. September (gem. § 39 BNatSchG).

aV 2 Frühzeitige Entwicklung von Gehölzen in den randlichen Grün- bzw. Ausgleichs-/Ersatzflächen, Vermeidung der Beeinträchtigung unmittelbar randlich benachbarter Lebensraumstrukturen

Die Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen im Geltungsbereich sind frühzeitig durchzuführen, im Zuge der Errichtung des Bauvorhabens. Alle nicht zwingend für die Errichtung des Baugebiets in den randlichen Bereichen zu beanspruchenden Gehölz- und sonstigen Lebensraumstrukturen sind zu erhalten und, soweit erforderlich, bauzeitlich zu schützen (nach DIN 18920, z.B. durch die Errichtung von Bauzäunen).

aV 3 Pflanzmaßnahmen und sonstige naturschutzfachliche Entwicklungsmaßnahmen im Bereich der randlichen Ausgleichs-/Ersatzflächen des Geltungsbereichs, ökologische Baubegleitung

Die in den textlichen Festsetzungen zur Grünordnung enthaltenen Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen (zugleich Vermeidungsmaßnahmen im Planungsgebiet) stellen sich wie folgt dar:

- Pflanzung von Hecken aus heimischen und standortgerechten Gehölzarten aus gebietseigenem Pflanzgut des Vorkommensgebiets 3), mit Entwicklung von Altgrasfluren
- Pflanzung von Obsthochstämmen und Entwicklung extensiver Wiesen durch Einsatz einer standortangepassten, kräuterreichen Saatgutmischung des Ursprungsgebiets 19 sowie entsprechender Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen (im Einzelnen siehe textliche Festsetzungen zu den Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen)

g) Gutachterliches Fazit

Weder bei den Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie noch bei den europäischen Vogelarten werden gemäß den durchgeführten Prüfungen unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen (siehe f)) artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG ausgelöst. Eine ausnahmsweise Zulassung, vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen etc. sind nicht erforderlich.

Für die Arten, die im Planungsgebiet und dem nahen Umfeld vorkommen oder potenziell vorkommen können, sind die projektbedingten Wirkfaktoren und Wirkprozesse unter Berücksichtigung der örtlichen Situation unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung so gering, dass unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen aV1 bis Av3 die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt wird und eine Verschlechterung der Erhaltungszustände der lokalen Populationen nicht zu erwarten ist.

2.4 Schutzgut Landschaft

Beschreibung der derzeitigen Situation (derzeitiger Umweltzustand), einschließlich der voraussichtlich erheblich beeinflussten Umweltmerkmale, Anlage 1 Nr. 2a BauGB

Der Geltungsbereich bzw. die zur Überbauung geplanten Strukturen sind mit der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung als Acker und den im Geltungsbereich sowie den Randbereichen liegenden Gehölzbeständen und Wiesenflächen überwiegend landschaftlich geprägt.

Die z.T. im Gebiet und z.T. außerhalb des Geltungsbereichs liegenden Gehölzbestände, in unterschiedlichen Ausbildungen (Hecken, Einzelgehölze, Gehölzgruppen und größere geschlossene Feldgehölze) prägen das Landschaftsbild positiv.



Blick über den Acker innerhalb des Geltungsbereichs: im Hintergrund links Gehölzbestände im Talbereich des Köblitzbachs (außerhalb des Geltungsbereichs), im Hintergrund rechts Gehölzbestände an der Nord-Süd-verlaufenden Geländemulde; diese Gehölzbestände werden dort vollständig erhalten

Von Bedeutung für die Bewertung der Landschaftsbildqualität ist darüber hinaus eine gewisse anthropogene Prägung des Geltungsbereichs und z.T. des Umfeldes des Geltungsbereichs mit dem Friedhof und dem Friedhofsparkplatz sowie den angrenzenden Siedlungen. Besondere Störfaktoren des Landschaftsbildes gibt es im relevanten Umfeld aber nicht.

Die Topographie des Gebiets vermag ebenfalls zur visuellen Bereicherung beizutragen. Dennoch bestehen nur vergleichsweise sehr geringe Sichtbeziehungen in die Umgebung. Eine ausgeprägte Fernwirksamkeit des Planungsbereichs ist nicht gegeben.

Es besteht insgesamt eine relativ geringe landschaftsästhetische Empfindlichkeit: Im Norden und Westen grenzt unmittelbar Bebauung an, die das geplante Baugebiet gegenüber der Umgebung vollständig abschirmt (nach Norden auch topographisch). Im Süden steigt das Gelände am Nordhang des Köblitzbachs stark an. Die Gehölzstrukturen am Köblitzbach selbst sowie auf Geländestufen am Talanstieg schirmen das geplante Baugebiet vollständig ab. Nach Osten ist ohnehin eine vollständige Abschirmung durch die umfangreichen Hecken, Einzel- und Feldgehölze gegeben. Die geringe landschaftsästhetische Empfindlichkeit im Hinblick auf die Fernwirksamkeiten ist eines der wesentlichen positiven Standortkriterien des geplanten Wohngebiets.

Die Erholungseignung ist aufgrund der durchschnittlichen bis relativ guten strukturellen Qualitäten des Umfeldes sowie der relativ geringen Vorbelastungen durchschnittlich bis gut. Die Wege im Gebiet sind für Erholungssuchende für die ortsnahe Erholung von besonderer Bedeutung. Die Frequentierung ist als mittel einzustufen. Übergeordnete Rad- oder Wanderwege liegen nicht im Gebiet, sondern lediglich ein örtlicher Wanderweg.

Auswirkungen (Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung), Anlage 1 Nr. 2b BauGB

Durch die geplante Bebauung wird das Landschaftsbild innerhalb der zur Überplanung vorgesehenen Flächen grundlegend verändert. Die bisher kennzeichnende durchschnittlich bis relativ gut ausgeprägte Landschaft wird vollständig überprägt. Der bisherige, weitgehend landschaftliche Eindruck geht dadurch vollständig verloren. Es handelt sich bei dem betroffenen Landschaftsausschnitt, wie oben erläutert, um einen landschaftsästhetisch relativ hochwertigen Bereich. Bereichernde Strukturen sind innerhalb des Geltungsbereichs und in der näheren Umgebung vorhanden, werden aber nur in einem relativ geringen bis mittleren Umfang beansprucht. Durch die zu erhaltenden Gehölzbestände im Geltungsbereich und im näheren Umfeld wird von vornherein ein relativ durchgrünter bzw. eingegrünter Eindruck des Baugebiets entstehen.

Wie bereits dargestellt, sind die landschaftsästhetischen Qualitäten strukturell sowie aufgrund der relativ geringen Vorprägung der Umgebung durchschnittlich bis hoch, während die Fernwirksamkeit sehr gering bis nicht vorhanden ist.

Es handelt sich bei der geplanten Ausweisung um einen Bereich geringer bis mittlere Ausdehnung, der aber nur relativ wenig weit in die Landschaft hineingreift. Das Baugebiet gliedert sich südlich an die Wohngebiete Kreuzäcker an, und östlich an den bestehenden Friedhof Oberköblitz. Der geplante Ausweisungsbereich wird den Ortsteil Oberköblitz im Wesentlichen nur unmittelbar vor Ort prägen.

Neben der unmittelbaren Überprägung können durch die Bebauung grundsätzlich auch die unmittelbar benachbarten Bereiche sowie grundsätzlich auch die weitere Umgebung durch die visuelle Verschattung, die anthropogene Prägung u.a. nachteilige Effekte indirekt beeinträchtigt werden. Hierzu ist festzustellen, dass im näheren Umfeld im Süden diesbezüglich empfindliche Strukturen ausgeprägt sind, die durch die heranrückende Bebauung des Wohngebiets landschaftsästhetisch beeinträchtigt werden könnten.

Die randlich angrenzenden Gehölzbestände können dann in gewissem Maße ihre prägende Wirkung nicht mehr wie bisher gegenüber der Umgebung entfalten.

Durch die festgesetzten Begrünungsmaßnahmen, die teilweise zugleich dem naturschutzrechtlichen Ausgleich dienen und dem Gehölzerhalt, werden die Auswirkungen in erheblichem Maße gemindert, insbesondere im Osten, Westen und im mittleren Bereich. Diese für die Eingriffsminderung im Hinblick auf das Landschaftsbild bedeutsamen Pflanzmaßnahmen stellen im Hinblick auf die Schutzgüter Pflanzen und Tiere überwiegend Ausgleichs- /Ersatzmaßnahmen dar.

Durch die geplanten Eingrünungsmaßnahmen wird das geplante Wohngebiet nach entsprechender Wirksamkeit, v.a. auch im Zusammenhang mit den bestehenden und zu erhaltenden Strukturen der Umgebung, nur wenig in die umgebende Landschaft hineinwirken. Durch die Maßnahmen wird dadurch die Attraktivität des Wohngebiets gesteigert. Die Auswirkungen werden mit den geplanten Pflanzmaßnahmen soweit wie möglich gemindert.

Die Eingriffserheblichkeit ist insgesamt (gering bis) mittel, die Empfindlichkeit ist als gering bis mittel einzustufen, da zwar die Fernwirksamkeit gering ist, andererseits jedoch auch angrenzende Strukturen indirekt visuell etwas beeinträchtigt werden und landschaftsästhetisch relevante Strukturen in spürbarem Maße überprägt werden (v.a. im Südwesten für die Errichtung des Regenrückhalteraus). Die in Anspruch genommenen, durch Bebauung überprägten Flächen weisen einen geringen bis mittleren Umfang auf. Die Einsehbarkeit wird vergleichsweise gering sein, so dass insgesamt von einer geringen bis mittleren Eingriffserheblichkeit ausgegangen werden kann. Die Gehölzbestände werden zu einem überwiegenden Teil erhalten, und können weiterhin, wie die angrenzenden Bestände, das Orts- und Landschaftsbild prägen.

2.5 Schutzgut Boden, Fläche

Beschreibung der derzeitigen Situation (derzeitiger Umweltzustand), einschließlich der voraussichtlich erheblich beeinträchtigen Umweltmerkmale, Anlage 1 Nr. 2a BauGB

Im Bereich des geplanten Wohngebiets sind derzeit auf überwiegenden Flächen unveränderte (geringe Beeinflussung durch die landwirtschaftliche Nutzung) Bodenprofile kennzeichnend. Lediglich im Bereich der Wege und der bereits teilweisen befestigten Flächen sind diese bereits anthropogen verändert worden. Es handelt sich um Böden, die sich aus den Formationen des Quartärs entwickelt haben (pleistozäne Fließerden), außerdem überwiegend feinkörnige Granite. Es sind Braunerden (podsolig) aus Kryo-Sandgrus bis Grus, z.T. Podsol-Braunerden aus kiesführendem Sand bis Sandlehm ausgebildet (siehe hierzu auch Kap. 2.1 „Geologie und Böden“). Die landwirtschaftliche Nutzungseignung ist demnach als mittel einzustufen. Es wird noch ein Baugrundgutachten erstellt, das nähere Angaben zum detaillierten Bodenaufbau liefert.

Die natürlichen Bodenfunktionen, wie Standortpotenzial für die natürliche Vegetation, Retention bei Niederschlagsereignissen und natürliche Ertragsfähigkeit, werden bisher, außer bei den bestehenden Wegen und Straßen, weitgehend erfüllt. Im Kap. 2.1

„Geologie und Böden“ sind die einzelnen, nach dem LfU-Merkblatt „Das Schutzgut Boden in der Planung“ zu bewertenden Bodenfunktionen im Einzelnen bewertet. Die einzelnen Bodenfunktionen sind teilweise bereits im Umweltatlas Boden des Landesamtes für Umwelt bewertet. Zusammengefasst haben die Böden des Gebiets insgesamt mittlere Bewertungen hinsichtlich der Bodenfunktionen. Es handelt sich nicht um seltene oder besondere Bodenausprägungen, die als Archiv der Natur- und Kulturschichte von Bedeutung wären.

Wie erwähnt, wird das zu erstellende Bodengutachten relativ genaue Erkenntnisse zur Ausprägung der Bodenprofile und der Grundwasserstände im Gebiet sowie auch im Hinblick auf die bauliche Umsetzung und die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes liefern.

Auswirkungen (Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung), Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Boden, Fläche, Anlage 1 Nr. 2b BauGB

Wie bei jeder Bauflächenausweisung wird der Boden auf größeren Flächen überbaut oder versiegelt sowie ggf. auf weiteren Flächen durch Umlagerungen, Zwischenlagerungen etc. überformt. Aufgrund der Nutzung als Wohngebiet kann davon ausgegangen werden, dass die zulässige Überbauung (Grundflächenzahl 0,35) zumindest auf größeren Flächen oder einem größeren Teil der Parzellen vollständig oder überwiegend ausgeschöpft wird, und das Gelände insgesamt relativ stark geneigt ist, so dass Geländeanpassungen erforderlich sind. Damit ist zu erwarten, dass aufgrund der geplanten Nutzungen in relativ erheblichem Maße in den Boden eingegriffen wird.

Im Einzelnen stellen sich die wichtigen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden wie folgt dar:

- baubedingte Auswirkungen
Umlagerungen des Bodens, Vermischung von Bodenschichten, Bodenverdichtungen, mögliche baubedingte Bodenbelastungen durch Baumaschinen
- anlagebedingte Auswirkungen
Abtrag der natürlichen Bodenprofile und Versiegelung bzw. Teilversiegelung mit den entsprechenden Auswirkungen auf die Reduzierung der Grundwasserneubildung, dadurch weitgehende bis vollständige Beeinträchtigung der Bodenfunktionen, Veränderung natürlicher Böden; Überbauung von Böden, dabei teilweise Beeinträchtigung der Bodenfunktionen
- betriebsbedingte Auswirkungen
weitere Bodenverdichtungen durch Ablagerungen in unversiegelten Teilflächen, gegebenenfalls Verunreinigung des Bodens durch betriebliche Prozesse (Produktion, Verkehr u.a.)

Die Bodenvollversiegelung ist naturgemäß die stärkste Form der Bodenüberprägung, da dadurch die Bodenfunktionen vollständig verloren gehen.

Insgesamt können aufgrund der Festsetzungen (GRZ 0,35, Verkehrsflächen) maximal ca. 9.500 m² zusätzlich versiegelt oder überbaut werden. Aufgrund der Dimensionen

des Wohngebiets handelt es sich um eine relativ geringe bis mittlere Versiegelung. Die bestehende Wohngebietsfläche des Ortsteils Oberköblitz wird um ca. 2 ha vergrößert. Seltene Böden sind nicht betroffen. Vielmehr handelt es sich um einen im Gebiet weitverbreiteten Bodentyp. Die Formationen des Quartärs und der Granite sind im weiteren Planungsgebiet weit verbreitet.

Insgesamt sind die Eingriffe in das Schutzgut zwangsläufig hoch, jedoch wie bei jeder Bebauung unvermeidbar. Die standortspezifische Eingriffserheblichkeit ist als mittel einzustufen.

Soweit möglich und sinnvoll, werden Vermeidungsmaßnahmen festgesetzt bzw. berücksichtigt, die die Versiegelung bzw. die nachteiligen Auswirkungen der Versiegelung auf das Schutzgut Wasser mindern (Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen zum Boden siehe Kap. 4.1).

Aufgrund der Größe des geplanten Wohngebiets ist das Schutzgut Fläche, das sich im Wesentlichen im Flächenverbrauch widerspiegelt, gering bis mittelstark betroffen.

2.6 Schutzgut Wasser

Beschreibung der derzeitigen Situation (derzeitiger Umweltzustand), einschließlich der voraussichtlich erheblich beeinträchtigten Umweltmerkmale, Anlage 1 Nr. 2a BauGB

Das Planungsgebiet entwässert von Norden nach Süden zum Köblitzbach, der der Naab zufließt.

Der Köblitzbach verläuft in geringer Entfernung südlich des Geltungsbereichs. Stillgewässer gibt es im Südosten, angrenzend an die Ausgleichs-/Ersatzflächen.

Über die Grundwasserverhältnisse liegen noch keine Angaben vor.

Es wird davon ausgegangen, dass die Grundwasserstände so tief liegen, dass bei den durchzuführenden Bodenaufschlüssen im Rahmen der Bauarbeiten keine Grundwasserhorizonte angeschnitten werden. Schichtwasseraustritte sind jedoch nicht auszuschließen. Im Randbereich zum Köblitzbach, auf nur geringfügig höherem Niveau gegenüber dem Bach, ist mit etwas höheren Grundwasserständen zu rechnen.

Hydrologisch relevante Strukturen wie Vernässungsbereiche sind im Gebiet nicht ausgeprägt bzw. sind nicht bekannt. Es finden sich keinerlei Hinweise auf Feuchtvegetation. Alle landwirtschaftlichen Flächen sind intensiv genutzt. Die im Gebiet, in Nord-Süd-Richtung verlaufende Geländemulde, die Oberflächenwasser aus den oberhalb des Baugebiets liegenden Hangbereichen (zeitweise) ableitet, wird in ihrer Funktionsfähigkeit erhalten.

Der südliche Rand als Randbereich des Köblitzbachtals ist noch Teil des sog. wassersensiblen Bereichs. Im HQ- 100-Fall ist nachzeitigem Stand davon auszugehen, dass diese Überflutungen nicht bis in den südlichen Rand des Geltungsbereichs reichen können.

Die Gefahr pluvialer Überflutungen des Gebiets, abseits von Fließgewässern, wird als gering eingeschätzt, da die Bereiche oberhalb des geplanten Baugebiets bebaut sind bzw. dort die Feistelberger Straße verläuft. Für den Abfluss des Grünzugs von Norden besteht die Nord-Süd-verlaufende Geländemulde, die durch den Geltungsbereich verläuft, und im Zuge der Erschließung und Bebauung des Gebiets erhalten wird.

Auswirkungen (Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung, Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Wasser), Anlage 1 Nr. 2b BauGB

Oberflächengewässer werden durch die Ausweisung des geplanten Wohngebiets nicht unmittelbar tangiert.

Durch die Versiegelung und z.T. die Überbauung wird die Grundwasserneubildung im Gebiet reduziert.

Wie in Kap. 2.5 dargestellt, können aufgrund der Festsetzungen des Maßes der baulichen Nutzung maximal ca. 9.500 m² zusätzlich versiegelt oder überbaut werden.

Geht man von einer mittleren Grundwasserneubildung von ca. 150 mm aus, würde im Gebiet ohne weitere Festsetzungen und voller Ausschöpfung der überbaubaren Flächen rechnerisch maximal ein Volumen von ca. 1.425 m³ jährlich der Grundwasserneubildung entzogen werden. Damit würde die Grundwasserneubildung aufgrund der Dimensionierung des Wohngebiets im mittleren Maße reduziert. Eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer aus den privaten Parzellen wäre zwar primär anzustreben, wird jedoch voraussichtlich auch aufgrund der Hangneigung nicht möglich sein. Dementsprechend werden im Bebauungsplan entsprechende Flächen für Rückhaltungsmaßnahmen vorgesehen. Damit kann in erheblichem Maße zur Eingriffsvermeidung beim Schutzgut Wasser und zur weitgehenden Aufrechterhaltung der Grundwasserneubildung beigetragen werden.

Durch die Ausweisung des Wohngebiets ergeben sich gewisse Veränderungen in der Wasserhaushaltsbilanz. Die Grundwasserneubildung wird etwas reduziert. Durch die Versiegelung wird auch der Faktor Verdunstung reduziert. Die Veränderungen sind zwangsläufig mit der Gebietsausweisung verbunden, und können durch die geplante Versickerung erheblich vermindert werden.

Die Gesichtspunkte des allgemeinen Grundwasserschutzes sind im gesamten Geltungsbereich zu berücksichtigen, auch wenn Wasserschutzgebiete nicht betroffen sind. Auch Überschwemmungsgebiete sind nicht betroffen.

Wie erläutert, liegt der südliche Randbereich nach derzeitigem Kenntnisstand nicht im HQ 100-Bereich, so dass diesbezüglich keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten sind.

Bei der Versickerung und den sonstigen wasserwirtschaftlichen Belangen sind die einschlägigen technischen Richtlinien, Vorschriften und Hinweise zu beachten (TRENGW, TREN OG, NWFreiV, Arbeitsblätter DWA-A102, DWA-A117, DWA-A138, Merkblatt 4 Nr. 4.3.2 des LfU „Herstellungsempfehlung im Umgang mit Regenwasser“, und natürlicher Umgang mit Regenwasser“). Die Arbeitshilfe „Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung“ des StMB und StMUV ist zu berücksichtigen (wertvolle Hinweise für die Erschließungsplanung und die privaten Bauvorhaben).

Das Gefährdungspotenzial für pluviale Überflutungen abseits von Fließgewässern ist, wie oben erläutert, gering.

Insgesamt ist die Eingriffserheblichkeit aufgrund der Dimensionen der Gebietsausweisung als gering bis mittel einzustufen, die Eingriffsempfindlichkeit ist als mittel zu bewerten.

2.7 Schutzgut Klima und Luft

Beschreibung der derzeitigen Situation (derzeitiger Umweltzustand), einschließlich der voraussichtlich erheblich beeinträchtigten Umweltmerkmale, Anlage 1 Nr. 2a BauGB

Das Großklima des Gebiets ist für die Verhältnisse der Region durch durchschnittliche Verhältnisse gekennzeichnet (mittlerer Jahresniederschlag ca. 680 mm, mittlere Jahrestemperaturen 8,0° C).

Geländeklimatische Besonderheiten spielen im vorliegenden Fall in Form von hangabwärts, also im Wesentlichen von Norden nach Süden abfließende Kaltluft (v.a. bei bestimmten Wetterlagen wie sommerlichen Abstrahlungsinversionen) eine Rolle.

Die im Gebiet ausgeprägten, überwiegenden landwirtschaftlichen Flächen wirken in gewissem Maße klimaausgleichend. Die im Norden und Westen angrenzenden Siedlungsflächen des bestehenden Ortsteils Oberköblitz stellen „Wärmeinseln“ dar, mit den entsprechenden Merkmalen des Stadtklimas (höhere Temperaturspitzen, geringere Luftbefeuchtung usw.).

Den Kaltluftabfluß behindernde Strukturen gibt es im Einflussbereich des Vorhabens derzeit in Form der oberhalb liegenden Siedlungen Kreuzäcker. Die Bebauung in den Wohngebieten ist jedoch relativ locker, so dass ein gewisser Kaltluftabfluss stattfinden kann.

Vorbelastungen der lufthygienischen Situation sind derzeit in gewissem Maße durch die Verkehrsstraßen und die derzeitigen Siedlungen mit ihrem Verkehrsaufkommen und sonstigen Immissionen gegeben. Die Belastungen liegen aber auf jeden Fall unterhalb geltender Grenz- und Orientierungswerte (22. BImSchV). Sie sind insgesamt als vergleichsweise gering einzustufen.

Auswirkungen, Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung, Anlage 1 Nr. 2b BauGB

Durch die Zunahme der versiegelten Flächen wird sich die verdunstungsbedingte Luftbefeuchtung auf der Fläche selbst deutlich verringern. Der bisherige Beitrag der landwirtschaftlich genutzten Flächen und der Grasfluren mit Gehölzbeständen zur Frischluftproduktion und damit zum Klimaausgleich wird erheblich reduziert. Die diesbezüglichen Auswirkungen nehmen aufgrund der Dimensionen des Wohngebiets geringe bis mittlere Ausmaße an. Im Umfeld verbleiben ausgedehnte landwirtschaftliche Nutzflächen, Gehölzbestände und Wälder, die zum Klimaausgleich beitragen. Dadurch ist ein gewisser Klimaausgleich im Umfeld gewährleistet. Auch die im Gebiet geplanten Grünflächen und Ausgleichs-/Ersatzflächen mit den Pflanzpflichten tragen zum Klimaausgleich bei.

Im Kaltluftabstrombereich des geplanten Wohngebiets liegen keine Wohnsiedlungen oder sonstige diesbezüglich empfindliche Strukturen, die durch die baubedingten Auswirkungen auf das Siedlungsklima nachteilig verändert würden.

Mit der geplanten Bebauung wird in geringem bis mittlerem Maße zur Ausdehnung des zusammenhängenden Siedlungsbereichs von Oberköblitz beigetragen, so dass klimaausgleichende Flächen verkleinert und die geschlossenen Siedlungsbereiche eine immer größere zusammenhängende Fläche einnehmen.

Nach Realisierung der Bebauung werden deshalb die Merkmale des Stadtklimas im Planungsgebiet sowie gegebenenfalls auch in unmittelbar angrenzenden Bereichen

wie höhere Temperaturspitzen, geringere Luftfeuchtigkeit etc. deutlich stärker ausgeprägt sein. Die vorhandene „Wärmeinsel“ des Ortsbereichs Oberköblitz wird auf einer weiteren Fläche von ca. 2 ha ausgedehnt.

Mit den Festsetzungen zu Begrünungs- und Pflanzmaßnahmen (einschließlich der Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen) kann wenigstens in gewissem Maße zur Minderung der zu erwartenden schutzgutbezogenen Auswirkungen beigetragen werden.

Luftgetragene Immissionen (Lärm, Schadstoffe) werden durch die Bebauung und den damit im Zusammenhang stehenden Verkehr und sonstigen Betrieb zwar erhöht, jedoch in einem Maße, dass sich dies für den Einzelnen kaum relevant auswirken dürfte.

Insgesamt ist die Eingriffserheblichkeit in Bezug auf das Schutzgut aufgrund der Dimensionen als gering bis mittel einzustufen. Die Eingriffsempfindlichkeit ist als relativ gering zu bewerten.

2.8 Wechselwirkungen

Die einzelnen zu prüfenden Schutzgüter stehen untereinander in einem komplexen Wirkungsgefüge.

Sofern Wechselwirkungen bestehen, wurden diese bereits bei der Bewertung der einzelnen Schutzgüter erläutert. Beispielsweise wirkt sich die durch die Versiegelung hervorgerufene Beeinträchtigung des Schutzguts Boden auch nachteilig auf die Schutzgüter Wasser und Klima und Luft aus (Reduzierung der Grundwasserneubildung, geringere Luftbefeuchtung mit der Folge der Ausprägung stadtklimatischer Parameter).

2.9 Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung (Anlage 1 Nr. 2b dd BauGB)

Abfälle fallen im Baubetrieb an. Diese werden entsprechend den geltenden Bestimmungen entsorgt bzw. den Wiederverwertungsschienen zugeführt.

2.10 Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt, z.B. durch Unfälle oder Katastrophen (Anlage 1 Nr. 2b ee, Nr. 2e BauGB)

Diesbezüglich erhebliche Risiken bestehen bei der Ausweisung des Allgemeinen Wohngebiets nicht. Sie werden durch die Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen vermieden. Die Störfallverordnung ist nicht relevant.

2.11 Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Planungsgebiete (Anlage 1 Nr. 2b ff BauGB)

Vorhaben in benachbarten Bereichen, die im Sinne von Summationswirkungen dazu führen, dass durch die Baugebietsausweisung zusätzliche Auswirkungen hervorgerufen werden, sind nicht erkennbar.

2.12 Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf das Klima und die Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels (Anlage 1 Nr. 2b gg BauGB)

Durch die Versiegelungen des Baugebiets und den damit verbundenen Verlust landwirtschaftlicher Flächen mit ihren positiven Wirkungen für das Klima wird insgesamt zur Beeinträchtigung des Klimaschutzes beigetragen, wenngleich es sich überregional gesehen nur um einen kleinen Beitrag handelt.

Eine besondere Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels ist nicht erkennbar. Es werden Festsetzungen getroffen, die dazu beitragen, die nachteiligen Auswirkungen der Baugebietsausweisung auf das Klima zu mindern.

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

Bei Nichtdurchführung der Planung würde der Geltungsbereich voraussichtlich weiter intensiv landwirtschaftlich als Acker genutzt werden (östlicher Teil), und die Grasfluren mit den eingestreuten Gehölzbeständen und die sonstigen Gehölzbestände (westlicher Teil) erhalten werden. Nutzungstendenzen lassen sich nicht ableiten.

Aufgrund der örtlichen Situation ist eine andere bauliche Nutzung als eine Wohnbebauung nicht vorstellbar bzw. sinnvoll.

Bei Nichtdurchführung der Planung könnte der Markt Wernberg-Köblitz Bauwilligen auf unabsehbare Zeit keine Bauparzellen anbieten.

4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen (Anlage 1 Nr. 2c BauGB)

4.1 Vermeidung und Verringerung

Nach der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB sind auch die Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen im Umweltbericht dazustellen. Im Sinne der Eingriffsregelung des § 14 BNatSchG ist es oberstes Gebot, vermeidbare Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes zu unterlassen.

Im vorliegenden Fall sollen gesetzeskonform die möglichen, sinnvoll umzusetzenden Vermeidungsmaßnahmen soweit wie möglich umgesetzt werden, um im Sinne der Eingriffsregelung der Naturschutzgesetze einen sog. Planungsfaktor teilweise ansetzen zu können (gemäß Leitfaden, Stand Dezember 2021).

Zunächst ist festzustellen, dass die Standortwahl für das Wohngebiet im Hinblick auf die Eingriffsminimierung positiv zu bewerten ist, da größtenteils intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen mit vergleichsweise geringen Qualitäten hinsichtlich der Schutzgüter herangezogen werden, die auch als Lebensraum von vergleichsweise geringer Bedeutung sind (abgesehen von den Lebensraumqualitäten für gehölzbewohnende Arten und der Überprägung einer festgesetzten Ausgleichs-/Ersatzfläche). Außerdem halten sich die Außenwirkungen im Hinblick auf das Landschaftsbild innerhalb sehr enger Grenzen. Die Dimensionen des Baugebiets mit einer baulich überprägten Fläche von ca. 2,46 ha (Geltungsbereich 36.352 m²) sind gering bis mittel.

Es besteht im Bereich des Marktes Wernberg-Köblitz nach wie vor eine hohe Nachfrage nach Wohnbauflächen. Städtebaulich tragbare Gebietsausweisungen in Bereichen mit geringeren Auswirkungen auf die Lebensraumqualitäten und die sonstigen Schutzgüter sind im Gemeindegebiet nicht möglich. Die geplanten Wohnbauflächen liegen sinnvollerweise im Anschluss an den Ortsbereich von Oberköblitz. Mit dem vorliegenden Bebauungskonzept kann das Anbindegebot gemäß Vorabstimmung mit der Regierung der Oberpfalz als erfüllt gelten. Für Wohnen nutzbare Parzellen stehen im Gemeindegebiet Wernberg-Köblitz derzeit nicht mehr zur Verfügung, um Bauwilligen seitens des Marktes entsprechende Flächen anbieten zu können. Auch im Innenbereich (Baulücken, Brachen usw.) gibt es im Markt Wernberg-Köblitz derzeit keine oder nur in sehr geringem Maße Flächen. Es ist nicht ansatzweise möglich, den Bedarf an Wohnbauflächen im Innenbereich zu decken, auch wenn der Markt Wernberg-Köblitz diesbezügliche Entwicklungsmöglichkeiten im Innenbereich alleine aus Kostengründen und aus städtebaulichen Gründen bevorzugen würde (siehe hierzu auch Begründung zum Bebauungsplan).

Als Vermeidungs- und eingriffsmindernde Maßnahmen sind folgende Maßnahmen zu nennen:

- Festsetzungen eines Mindestbaumanteils auf privaten Flächen
- Festsetzung von Baumpflanzungen entlang der Erschließungsstraßen und im Bereich des Friedhofparkplatzes
- Festsetzungen zum Erhalt von Gehölzen
- Festsetzungen zur Begrenzung der Versiegelung von Stellplätzen und untergeordneten Verkehrsflächen
- Festsetzung der Rückhaltung von Oberflächenwässern
- Verbot von Schotter- und Steingärten, wirksame Begrünung der privaten und öffentlichen Grünflächen
- Festsetzung einer insektenfreundlichen Beleuchtung
- Berücksichtigung der angrenzenden Heckenstrukturen bei der Wegeplanung im Osten (entsprechendes Abrücken, damit keine Beeinträchtigung der in der Biotopkartierung erfassten Hecke erfolgt)

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Schutzguts Bodens sind trotz der erheblichen Inanspruchnahme Vermeidungsmaßnahmen möglich, die v.a. die Bauphase betreffen. Sie stellen sich wie folgt dar und sind bei der Realisierung der Bebauung umzusetzen:

Überschüssiger Mutterboden (Oberboden) ist nach den materiellen Vorgaben des § 12 BBodSchV zu verwerten. Bereits bei der Planung des Vorhabens sollten daher geeignete Verwertungsmöglichkeiten von Überschussmassen im Rahmen eines Bodenmanagements aufgezeigt bzw. geklärt werden. Insbesondere Mutterboden ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen.

Zum Schutz des Mutterbodens und für alle anfallenden Erdarbeiten sind die Normen DIN 18915 und DIN 19731, welche Anleitung zum sachgemäßen Umgang und zur rechtskonformen Verwertung des Bodenmaterials geben, zu beachten.

Nach § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Dazu wird empfohlen, dass Flächen, die als Grünflächen vorgesehen sind, nicht befahren werden.

Bei Aufschüttungen mit Materialien sowie Abgrabungen sind die bau-, bodenschutz- und abfallrechtlichen Vorgaben einzuhalten.

Der belebte Oberboden und gegebenenfalls kulturfähige Unterboden ist zu schonen, bei Baumaßnahmen getrennt abzutragen, fachgerecht zwischen zu lagern, vor Verdichtung zu schützen und wieder seiner Nutzung zuzuführen. Die Bodenmieten dürfen nicht befahren werden.

Es wird eine max. Höhe von 2 m für Oberbodenmieten und max. 4 m für Unterboden- und Untergrundmieten empfohlen.

Bei einer beabsichtigten Lagerungsdauer von über 3 Monaten sind die Oberboden- und Unterbodenmieten, die für Vegetationszwecke vorgesehen sind, nach Ausbau mit tiefwurzelnden, winterharten und stark wasserzehrenden Pflanzen zu begrünen.

Begründung: Vermeidung von Qualitätsverlusten, Erosionsminderung

Um Verdichtungen vorzubeugen, soll das Gelände nur bei trockenen Boden- und Witterungsverhältnissen befahren werden.

Bodenaushubmaterial soll möglichst direkt im Baugebiet wieder eingesetzt werden. Gegebenenfalls kann eine öffentliche Bereitstellungsfläche für überschüssigen Bodenaushub geschaffen werden, um diesen im Planungsgebiet bei Bedarf zu verwerten. Anpassung des Baugebiets soweit möglich an den Geländeverlauf zur Vermeidung größerer Erdmassenbewegungen sowie von Veränderungen der Oberflächenformen.

Begründung: Vermeidung von Problemen bei der Verwertung (auch von gegebenenfalls geogen erhöhten Schwermetallgehalten) und Kostenminimierung.

Es wird empfohlen, im Zuge von Erschließungs- und Einzelbaumaßnahmen spezifische Baugrunderkundungen durchführen zu lassen (über das bereits erstellte Baugrundgutachten hinaus) und ein Bodenmanagementkonzept für den Umgang mit Boden auf der Baustelle sowie die Entsorgung (Verwertung bzw. Beseitigung) von Bodenüberschussmassen zu erstellen. Hierzu werden orientierende geochemische Untersuchungen im Rahmen der Baugrunderkundung angeraten. Ein Baugrundgutachten wird im Zuge der weiteren Planungen noch erstellt.

Insgesamt kann davon ausgegangen werden, dass die möglichen Vermeidungsmaßnahmen weitgehend ausgeschöpft werden, so dass bei der Eingriffsbilanzierung ein gewisser sog. Planungsfaktor berücksichtigt werden kann (10 % Abschlag, siehe Kap. B)).

4.2 Ausgleich

Nach der Eingriffsbilanzierung ergibt sich ein Ausgleichsflächenbedarf von ca. 21.835 WP (unter Berücksichtigung eines Planungsfaktors von 10 %). Darüber hinaus ist eine frühere Ausgleichsfläche für das Baugebiet Kreuzäcker II auszugleichen, die durch das Bauvorhaben überprägt wird (1.505 m², zuzüglich Zuschlag für zeitlichen Verzug). Der erforderliche Ausgleich wird innerhalb des Geltungsbereichs im mittleren und östlichen Bereich erbracht (siehe textliche Festsetzungen und Hinweise und Kap. B) Behandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung). Es werden eine Heckenpflanzung festgesetzt, darüber hinaus Pflanzungen von Streuobstwiesen mit Entwicklung extensiver Wiesen. Die Maßnahmen werden in den grünordnerischen Festsetzungen festgesetzt und in der Begründung zur Grünordnung erläutert.

5. Alternative Planungsmöglichkeiten, Anlage 1 Nr. 2d BauGB

Die Nachfrage nach Wohnbauflächen ist im Markt Wernberg-Köblitz nach wie vor sehr groß. Insofern kommt der Markt Wernberg-Köblitz mit der Ausweisung des Wohngebiets dem vorhandenen Bedarf nach und möchte damit den bestehenden Bedarf an Wohnbauland decken, und Bauwilligen die Möglichkeit zu geben, sich in der Gemeinde anzusiedeln. Auf die bestehenden Baulücken privater Eigentümer hat der Markt Wernberg-Köblitz keinen unmittelbaren Einfluss (siehe weitere Ausführungen). Der Markt Wernberg-Köblitz ist grundsätzlich bestrebt, die Innenentwicklung zu stärken, sowohl im Bereich der Wohn- als auch der gewerblich-industriellen Bebauung. Der Markt Wernberg-Köblitz verfügt über keine Parzellen, die an Bauwillige veräußert werden können. Sukzessive werden auch Parzellen im Innenbereich bebaut und damit der Innenentwicklung Rechnung getragen. Die im Innenbereich unbebauten Parzellen würden zwar einen erheblichen Teil der ständigen Nachfrage bedienen können, stehen aber nicht zur Verfügung, da private Eigentümer häufig nicht bereit sind, die Parzellen abzugeben und dem Markt Wernberg-Köblitz wirksame Instrumente fehlen, um die Bauparzellen auf den Markt zu bringen. Insofern ist es für den Markt Wernberg-Köblitz zwingend notwendig, Flächen im Außenbereich in Anspruch zu nehmen. Zu dem gewählten Standort gibt es keinerlei sinnvolle Alternativen (siehe hierzu auch Begründung zum Bebauungsplan). Bereits seit ca. 3 Jahren versucht der Markt Wernberg-Köblitz, einen Standort für ein Wohngebiet in moderatem, angepassten Umfang zu finden. Es waren bereits verschiedene Standorte in der engeren Auswahl, die jedoch aus verschiedenen Gründen nicht weiter verfolgt werden konnten. Im Hinblick auf die zu erwartenden Umweltauswirkungen wären diese Standorte keinesfalls günstiger zu bewerten gewesen als der nunmehr gewählte Standort.

Die schutzgutbezogenen Auswirkungen sind vergleichsweise gering bis allenfalls gering bis mittel, und können durch entsprechende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verringert werden. Die nicht vermeidbaren Auswirkungen werden durch geeignete Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen kompensiert, die idealerweise vor Ort fachlich sinnvoll situiert werden können.

Für den Geltungsbereich wurden im Zuge der Vorplanungen zur vorliegenden Bauleitplanung mehrere Planungsvarianten erstellt. Die geprüften Varianten unterscheiden

sich hinsichtlich der schutzgutbezogenen Auswirkungen nicht nennenswert. Die gewählte Variante ist hinsichtlich der Wirtschaftlichkeit, Nutzbarkeit, der Erschließung und weiterer Gesichtspunkte als die beste Variante zu bewerten, und wurde dementsprechend in Abstimmung mit der Regierung der Oberpfalz gewählt, da durch die Planungsvariante auch das Anbindegebot als erfüllt gelten kann, was im Hinblick auf die landesplanerischen Anforderungen zwingend erforderlich ist. Im Laufe der Erstellung des Planentwurfs fand eine intensive Abstimmung und gemeinsame Entwicklung der Planungskonzeption statt, um auch die naturschutzfachlichen Gesichtspunkte frühzeitig in der Planung berücksichtigen zu können (u.a. Vorabstimmung vor Ort mit der Unteren Naturschutzbehörde).

6. Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken (Anlage 1 Nr. 2b hh, Nr. 3a BauGB)

Für die Bearbeitung der Eingriffsregelung wurde der bayerische Leitfaden verwendet (Fassung vom Dezember 2021).

Es werden noch Baugrunduntersuchungen durchgeführt, die Erkenntnisse zu den Untergrundverhältnissen, u.a. den Grundwasserständen, liefern werden.

Als Grundlage für die verbal-argumentative Bewertung der Auswirkungen auf die Schutzgüter und die dreistufige Bewertung wurden eigene Erhebungen sowie vorhandene Datenquellen herangezogen (zu den Datenquellen siehe Kap. 9).

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen und Kenntnislücken bestehen aufgrund der umfangreichen vorliegenden Grundlagendaten, Gutachten und der eigenen Untersuchungen und Recherchen nicht.

7. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring), Anlage 1 Nr. 3b BauGB

Nach § 4c BauGB haben die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen der Bauflächenausweisung zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen zu ermitteln und gegebenenfalls Abhilfemaßnahmen zu ergreifen. Die Maßnahmen zum Monitoring sind laufend durchzuführen und nach Umsetzung der Bebauung in einem abschließenden Bericht zu dokumentieren.

Die Maßnahmen zum Monitoring stellen sich wie folgt dar:

- Überwachung der Realisierung und des dauerhaften Erhalts bzw. Pflege der Ausgleichsmaßnahmen und der Wirksamkeit der Maßnahmen sowie der privaten und öffentlichen Begrünungsmaßnahmen entsprechend den Festsetzungen und Hinweisen; 3 Jahre nach Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen ist ein Monitoring-Bericht zu erstellen und der Unteren Naturschutzbehörde zur Verfügung zu stellen, in dem dargestellt wird, inwieweit die angestrebten Entwicklungsziele auf den Kompensationsflächen erreicht wurden, und ob gegebenenfalls Änderungen auf den Flächen, z.B. bezüglich der Pflege der Flächen, erforderlich sind, um die gewünschten Entwicklungsziele zu erreichen
- Überprüfung der Einhaltung der festgesetzten Grundflächenzahl im Baugenehmigungsverfahren sowie Überwachung vor Ort

8. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der Markt Wernberg-Köblitz plant die Aufstellung des Bebauungsplans Wohngebiet „Am Köblitzbach“ auf einer Fläche des Geltungsbereichs von ca. 3,64 ha (36.352 m²).

Die Untersuchungen belegen bei den Schutzgütern Pflanzen und Tiere aufgrund der strukturellen Ausprägung, der Vorbelastungen, der Betroffenheiten und der Größe des Gebiets (geringe bis) mittlere Eingriffserheblichkeiten. Von Bedeutung ist insbesondere die Beanspruchung einer planungsrechtlich festgesetzten Ausgleichs-/Ersatzfläche und von Grasfluren mit eingestreuten Gehölzbeständen, sowie der Gehölzbestände im Südwesten für den Wasserrückhalt. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände bei bodenbrütenden Vogelarten und gehölzbewohnenden Vogelarten sowie den Arten der Kulturlandschaft werden unter Beachtung der Vermeidungsmaßnahmen vermieden. Der naturschutzrechtliche Ausgleich wird auf Teilflächen innerhalb des Geltungsbereichs erbracht.

Bezüglich des Menschen werden geringe bis mittlere Auswirkungen erwartet. Hier ist insbesondere der Verlust der landwirtschaftlich genutzten Flächen von Bedeutung. Hinsichtlich des Schallschutzes kann davon ausgegangen werden, dass auch ohne weitere gutachterliche Prüfung gesunde Wohnverhältnisse im Sinne des BauGB gewährleistet werden können. Boden- und Baudenkmäler, Überschwemmungsgebiete, Wasserschutzgebiete und sonstige derartige Belange sind nach vorliegendem Kenntnisstand nicht betroffen. Der Randbereich des Baugebiets dürfte im HQ 100-Fall nach vorliegendem Kenntnisstand nicht betroffen sein.

Bezüglich des Schutzguts Landschaft (Landschaftsbild und Erholungseignung) werden insgesamt aufgrund des geringen bis mittleren Umfangs der beanspruchten Flächen und der betroffenen Strukturen ebenfalls geringe bis mittlere Beeinträchtigungen prognostiziert. Landschaftsästhetisch besonders relevante Strukturen sind von der Ausweisung nur in relativ geringem bis mittlerem Maße betroffen (Gehölzbestände). Es werden überwiegend strukturarme, teilweise durch anthropogene Prägungen im Umfeld vorbelastete Standorte beansprucht. Das Landschaftsbild im Planungsgebiet wird durch die Bebauung grundlegend verändert. Es werden relativ geringe Außenwirkungen (Fernwirkung) im Hinblick auf das Landschaftsbild hervorgerufen, insbesondere unter Berücksichtigung der geplanten Pflanzmaßnahmen sowie der im näheren Umfeld und im Geltungsbereich bereits vorhandenen, relativ umfangreichen Gehölzstrukturen, die das Baugebiet bereits von vornherein gut gegenüber der umgebenden Landschaft abschirmen.

Beim Schutzgut Boden sind trotz der relativ geringen Eingriffsempfindlichkeit die Eingriffe durch die Beanspruchung bisher wenig veränderter Böden zwangsläufig hoch, die standortspezifische Eingriffserheblichkeit ist insgesamt als gering bis mittel einzustufen.

Das Schutzgut Fläche (Flächenverbrauch) ist in geringen bis mittleren Maße betroffen.

Beim Schutzgut Wasser ergibt sich eine geringe bis mittlere Eingriffserheblichkeit. Die Grundwasserneubildung wird aufgrund der geplanten Versickerung der Oberflächenwässer weitgehend aufrecht erhalten, was die Eingriffe erheblich mindert. Eine Überflutung des Südrands des Baugebiets im HQ 100-Fall ist nicht zu erwarten.

Die Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Luft sind ebenfalls als gering bis mittel einzustufen, die diesbezügliche Eingriffsempfindlichkeit ist als vergleichsweise gering anzusehen.

Die Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen wurden in Kap. 4 im Einzelnen aufgezeigt. Die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen werden innerhalb des Geltungsbereichs, auf Flächen des Marktes Wernberg-Köblitz durchgeführt (insgesamt 21.837 WP entspricht 2.461 m²). Der gesamte Kompensationsbedarf wurde mit 21.835 m² ermittelt, zusätzlich ist eine festgesetzte Kompensationsfläche des Baugebiets Kreuzacker II auszugleichen (1.957 m², einschließlich Flächenzuschlag).

9. Referenzliste der herangezogenen Quellen (Anlage 1 Nr. 3d BauGB)

- Geländebegehungen und Recherchen Blank & Partner mbB Landschaftsarchitekten
- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP), Blank & Partner mbB Landschaftsarchitekten, im Umweltbericht integriert
- Umweltatlas Bayern (Geologie, Boden und Angewandte Geologie)
- Fis natur online des Bay. Landesamtes für Umwelt und sonstige Angaben zum Themenbereich Natur des LfU
- Bayern Atlas plus (mit diversen Angaben und Informationen)
- Arten- und Biotopschutzprogramm Landkreis Schwandorf
- Artenschutzkartierung (angefordert beim LfU, Stand 2019)
- Rote Listen des LfU zu Pflanzen und verschiedenen Tiergruppen
- Regionalplan für die Region 6 Oberpfalz-Nord
- Landesentwicklungsprogramm (LEP) 2020
- Bay. Staatsministerium für Wohnen, Bau- und Verkehr: Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Fassung vom Dezember 2021

B) BEHANDLUNG DER NATURSCHUTZRECHTLICHEN EINGRIFFSREGELUNG

Die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung erfolgt anhand des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (Neufassung vom Dezember 2021).

Schritt 1: Bestandserfassung und -bewertung

Als Eingriffsfläche herangezogen werden die baulich neu überplanten Flächen entsprechend ihrer Einstufungen in die Biotop- und Nutzungstypen der Biotopwertliste der BayKomV (zur Abgrenzung siehe Darstellung der Eingriffsgrenze im Bestandsplan).

Bewertung des Schutzguts Arten und Lebensräume (flächenbezogen)	Fläche (m ²)	Wert- punkte (WP)	Beeinträchti- gungsfaktor (GRZ)	Ausgleichsbedarf (WP)
gering (2 WP) Acker, A11	20.786	2	0,35	14.550 WP
gering (4 WP) artenarme Säume, K11	51	4	0,35	71 WP
gering (4 WP) Blühfläche, A12	74	4	0,35	104 WP
mittel (6 WP) mäßig artenreiche Säume und Staudenfluren, K122	1.646	6	0,35	3.457 WP
verkehrsbegleitende Grünflächen (3 WP), V51	139	3	0,35	146 WP
Schotterflächen (1 WP), V32	339	1	0,35	119 WP
Stillgewässer, bedingt naturnah (9 WP), S132	137	9	0,35	432 WP
Bäume, junge Ausprägung, B311, 3 Bäume à 15 m ²	3x15	5	0,35	79 WP
mittel (9 WP) Einzelbäume, mitt- lere Ausprägung, B312	2x20	9	0,35	126 WP
mittel (10 WP) Feldgehölze, mitt- lere Ausprägung, B212	1.479	10	0,35	5.177 WP
Kompensationsbedarf gesamt vorläufig				24.261 WP

Hinweis: von der Pauschalierung bzw. empfohlenen Vereinfachung wird nicht Gebrauch gemacht; die beanspruchten Strukturen werden entsprechend der Biotopwertliste angesetzt.

Nicht flächenbezogen bewertbare Merkmale des Schutzguts Arten und Lebensräume sowie Schutzgüter biologische Vielfalt, Boden und Fläche, Wasser, Klima und Luft:

diese werden im vorliegenden Fall im Sinne des Leitfadens über den rechnerisch ermittelten Ausgleichsbedarf abgedeckt. Ein ergänzender Kompensationsbedarf ist nicht ableitbar, da keine besonderen Empfindlichkeiten bestehen. Es sind zwar im Umfeld, z.T. im näheren Randbereich, als Lebensraum mittel wertvolle bis wertvolle Strukturen

ausgeprägt; diese werden jedoch dauerhaft unbeeinträchtigt erhalten, und die Strukturen haben weiterhin Kontakt zur unbebauten, freien Landschaft, so dass davon ausgegangen wird, dass deren Lebensraumqualitäten substantiell erhalten werden. Rote Liste-Arten usw. sind nach vorliegenden Erkenntnissen nicht betroffen.

Ausgleichsbedarf für das Schutzgut Landschaftsbild:

Entsprechend der Ausprägung vor Ort bestehen im Planungsgebiet und dessen Umfeld gewisse Empfindlichkeiten; im Gebiet werden teilweise landschaftsästhetisch relevante Strukturen beansprucht, und im Randbereich des Planungsgebiets, aber außerhalb, liegen weitere bereichernde Strukturen; besondere Landschaftsmerkmale (Höhenrücken, markante Strukturen) sind nicht ausgeprägt, und die wesentlichen, landschaftlich bereichernden Strukturen bleiben erhalten. Insofern ergibt sich unter Berücksichtigung der festgesetzten Pflanzmaßnahmen, die überwiegend zugleich dem naturschutzrechtlichen Ausgleich dienen, keine Notwendigkeit eines zusätzlichen Kompensationsbedarfs für das Landschaftsbild. Die landschaftsästhetische Empfindlichkeit ist aufgrund der bereits von vornherein vorhandenen, einbindenden Strukturen vergleichsweise gering.

Schritt 2: Ermittlung der Eingriffsschwere

Als Beeinträchtigungsfaktor wird die Grundflächenzahl GRZ herangezogen. Diese beträgt im vorliegenden Fall 0,35.

Auswirkungen auf Flächen außerhalb des Geltungsbereichs sind, wie erläutert, nicht in relevantem Maße zu erwarten, dass sich die Erfordernis eines zusätzlichen Kompensationsbedarfs ergäbe.

Schritt 3: Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

Es ist zu prüfen, inwieweit aufgrund entsprechender umfassender Vermeidungsmaßnahmen über einen Planungsfaktor Abschlüsse beim ermittelten Ausgleichsbedarf berücksichtigt werden können.

Im vorliegenden Fall werden gewisse Maßnahmen zur Eingriffsminderung ergriffen (flächenbezogene Festsetzung von Baumpflanzungen, Baumpflanzungen entlang der Straßen, Gehölzerhalt, Verbot von Schottergärten usw.). Dementsprechend wird im Sinne des Leitfadens ein Planungsfaktor von 10 % zum Ansatz gebracht. Dadurch vermindert sich der ermittelte Kompensationsbedarf 24.261 um 2.426 WP.

Damit beträgt der tatsächliche Kompensationsbedarf 21.835 WP.

Schritt 4: Auswahl geeigneter Ausgleichsmaßnahmen

Die Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen werden innerhalb des Geltungsbereichs durchgeführt:

Ausgangszustand: Acker, A11 (2 WP)

Zielzustand:

a) Streuobstbestände im Komplex mit artenreichem Extensivgrünland, B441, 12 WP,
1 WP Abschlag wegen Entwicklungszeitraum = 11 WP (2.145 m²)

Aufwertung: 9 WP

b) Hecken, mesophil, B112, 10 WP (312 m²)

Aufwertung: 8 WP

anrechenbare Kompensationsleistung:

2.149 m ²	x	9 WP	=	19.341 WP
----------------------	---	------	---	-----------

312 m ²	x	8 WP	=	<u>2.496 WP</u>
--------------------	---	------	---	-----------------

Aufwertung gesamt:				21.837 WP
--------------------	--	--	--	-----------

(Gesamtfläche 2.461 m²)

Darüber hinaus ist noch eine im Bebauungsplan Kreuzäcker II festgesetzte Ausgleichs-/Ersatzfläche von 1.505 m² zu kompensieren. Die Ausgleichs-/Ersatzfläche wurde zwar im Bebauungsplan nicht räumlich festgesetzt, so dass diese auch in den Bereichen der Grünflächen östlich der Parzellen 23-26 liegen könnte, die im Zuge der Bebauung erhalten werden. Es wurde aber im Vorfeld mit der Unteren Naturschutzbehörde abgesprochen, dass die Fläche zu kompensieren ist. Der ersatzweise Nachweis dieser Flächen erfolgt größtenteils auf der „mittleren“ Ausgleichs-/Ersatzfläche unmittelbar östlich an die Nord-Süd-verlaufende Geländemulde anschließend, zu einem kleinen Teil (114 m²) im östlichen Ausgleichsbereich. Damit können die Verluste unmittelbar vor Ort kompensiert werden. Es wird eine Teilfläche von 1.957 m² bereitgestellt, in der Hecken und Obsthochstämme gepflanzt und extensive Wiesen auf den offenen Freiflächen entwickelt werden (im Einzelnen siehe textliche Festsetzungen zu den Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen). Die zu erbringende Teilfläche ermittelt sich wie folgt:

- angesetzte Kompensationsmaßnahme im Bebauungsplan Kreuzäcker II: 1.505 m²
- Ansatz für zeitlichen Verzug 3 % pro Jahr, begrenzt auf 10 Jahre
(analog der Verzinsung beim Ökokonto), ergibt 452 m²,
damit gesamte zu erbringende Fläche: 1.957 m²

Mit Durchführung der Maßnahmen kann davon ausgegangen werden, dass die vorhabensbedingten Eingriffe im Sinne der Eingriffsregelung ausreichend kompensiert werden (Kompensationsbedarf 21.835 WP, anzusetzende Kompensationsleistung 21.837 WP). Auch die überplante Kompensationsfläche des Baugebiets Kreuzäcker II wird ausreichend ersatzweise nachgewiesen.

Aufgestellt: Pfreimd, 15.11.2022

Gottfried Blank

Blank & Partner mbB

Landschaftsarchitekten