

5. ÄNDERUNG DES
FLÄCHENNUTZUNGSPLANS IM BEREICH
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

DER PLANFERTIGER:

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

25. April 2023

Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitung.....	3
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).....	3
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).....	5
2.	Planungsgrundlagen, natürliche Grundlagen.....	6
3.	Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung	10
4.	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen (Anlage 1 Nr. 2c BauGB)	15
4.1	Vermeidung und Verringerung.....	15
4.2	Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen / Vermeidungsmaßnahmen	17
5.	Alternative Planungsmöglichkeiten (in Betracht kommende anderweitiger Planungsmöglichkeiten, mit Angabe der wesentlichen Gründe für die Wahl, Anlage 1 Nr. 2d BauGB).....	18
6.	Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken, eingesetzte Techniken und Stoffe (Anlage 1 Nr. 2b hh, Nr. 3a BauGB)	19
7.	Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring), Anlage 1 Nr. 3b BauGB	19
8.	Allgemeinverständliche Zusammenfassung (Anlage 1 Nr. 3c BauGB)	20
9.	Referenzliste der herangezogenen Quellen (Anlage 1 Nr. 3d BauGB).....	21

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)

Nach § 2a BauGB ist auch auf der Ebene des Flächennutzungsplans ein Umweltbericht als Bestandteil der Flächennutzungsplanänderung zu erstellen. Der Umweltbericht ist Bestandteil dieser Flächennutzungsplanänderung.

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans Allgemeines Wohngebiet „Am Köblitzbach“ wird die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplans durchgeführt. Der Geltungsbereich bzw. Änderungsbereich des Flächennutzungsplans des Marktes Wernberg-Köblitz ist bisher als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen, im westlichen Teil als Grünfläche (im Zusammenhang mit dem Friedhof). Mit der vorliegenden 5. Änderung soll das gesamte Planungsgebiet überwiegend als Allgemeines Wohngebiet gewidmet werden (darüber hinaus Verkehrsflächen, Grünflächen und Flächen für den Wasserrückhalt, entsprechend der geplanten Widmung, Fläche ca. 3,64 ha).

Mit der 5. Änderung des Flächennutzungsplans wird dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB entsprochen.

Der Markt Wernberg-Köblitz möchte in dem geplanten Allgemeinen Wohngebiet die bauleitplanerischen Voraussetzungen für die Bereitstellung an Wohnbauflächen im Ortsteil Oberköblitz schaffen. Zugleich soll der Friedhofsparkplatz neu geordnet werden.

Die bedeutsamen Ziele des Umweltschutzes für den Flächennutzungsplan sind: Grundsätzlich sind die Beeinträchtigungen der Schutzgüter Menschen 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 Immissionsschutzes (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

Grundlage: Immissionsschutzgesetze (TA Lärm, TA Luft, DIN 18005)

Berücksichtigung in der Planung:

die Belange des Schallschutzes wurden im Vorfeld geprüft und mit der Unteren Immissionsschutzbehörde abgestimmt; eine gesonderte Schalltechnische Untersuchung ist nicht erforderlich

bezüglich Gerüche wurde im Vorfeld ebenfalls geprüft; es bestehen keine besonderen Erfordernisse; im Falle eines Auffindens von Bodendenkmälern werden die denkmalrechtlichen Bestimmungen beachtet

- 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 auch planerisch entsprechend zu berücksichtigen; sie werden in den grünordnerischen Festsetzungen textlich festgesetzt, und sind in der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (in Umweltbericht integriert) im Einzelnen erläutert und begründet, soweit erforderlich

Grundlage: Naturschutzgesetze (BNatSchG, BayNatSchG)

Berücksichtigung in der Planung:

Eingriffe werden planerisch soweit wie möglich vermieden; nicht vermeidbare Auswirkungen werden kompensiert; die artenschutzrechtlichen Belange werden berücksichtigt

- 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

Grundlage: Naturschutzgesetze (BNatSchG, BayNatSchG)

Berücksichtigung in der Planung:

Festsetzung von Eingrünungsmaßnahmen und Maßnahmen zur Durchgrünung; Erhalt von Gehölzbeständen

- ist die Versiegelung von Boden möglichst zu begrenzen sowie sonstige vermeidbare Beeinträchtigungen des Schutzguts zu vermeiden

Grundlage: Bodenschutzgesetze (u.a. BBodSchG)

Berücksichtigung in der Planung:

Festsetzungen zur Begrenzung der Versiegelung

- 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

Grundlage: Wasserschutzgesetze (WHG, BayWG)

Berücksichtigung in der Planung:

keine Beeinträchtigung von Oberflächengewässern (Köblitzbach), möglichst weitgehende Aufrechterhaltung der Grundwasserneubildung durch Versickerung des Oberflächenwassers voraussichtlich nicht möglich, jedoch entsprechende Rückhaltung

- 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

Grundlage: allgemeiner Klimaschutz

Berücksichtigung in der Planung:

Festsetzung von Maßnahmen zur Minderung der klimatischen Auswirkungen, Begrenzung der Bodenversiegelung, Pflanzmaßnahmen

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).

- 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)

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 Änderungsbereichs 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 Änderungsbereichs, 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 Änderungsbereich sowie dem unmittelbaren Umfeld. Teilflächen am Köblitzbach außerhalb des Änderungsbereichs unterliegen dem § 30 BNatSchG (geschützte Feuchtflecken). Die Gehölzbestände im Gebiet (innerhalb und außerhalb des Änderungsbereichs) sind als bestimmte Landschaftsbestandteile nach Art. 16 BayNatSchG anzusehen.

Artenschutzkartierung

In der Artenschutzkartierung sind für den Änderungsbereich 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 Änderungsbereich 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, im Bebauungsplan 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. Planungsgrundlagen, natürliche Grundlagen

Naturräumliche Gliederung

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 Änderungsbereich 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 Änderungsbereichs wird von feinkörnigen Graniten eingenommen, in die bandartig Biotit-Plagioklas-Gneise eingebunden sind.

Als Bodentypen sind im größten Teil des Änderungsbereichs 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 Änderungsbereich 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 Änderungsbereich und im Umfeld dominierenden landwirtschaftlichen Flächen wirken in gewissem Maße klimausgleichend. 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 klimausgleichend. 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 Änderungsbereichs 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.

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

Im Folgenden werden der derzeitige Umweltzustand und die zu erwartenden Auswirkungen der vorliegenden 5. Änderung des Flächennutzungsplans auf die Schutzgutbelange im Änderungsbereich (ca. 3,64 ha, einschließlich sonstige Widmungen im Änderungsbereich) dargestellt:

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

- geringe Vorbelastungen durch Lärmimmissionen des Verkehrslärms und Betriebslärms; Schalltechnische Untersuchung nach Vorabstimmung nicht erforderlich
- Gerüche spielen ebenfalls keine relevante Rolle
- größtenteils intensive landwirtschaftliche Nutzung des Änderungsbereichs als Acker, darüber hinaus Gras- und Krautfluren und Gehölzbestände
- keine Bodendenkmäler ausgeprägt, keine Baudenkmäler im relevanten Umfeld, die vom Vorhaben relevant betroffen sein könnten
- keine übergeordneten Ver- und Entsorgungsleitungen innerhalb des Änderungsbereichs
- mittlere bis relativ gute strukturelle Erholungseignung und Frequentierung, keine intensiven Erholungseinrichtungen vorhanden
- keine besonderen Strukturelemente, Ausstattungen und Merkmale des kulturellen Erbes oder sonstiger Sachgüter

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

- nachdem keine relevanten Vorbelastungen gegeben sind, können gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im geplanten Wohngebiet gewährleistet werden; auch ansonsten bestehen keine diesbezüglichen Empfindlichkeiten

- Immissionen durch Gerüche sind ebenfalls ohne nennenswerte Bedeutung
- Verlust von ca. 2,33 ha intensiv nutzbarer landwirtschaftlicher Fläche (Acker) für die Produktion von Nahrungs- und Futtermitteln sowie Energierohstoffen (mit Ausgleichs-/Ersatzflächen); zur Begründung der Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter Flächen siehe detaillierte Ausführungen in Kap. 2.2 des Umweltberichts zum Bebauungsplan
- innerhalb des Änderungsbereichs sind keine Bau- oder Bodendenkmäler betroffen; auch in die Umgebung hinein gibt es keine Baudenkmäler, die indirekt durch Sichtbeziehungen o.ä. nachteilig beeinträchtigt werden könnten; die denkmalrechtlichen Bestimmungen sind im Falle des Auffindens von Bodendenkmälern zu beachten
- gewisse Beeinträchtigungen der Erholungsnutzung; die Wegebeziehungen werden aber erhalten und sogar noch verbessert
- keine besonderen Betroffenheiten des kulturellen Erbes und sonstiger Sachgüter
- insgesamt ist die Eingriffserheblichkeit bezüglich des Schutzguts als gering bis mittel einzustufen

Schutzgut Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt

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

- überwiegend intensive landwirtschaftliche Nutzung der geplanten Bauflächen als Acker, untergeordnet in nennenswerten Anteilen Gehölzstrukturen und mäßig artenreiche Säume und Staudenfluren, die nicht in der Biotopkartierung erfasst sind und mittlere Lebensraumqualitäten aufweisen
- keine Betroffenheiten von Arten der intensiv genutzten Kulturlandschaft (bodenbrütende Vogelarten) festgestellt, auch sonst, abgesehen von den Vogelarten, keine artenschutzrechtliche Betroffenheiten; dies gilt auch für Säugetiere wie die Haselmaus und Fledermäuse, sowie Reptilien und Amphibien
- im Umfeld teilweise geringe naturschutzfachliche Qualitäten, teilweise etwas wertvollere Strukturen angrenzend

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

- Betroffenheit von naturschutzfachlich geringwertigen Ackerflächen (ca. 2,0 ha) und kleinflächig von Gehölzbeständen und mäßig artenreichen Grasfluren (jeweils ca. 1.450 m²), dazu einzelne jüngere bis mittelalte Bäume
- die artenschutzrechtlichen Betroffenheiten wurden geprüft; insgesamt geringe Betroffenheiten, unter Beachtung von Vermeidungsmaßnahmen keine Auslösung von Verbotstatbeständen zu erwarten

- über die unmittelbare Überprägung hinaus keine erheblichen indirekten Auswirkungen auf Lebensraumstrukturen; die im Gebiet verbleibenden Gehölzstrukturen sind unbeeinträchtigt zu erhalten; zusammen mit den geplanten Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen werden die Lebensraumqualitäten im Gebiet stabilisiert, so dass die nachteiligen Auswirkungen in Grenzen gehalten werden können
- insgesamt (geringe bis) mittlere schutzgutbezogene Auswirkungen innerhalb des Änderungsbereichs der Flächennutzungsplan-Änderung

Schutzgut Landschaft

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

- der Änderungsbereich mit seiner zwar intensiven landwirtschaftlichen Nutzung, jedoch den prägenden Gehölzbeständen in relativ großem Umfang weist mittlere bis relativ gute landschaftsästhetische Qualitäten auf
- landschaftliche Prägung, im Umfeld gewisse anthropogene Vorprägung durch die bestehenden Siedlungen im Norden und Westen, mit Friedhof
- keine besonderen Fernwirksamkeiten
- geringe bis mittlere Erholungseignung, jedoch relativ hohe Frequentierung

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

- grundlegende Veränderung des Landschaftsbildes; die kennzeichnende landschaftliche Prägung geht durch die Bebauung weitgehend verloren, auch wenn größere Grünelemente erhalten werden
- Überprägung überwiegend landschaftsästhetisch vergleichsweise geringwertiger Ackerflächen mit wenig gliedernde Strukturen; die prägenden Gehölzbestände und die mäßig artenreichen Grasfluren bleiben z.T. erhalten, z.T. werden sie in nennenswerten Anteilen überprägt
- durch die festgesetzten Maßnahmen zur Ein- und Durchgrünung werden die diesbezüglichen Auswirkungen erheblich gemindert; insbesondere auch die Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen werden sich im Hinblick auf das Orts- und Landschaftsbild positiv auswirken
- überwiegender Verlust der landschaftlichen Kulissen auch im Hinblick auf die Erholungseignung und -nutzung, mindestens mittlere strukturelle Qualitäten; die Wegeverbindungen für die Erholung werden erhalten und sogar verbessert
- insgesamt (geringe bis) mittlere Auswirkungen im Änderungsbereich

Schutzgut Boden, Fläche

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

- derzeit auf überwiegenden Flächen unveränderte Bodenprofile; gewisse Veränderung durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung
- mittlere Bodengüte; Böden weisen voraussichtlich gewisse Durchlässigkeiten auf
- natürliche Bodenfunktionen ausgeprägt; geringe bis mittlere, z.T. hohe Bewertung bei den einzelnen Bodenfunktionen gemäß dem LfU-Merkblatt „Das Schutzgut Boden in der Planung“
- Erstellung eines Bodengutachtens im weiteren Planungsprozeß

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 Neuausweisung von Bauflächen erhebliche Auswirkungen durch Versiegelung und Überbauung; aufgrund der Dimensionen des Änderungsgebiets mittlere Auswirkungen
- keine Betroffenheit seltener Böden; Böden mit mittlerer Ertragskraft und insgesamt geringer bis mittlerer Bewertung hinsichtlich der Bodenfunktion betroffen
- insgesamt mittlere Eingriffserheblichkeit; wie bei jeder Bebauung unvermeidbar; die Eingriffsempfindlichkeit ist vergleichsweise gering bis mittel; Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung und -minimierung auch im Hinblick auf den Boden
- mittlere Betroffenheit des Schutzguts Fläche (mittlerer Flächenverbrauch von ca. 2,33 ha)

Schutzgut Wasser

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

- Entwässerung des Gebiets nach Süden zum Köblitzbach, der der Naab zufließt
- Köblitzbach grenzt unmittelbar südlich an
- keine detaillierten Angaben zu den Grundwasserständen; zumindest weitgehend Lage des Grundwasserspiegels unterhalb der durch die Baumaßnahmen aufzuschließenden Bodenhorizonte anzunehmen
- keine wesentlichen sonstigen hydrologisch relevanten Belange bzw. Empfindlichkeiten (keine Überschwemmungsgebiete, Wasserschutzgebiete), Talrand als wasser-sensibler Bereich eingestuft

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

- durch die Versiegelung Reduzierung der Grundwasserneubildung; Maßnahmen zur Minderung der diesbezüglichen Auswirkungen durch Begrenzung der Flächenversiegelung, Versickerung auf den privaten Parzellen aufgrund der starken Neigung nicht sinnvoll
- keine Betroffenheit von Wasserschutzgebieten und Überschwemmungsgebieten
- keine Beeinträchtigungen von Oberflächengewässern, trotz der Randlage zum Köblitzbach
- insgesamt geringe bis mittlere schutzgutbezogene Auswirkungen im Änderungsbe- reich

Schutzgut Klima und Luft

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

- durchschnittliche großklimatische Verhältnisse
- nach Süden abfließende Kaltluft bei bestimmten Wetterlagen wie sommerlichen Abstrahlungsinversionen
- landwirtschaftliche Flächen und Gehölzflächen wirken klimaausgleichend (in middle- rem Maße)
- geringe Vorbelastungen der lufthygienischen Situation

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

- Zunahme der Ausprägung des Siedlungsklimas, v.a. zusammen mit den sonstigen Siedlungsflächen; Ausdehnung der „Wärmeinsel“ um ca. 2,33 ha
- insgesamt keine relevante Verschlechterung der lufthygienischen Situation; es sind im Umfeld landschaftlich geprägte Strukturen vorhanden (landwirtschaftliche Flächen, Gehölze, Wälder), die zum Klimaausgleich beitragen können
- insgesamt geringe bis mittlere schutzgutbezogene Auswirkungen im Änderungsbe- reich; Empfindlichkeiten gering bis mittel

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. Umgekehrt bewirken Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen beim Schutzgut Boden eine Minderung der Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser.

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 gehölbewohnende 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. 2,33 ha (Änderungsbereich ca. 3,64 ha) 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 (im parallel aufgestellten Bebauungsplan festgesetzt):

- Festsetzungen eines Mindestbaumanteils auf privaten Flächen
- Festsetzung von Baumpflanzungen entlang der Erschließungsstraßen und im Bereich des Friedhofparkplatzes
- Festsetzungen zum Erhalt von Gehölzen
- Festsetzung zur Dachbegrünung
- Festsetzungen zur Begrenzung der Versiegelung von Stellplätzen und untergeordneten Verkehrsflächen
- Festsetzung sockelloser Einfriedungen
- Festsetzung der Rückhaltung von Oberflächenwässern
- Verbot von Schotter- und Steingärten, wirksame Begrünung der privaten und öffentlichen Grünflächen
- Festsetzung einer insektenfreundlichen Beleuchtung
- planerische Berücksichtigung angrenzender Vegetationsstrukturen zur Vermeidung deren Beeinträchtigung (u.a. geplanter Weg im Osten)

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 nachfolgendes Kapitel).

4.2 Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen / Vermeidungsmaßnahmen

Die naturschutzrechtliche Bilanzierung für das geplante Wohngebiet „Am Köblitzbach“ mit einem Änderungsbereich von 3,64 ha und einer im Bebauungs- und Grünordnungsplan detailliert ermittelten Eingriffsfläche stellt sich wie folgt dar:

Der Beeinträchtigungsfaktor der GRZ (Grundflächenzahl) beträgt 0,4. Es werden größtenteils Ackerflächen beansprucht (20.786 m²), insgesamt folgende Strukturen:

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

Planungsfaktor 10 %, entspricht 2.426 WP), damit Kompensationsbedarf 21.835 WP.

Die Kompensationsmaßnahmen werden innerhalb des Änderungsbereichs im östlichen Anschluss an das geplante Baugebiet erbracht (Kompensationsleistung 21.837 WP). Die darüber hinaus nachzuweisende Kompensationsfläche für die Beanspruchung einer Ausgleichs-/Ersatzfläche des Baugebiets Kreuzäcker II (ursprüngliche Größe 1.505 m², tatsächliche Größe 1.957 m²) werden ebenfalls innerhalb des Änderungsbereichs nachgewiesen.

Damit werden die vorhabensbedingten Eingriffe im Sinne der Eingriffsregelung der Naturschutzgesetze ausreichend kompensiert.

Die sinnvollen und notwendigen Vermeidungsmaßnahmen werden im Bebauungs- und Grünordnungsplan im Detail aufgezeigt.

5. Alternative Planungsmöglichkeiten (in Betracht kommende anderweitiger Planungsmöglichkeiten, mit Angabe der wesentlichen Gründe für die Wahl, 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.

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

Für die Bearbeitung der Eingriffsregelung wurde der bayerische Leitfaden verwendet. Es werden noch Baugrunduntersuchungen durchgeführt, die Erkenntnisse zu den Untergrundverhältnissen, u.a. den Grundwasserständen, liefern werden.

Besondere eingesetzte Techniken und Stoffe sind vorliegend nicht relevant.

Als Grundlage für die verbal-argumentative Bewertung der Auswirkungen auf die Schutzgüter und die dreistufige Bewertung wurden eigene Erhebungen sowie vorhandene Datenquellen herangezogen.

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 der erheblichen Umweltauswirkungen (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. Allgemeinverständliche Zusammenfassung (Anlage 1 Nr. 3c BauGB)

Durch die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplans (Bereich des geplanten Wohngebiets Am Köblitzbach) werden überwiegend geringe bis mittlere Auswirkungen auf die Schutzgüter hervorgerufen. Insgesamt sind die Empfindlichkeiten bei den Schutzgütern gering bis mittel.

Beim Schutzgut Mensch, kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter ist vor allem der Verlust landwirtschaftlich genutzter Flächen in geringem bis mittlerem Umfang relevant. Die Eingriffserheblichkeit ist insgesamt als gering bis mittel einzustufen.

Das Schutzgut Pflanzen und Tiere sowie die biologische Vielfalt sind vor allem durch die erforderlichen Gehölzverluste und durch die Überbauung von Ackerflächen betroffen; letztere weisen entsprechend den Ergebnisse der Bestandserfassungen keine relevanten Lebensraumqualitäten für bodenbrütende Vogelarten auf; die Gehölzverluste werden durch den festgesetzten Gehölzerhalt innerhalb relativ enger Grenzen gehalten und durch die geplanten Gehölzpflanzungen im Osten und im mittleren Bereich kompensiert.

Beim Schutzgut Landschaft sind die Empfindlichkeiten gering bis mittel. Der bisher landschaftlich geprägte Bereich wird grundlegend verändert. Fernwirksamkeiten bestehen aber nicht; insgesamt geringe bis mittlere Auswirkungen.

Die Schutzgüter, Boden und Fläche sind aufgrund der Dimension des Änderungsbereichs in geringem bis mittlerem Maße betroffen.

Es wurden Vermeidungsmaßnahmen ergriffen, die im Bebauungs- und Grünordnungsplan im Einzelnen aufgezeigt werden.

Die Eingriffe im Sinne der Naturschutzgesetze werden, wie dargestellt, ausreichend kompensiert, und artenschutzrechtliche Verbotstatbestände durch geeignete Vermeidungsmaßnahmen vermieden.

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

Aufgestellt, 25.04.2023

Gottfried Blank
Blank & Partner mbB
Landschaftsarchitekten