

BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTER
GRÜNORDNUNG
DES MARKTES LUHE-WILDENAU

ALLGEMEINES WOHNGBIET
„BREITER RAIN“



Markt Luhe-Wildenau:

.....
Dr. Karl-Heinz Preißer
1. Bürgermeister
Markt Luhe-Wildenau
Rathausplatz 1
92706 Luhe-Wildenau

DER PLANFERTIGER:

.....
Gottfried Blank
Landschaftsarchitekt
Marktplatz 1
92536 Pfreimd
Tel.-Nr. 09606 / 91 54 47
Fax: 09606 / 91 54 48
email: g.blank@blank-landschaft.de

27. November 2017

Markt Luhe Wildenau
Rathausplatz 1
92709 Luhe-Wildenau

Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung Allgemeines Wohngebiet

„Breiter Rain“ im Ortsteil Luhe

Textliche Festsetzungen mit Begründung, Umweltbericht
(Umweltstudie) und naturschutzfachliche Angaben
zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung

BEARBEITUNG:

Landschaftsarchitekt

Gottfried Blank

Marktplatz 1

92536 Pfreimd

Tel. 09606/915447

Fax 09606/915448

g.blank@blank-landschaft.de

Inhaltsverzeichnis

I.	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 9 BAUGB	6
II.	HINWEISE.....	11
III.	BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT	13
1.	ANLASS UND ERFORDERNIS DER PLANAUFGESTELLUNG	13
1.1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	13
1.2	Geltungsbereich – Lage und Dimension des Planungsgebiets	15
1.3	Allgemeine Planungsgrundsätze und –ziele	15
1.4	Bestehendes Planungsrecht, Entwicklungsgebot.....	15
2.	Planungsvorgaben – Rahmenbedingungen der Planung	15
2.1	Übergeordnete Planungen und Vorgaben	15
2.2	Örtliche Planung	16
3.	Wesentliche Belange der Planung, städtebauliche Entwicklungskonzeption	17
3.1	Bauliche Nutzung.....	17
3.2	Gestaltung	17
3.3	Immissionsschutz.....	17
3.4	Einbindung in die Umgebung	18
3.5	Erschließungsanlagen	18
3.5.1	Verkehrerschließung und Stellplatzflächen	18
3.5.2	Wasserversorgung / Löschwasserversorgung	19
3.5.3	Abwasserentsorgung.....	19
3.5.4	Strom- und Gasversorgung.....	20
3.5.5	Telekommunikation.....	20
4.	Begründung der Festsetzungen, naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	20
4.1	Begründung der Festsetzungen.....	20
4.2	Behandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.....	22
5.	Umweltbericht.....	24
5.1	Einleitung.....	24
5.1.1	Kurzdarstellung der Inhalte und der wichtigsten Ziele der Umweltschutzes für den Bauleitplan – Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden	24
5.1.2	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen dargelegten Ziele des Umweltschutzes für den Bauleitplan	25
5.2	Natürliche Grundlagen	26
5.3	Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung	28

5.3.1	Schutzgut Mensch, Kultur- und sonstige Sachgüter.....	28
5.3.2	Schutzgut Pflanzen, Tiere, Lebensräume, biologische Vielfalt.....	31
5.3.3	Schutzgut Landschaft.....	34
5.3.4	Schutzgut Boden.....	35
5.3.5	Schutzgut Wasser	35
5.3.6	Schutzgut Klima und Luft.....	37
5.3.7	Wechselwirkungen	37
5.4	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante).....	38
5.5	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen.....	38
5.5.1	Vermeidung und Verringerung.....	38
5.5.2	Ausgleich.....	38
5.6	Alternative Planungsmöglichkeiten.....	39
5.7	Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	39
5.8	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)	39
5.9	Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	40
6.	Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung	40
7.	Flächenbilanz.....	45

Anlagenverzeichnis

- Planzeichnung Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung Maßstab 1:1000
- Bestandsplan Nutzungen und Vegetation mit Darstellung des Eingriffs, Maßstab 1:1000
- Lageplan der externen Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen Flur-Nr. 958 der Gemarkung Rothenstadt und Flur-Nr. 196, Gemarkung Unterwildenau
- Merkblatt „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013
- Tabellen zur Ermittlung des zu prüfenden Artenspektrums (Anlage zu saP)

PRÄAMBEL

Aufgrund des Baugesetzbuches (BauGB), der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und der Baunutzungsordnung (BauNVO) erlässt der Markt Luhe-Wildenau folgende

Satzung

zur Aufstellung des Bebauungsplans mit integrierter Grünordnung für das Allgemeine Wohngebiet „Breiter Rain“, Markt Luhe-Wildenau, bestehend aus den Planzeichnungen, den textlichen Festsetzungen und Bauungsvorschriften, der Begründung und den grünordnerischen Festsetzungen:

§ 1 Der Bebauungsplan für das Allgemeine Wohngebiet „Breiter Rain“ mit integrierter Grünordnung vom wird beschlossen.

§ 2 Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung dieser Satzung in Kraft.

I. Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB

In Ergänzung zu den planlichen Festsetzungen gelten folgende textliche Festsetzungen als Bestandteil der Satzung des Bebauungsplans mit integrierter Grünordnung:

1. Art der baulichen Nutzung

Entsprechend § 4 BauNVO wird ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

2. Maß der baulichen Nutzung

Die überbaubaren Flächen sind durch Baugrenzen in Verbindung mit der Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl begrenzt.

Die im Bebauungsplan festgesetzte Zahl der Vollgeschosse gilt als Höchstgrenze (2 Vollgeschosse als E+I oder E+D). Zulässig ist auch eine eingeschossige Bebauung mit allen in Pkt. 4 der Festsetzungen durch Planzeichen festgesetzten Gebäudetypen.

Das zulässige Höchstmaß der baulichen Nutzung beträgt (Hinweis: Berechnung nach § 19 BauNVO):

Grundflächenzahl (GRZ): 0,4

Geschossflächenzahl (GFZ): 0,8

Die Firstrichtung ist frei wählbar.

Für baugenehmigungsfreie bauliche Anlagen gelten an den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen die Abstandsregelungen der BayBO.

3. Stellplätze und Garagen/Carports

Der Abstand zwischen Straße und Garage bzw. Carport (Stauraum) muss mindestens 5 m betragen und darf nicht eingezäunt werden.

Pro Wohneinheit sind zwei Stellplätze zu errichten (auch in Garagen, Carports und im Bereich des Stauraums).

4. Gebäudehöhen (siehe auch Festsetzung Gebäudetypen), Höhenlage der Gebäude

Die maximale Wandhöhe und Kniestockhöhe der in den planlichen Festsetzungen (Pkt. 4) dargestellten Gebäudetypen darf nicht überschritten werden.

Die maximale Wandhöhe von Garagen beträgt 3,0 m.

Die Bezugshöhe zur Wandhöhe ist das Straßenniveau bei der Mitte des Wohngebäudes und der Garage bei der Parzelle 9 gemessen an der Westseite der Parzelle, bei der Parzelle 10 an der Ostseite der Parzelle, bei den Parzellen 2 und 5 gemessen an der Ost- bzw. Westseite der Parzelle zur Erschließungsstraße, also nicht zur Planstraße (zeichnerische Erläuterung siehe Darstellung in der Planzeichnung des Bebauungsplans). Die Wandhöhe wird definiert von der Bezugshöhe (Straßenniveau Mitte Wohngebäude und Garage) bis zum Schnittpunkt der Dachhaut mit der Außenkante der Außenwand.

5. Dachgestaltung

Die in der Nutzungsschablone der Planzeichnung angegebenen Dachformen und –neigungen sind zulässig.

Zulässig sind Zwerchgiebel, Dachgauben und Dachfenster. Die Breite der Dachgauben und Zwerchgiebel ist insgesamt auf 40 % der Dachfläche zu begrenzen. Zwerchgiebel sind im mittleren Drittel des Daches anzuordnen. Die Firsthöhen von Zwerch-

giebel und Dachgauben müssen mindestens 0,50 m unter dem Hauptgiebel liegen. Dachfirse bei Dachgauben sind mittig auszubilden.

Bei der Nutzung der Solarenergie auf Dächern sind zur Vermeidung von Blendwirkungen reflexionsarme Solarmodule zu verwenden.

Bei Blechdachungen ist nur eine Ausführung als Titanzinkdach zulässig.

6. Wintergärten

Wintergärten sind zulässig, jedoch nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen. Die erforderlichen Abstandsflächen nach BayBO sind in jedem Fall einzuhalten.

7. Einfriedungen

Die Höhe der Einfriedungen darf ein Maß von 1,20 m nicht überschreiten.

Im Bereich von Stützmauern an der Grundstücksgrenze im Bereich von Garagenzufahrten bezieht sich die festgesetzte zulässige Höhe der Einfriedungen auf die Oberkante der Stützmauer (ansonsten auf das natürliche Gelände).

Einfriedungen an seitlichen und rückwärtigen Grundstücksbereichen, die direkt an landwirtschaftliche Grundstücke grenzen, dürfen nicht mit einer Tür versehen werden.

Alle Einfriedungen sind sockellos zu errichten, um die Durchgängigkeit für bodengebundene Tierarten zu gewährleisten.

8. Aufschüttungen / Abgrabungen/Stützmauern

Stützmauern mit den entsprechenden Geländeangleichungen sind nur im Bereich der Garageneinfahrten und Hauszugänge bis max. 1,00 m Höhe zulässig, auch an der Grundstücksgrenze zu benachbarten Bauparzellen.

Geländeaufschüttungen und Abgrabungen sind in den Bereichen Garagenzufahrt, Wohnhaus und Terrasse zulässig. Außerhalb dieser Bereiche sind zur Gliederung des Grundstücks Trockenmauern bis 0,60 m mit den entsprechenden Abgrabungen und Aufschüttungen innerhalb des Grundstücks zulässig, jedoch nicht an den Grundstücksgrenzen. Geländeanpassungen sind außerdem im Bereich der bestehenden Geländekanten (insbesondere Übergangsbereich Flur-Nr. 987, 988 im mittleren Teilabschnitt) und im Bereich der Parzelle 17 zur Angleichung des Höhenniveaus der Bauparzelle an die Lilienstraße zulässig.

9. Werbeanlagen

Werbeanlagen bis maximal 1,0 m² Ansichtsfläche sind nur am Ort der Leistung an Einfriedungen und Fassaden in Erdgeschoßhöhe zulässig.

10. Grünordnerische Festsetzungen, Flächenbefestigungen

10.1 Allgemeine grünordnerische Festsetzungen, Flächenbefestigungen

Oberboden, der bei allen baulichen Maßnahmen oder sonstigen Veränderungen der Oberfläche anfällt, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und fachgerecht in maximal 2,0 m hohen Mieten zwischen zu lagern.

Auch sonstige Beeinträchtigungen des Bodens, wie Bodenverdichtungen oder Bodenverunreinigungen, sind zu vermeiden.

Des Weiteren ist die Bodenversiegelung auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken (§ 1a Abs. BauGB).

Stellplätze und untergeordnete Wege dürfen maximal mit teildurchlässigen Bauweisen befestigt werden (z.B. Schotterrasen, wassergebundene Decken, Rasengittersteine, Fugenpflaster oder sog. volldurchlässige Pflaster).

Bäume der 1. und 2. Wuchsordnung sind, soweit nicht durch andere Festsetzungen gesondert geregelt, in einem Abstand von mindestens 2,0 m zu unterirdischen Leitungen zu pflanzen. Bei Sträuchern beträgt der Mindestabstand 1,50 m. Nachträglich verlegte Leitungen sind in den genannten Abständen an Anpflanzungen vorbeizuführen.

Die Empfehlungen zu Schutzmaßnahmen gemäß dem Merkblatt „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (Stand 2013) sind zu berücksichtigen.

Auf den privaten Flächen ist pro 300 m² Grundstücksfläche mindestens ein Baum der 1. oder 2. Wuchsordnung zu pflanzen. Die Baumstandorte können frei gewählt werden (planlich dargestellte Standorte als Vorschlag).

Ausgleichsflächen-Zuordnungsfestsetzung nach § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB

An anderer Stelle als am Ort des Eingriffs in Natur und Landschaft wird gemäß § 9 Abs. 1a (3) BauGB die erforderliche Ausgleichsfläche (Teilfläche der Flur-Nr. 958, Gemarkung Rothenstadt) verbindlich zugeordnet.

Diese Ausgleichsfläche wird allen Grundstücken des Baugebiets gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB zugeordnet. Die festgesetzte Ausgleichsfläche und die Ausgleichsmaßnahmen gemäß Ausgleichsflächenplan dienen dem Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft durch die Bebauung und Erschließung.

10.2 Besondere grünordnerische Festsetzungen

10.2.1 Allgemeines

Im Baugebiet sind auf öffentlichen und privaten Grünflächen entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen Begrünungs- und Pflanzmaßnahmen durchzuführen. Die Ausführung auf privaten Flächen hat dabei ein Jahr nach Bezugsfertigkeit der Gebäude zu erfolgen.

Die Gehölzpflanzungen und Einzelbäume sind fachgerecht zu pflegen und zu unterhalten. Ausgefallene Bäume und Sträucher sind in der nachfolgenden Pflanzperiode nachzupflanzen.

10.2.2 Begrünungsmaßnahmen

10.2.2.1 Erhalt von Gehölzen

Die beiden Linden an dem Marterl an der Planstraße und insgesamt 5 Obstbäume auf privaten Flächen sind gemäß den planlichen Festsetzungen zu erhalten und vor Beeinträchtigungen zu schützen.

Der Ufergehölzsaum entlang der Luhe und die sonstigen, im Randbereich des Geltungsbereichs liegenden Gehölzbestände sind ebenfalls zu erhalten.

Auch der im Osten anschließende Streuobstbestand ist zwingend vor Ablagerungen u.a. Beeinträchtigungen zu schützen.

10.2.2.2 Baumpflanzungen auf öffentlichen Grünflächen

Im Bereich der öffentlichen Grünflächen entlang der Erschließungsstraße sind Bäume der 1. oder 2. Wuchsordnung gemäß den planlichen Festsetzungen zu pflanzen (2 Bäume).

10.2.2.3 Baum- und Strauchpflanzungen im Norden

Im Norden sind auf der öffentlichen Grünfläche gemäß den planlichen Festsetzungen Großsträucher gemäß den planlichen Festsetzungen zu pflanzen (Verwendung ausschließlich heimischer und standortgerechter Arten).

10.2.2.4 Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen

Den vorhabensbedingten Eingriffen durch die Bebauung und Erschließung werden externe Kompensationsmaßnahmen zugeordnet. Folgende Maßnahmen werden verbindlich festgesetzt:

Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen auf Flur-Nr. 958 (6.205 m²) der Gemarkung Rothenstadt und Flur-Nr. 196 der Gemarkung Unterwildenau (346 m²):

- Extensivierung des Grünlandbestandes durch vollständigen Verzicht auf Düngung, Pflanzenschutz und sonstige Meliorationsmaßnahmen, 2-malige Mahd, 1. Mahd nicht vor 01.07. des Jahres; Teilflächen von ca. 10 % sind als Altgrasfluren zu entwickeln (in den Randbereichen der Fläche), die alternierend in die extensive Grünlandnutzung einzubeziehen sind
- Anlage flacher Seigen bei ca. 40 cm unter derzeitigem Gelände zur Erhöhung der Standortfeuchte; Ausbildung flacher Ränder und Übergänge, damit die Fläche mähbar bleiben; bei der detaillierten Festlegung der Lage der Seigen ist das vorhandene Mikrorelief zu berücksichtigen; d.h. vorhandene Seigen können genutzt und erweitert werden; Seigen sollen nicht in Bereich vorhandener „Aufhöhungen“ angelegt werden; die Bereiche der Seigen sind mit einer regionaltypischen Saatgutmischung für Feuchtstandorte anzusäen
- die Durchführung der Baumaßnahmen hat außerhalb des Zeitraums 01.03. bis 01.07. zu erfolgen, um keine Beeinträchtigung von Wiesenbrütern und anderen Arten während der Hauptbrutzeit bzw. Hauptaktivitätszeiten gegebenenfalls betroffener Arten hervorzurufen
- auf Pflanzmaßnahmen ist vollständig zu verzichten; das kleinflächig vorhandene Auengehölz innerhalb der Kompensationsfläche ist zu erhalten.

10.2.4 CEF-Maßnahmen

Als Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) sind in der Umgebung des Baugebiets 5 Fledermauskästen (davon 1 Großraumhöhle) und 5 Vogelnistkästen unterschiedlicher Bauart an geeigneter Stelle anzubringen.

Erforderliche Gehölzrodungen sind auf den Zeitraum 01.10.-28./29.02. des Jahres zu beschränken.

10.3 Gehölzauswahlliste

Für Gehölzpflanzungen werden folgende heimische und standortgerechte Gehölzarten empfohlen:

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Betula pendula	Sand-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Malus sylvestris	Wild-Apfel
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Pyrus pyraeaster	Wildbirne
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde

Liste 2 Sträucher:

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Crataegus laevigata	Zweigrifflicher Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa canina	Hunds-Rose
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder

Mindestpflanzqualitäten:

Bäume:

- Hochstamm, mit Ballen, mind. 3 x verpflanzt, mind. 14/16 cm Stammumfang, Obstbäume H ab 8 cm

Zeitpunkt der Pflanzung:

Die Bepflanzungsmaßnahmen auf privaten Flächen sind in der dem Beginn der Gebäudenutzung folgenden Pflanzperiode durchzuführen.

Die naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen und die öffentlichen Begrünungsmaßnahmen sind spätestens in der auf die Fertigstellung der Erschließung folgenden Pflanzperiode herzustellen.

II. Hinweise

1. Ver- und Entsorgung

Die Erschließungsplanung ist rechtzeitig mit allen Versorgungsunternehmen abzustimmen. Eine gegebenenfalls erforderliche wasserrechtliche Erlaubnis ist rechtzeitig einzuholen.

Die Verteilerschränke der elektrischen Versorgungsunternehmen bzw. der Telekommunikationsversorgung und der Straßenbeleuchtung werden im Randbereich der Gehwege u.ä. aufgestellt.

2. Entsorgung bzw. Nutzung des Oberflächenwassers, Selbstschutz des Bauherrn vor Oberflächenwasser, Oberflächenbefestigung, Kanalisation

Das Schmutzwasser der Parzellen ist in den öffentlichen Schmutzwasserkanal einzuleiten.

Die Oberflächenwasserentsorgung wird voraussichtlich im Trennsystem erfolgen.

Der Oberflächenwasserabfluß ist durch Minimierung der versiegelten Flächen zu reduzieren. Stellplätze und untergeordnete Wege sind mit maximal teilversiegelnden Belägen zu befestigen.

Bei der Planung des Gebäudes und der Freiflächen ist auf eine sichere Ableitung bzw. Behandlung des Oberflächenwassers zu achten (Lage von Kellerfenstern, Lichtschächten etc.). Die Erforderlichkeit ist durch den Bauwerber eigenständig zu prüfen. Sollte eine Versickerung angestrebt werden, ist darauf zu achten, dass insbesondere unterliegende Grundstücksnachbarn nicht beeinträchtigt werden. Generell sind bei den Bauvorhaben Schutzvorkehrungen gegen wild abfließendes Wasser zu treffen (z.B. durch entsprechende Geländemodellierung, Höhenlage der Gebäude und von Kellerlichtschächten u.a.).

Generell sind sämtliche Einleitungsstellen für Abwasser unterhalb der Rückstauenebene (Straßenniveau) ausreichend gegen Rückstau zu sichern.

3. Regenerative Energien

Die Nutzung von regenerativen Energien, insbesondere der Solarenergie, ist anzustreben.

4. Untergrund / Baugrund / Altlasten

Es wird darauf hingewiesen, dass im Baugebiet Schichtenwasser nicht auszuschließen ist. Eventuelle Schutzmaßnahmen gegen eindringendes Wasser bzw. Feuchtigkeit sind zu prüfen und gegebenenfalls entsprechende bauliche Maßnahmen zu ergreifen.

Bodenmechanische Baugrunduntersuchungen werden empfohlen.

Altlasten sind im Bereich des Baugebiets nicht bekannt.

5. Mögliche Beeinträchtigungen/Belästigungen aus umliegenden Nutzungen

Auf mögliche Beeinträchtigungen und Belästigungen sowie Einwirkungen aus der im Südwesten liegenden Hofstelle und der umliegenden landwirtschaftlichen Nutzung wird hingewiesen.

6. Brandschutz

Auf die Beachtung der Brandschutzvorschriften wird hingewiesen.

7. Bauzwang

Es wird darauf hingewiesen, dass die Gemeinde beabsichtigt, einen Bauzwang (Bebauung des Grundstücks spätestens 5 Jahre nach Erwerb mit einem Wohnhaus) in den notariellen Verträgen zu regeln.

8. Gesetzliche Grundlagen

Die in den Planunterlagen erwähnten gesetzlichen Grundlagen sind:

- BauGB (Baugesetzbuch), Fassung vom 23.09.2004, zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 20.10.2015
- BauNVO (Baunutzungsverordnung), Fassung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013
- BayBO (Bayerische Bauordnung), Fassung vom 14.08.2007, zuletzt geändert durch Entscheidung des BayVerfGH-Vf.14-VII-14; Vf. 3-VII-15; Vf 4-VIII-15 vom 09.05.2016 (GVBl. S. 89)

III. Begründung mit Umweltbericht

1. Anlass und Erfordernis der Planaufstellung

1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Der Markt Luhe-Wildenau möchte mit der vorliegenden Aufstellung des Bebauungsplans „Breiter Rain“ die Voraussetzungen zur Bereitstellung von Wohnbauflächen im Ortsteil Luhe in angepassten Umfang schaffen.

Aufgrund seiner günstigen Lage in relativ geringer Entfernung zur Ortsmitte von Luhe und zu weiteren Infrastruktureinrichtungen wie Schule und Kindergarten sowie Nahversorgungseinrichtungen ist eine Bebauung des geplanten Areals aus landes- und regionalplanerischer, städtebaulicher und ökologischer Sicht besonders sinnvoll.

Der Markt Luhe-Wildenau stellt derzeit den Bebauungsplan Eschlingweiher III im Ortsteil Oberwildenau auf (16 Parzellen). Der Bereich Eschlingweiher II wurde bisher noch nicht beplant. Im Ortsteil Luhe wurde zuletzt das Baugebiet Koppelberg II ausgewiesen, erschlossen und mittlerweile größtenteils bebaut. Insgesamt gibt es im Ortsteil Luhe nur noch in sehr geringem Umfang freie Bauparzellen (ca. 25 Parzellen). Im Ortsteil Oberwildenau gibt es in den bisher rechtskräftig ausgewiesenen Baugebieten noch ca. 22 freie Bauparzellen. Für die 16 geplanten Bauparzellen im Baugebiet Eschlingweiher III gibt es derzeit 35 konkrete Bewerbungen, d.h. die aktuelle Nachfrage nach Bauparzellen kann mit dem Baugebiet Eschlingweiher III nicht annähernd abgedeckt werden. Für das vorliegend geplante Baugebiet Breiter Rain liegen der Marktgemeinde bereits 9 Bewerbungen vor, obwohl noch nicht einmal das Bauleitplanverfahren begonnen wurde. Dies zeigt die sehr hohe Nachfrage nach Bauparzellen. Im Eigentum und damit im Zugriff der Marktgemeinde befindet sich keine einzige Bauparzelle mehr. Die Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken wird auch aufgrund der Nähe zum Oberzentrum Weiden weiterhin sehr groß sein.

Damit besteht aus der Sicht des Marktes Luhe-Wildenau erheblicher Handlungsbedarf, um weiterhin im Gemeindegebiet und speziell im Ortsteil Luhe überhaupt noch Bauparzellen anbieten zu können.

Für das vorliegend zur Ausweisung geplante Allgemeine Wohngebiet wird durch die Marktgemeinde ein Bauzwang notariell festgelegt. Damit wird sichergestellt, dass die Bauparzellen auch tatsächlich zeitnah bebaut werden. Nur wenige Parzellen werden für einen Grundstückseigentümer zurückbehalten. Sofern die Grundstücke von diesem veräußert werden, greift ebenfalls der Bauzwang.

Das bereits vor einigen Jahren erstellte Baulückenkataster möchte die Verwaltung der Marktgemeinde aktualisieren, und die privaten Grundstückseigentümer gezielt bezüglich einer möglichen Verkaufsbereitschaft ansprechen. Aufgrund der vorliegenden Erfahrungen erwartet sich die Marktgemeinde jedoch nur in geringem Umfang eine Bereitschaft zur Veräußerung von Bauparzellen an Bauwillige. Diese Tendenz der geringen Abgabebereitschaft hat sich aktuell in den Zeiten der Niedrigzinsphase noch weiter verstärkt. Dementsprechend besteht ein besonderer Handlungsbedarf für den Markt Luhe-Wildenau.

Der Markt Luhe-Wildenau mit seiner verkehrsgünstigen Lage und Nähe zum Oberzentrum Weiden weist seit 2011 wieder eine zunehmende Einwohnerzahl auf.

Nach der kommunalen Statistik für den Markt Luhe-Wildenau des Bayerischen Landesamtes für Statistik (Statistik kommunal 2015) hat sich die Einwohnerzahl des Marktes Luhe-Wildenau wie folgt entwickelt:

Jahr	1987	2006	2010	2011	2012	2013	2015
Einwohner	3.012	3.480	3.403	3.374	3.420	3.407	3.438

Wie die Statistik zeigt, konnte der Markt Luhe-Wildenau den seit dem Jahre 2000 feststellbaren Trend zur Bevölkerungsabnahme in der jüngsten Vergangenheit stoppen, die Bevölkerung nimmt wieder zu. Die vollständig vorhandene Infrastruktur wie Bank, Einzelhandelsgeschäfte, Schule, Kindergarten, umfangreiches gastronomisches Angebot usw. sowie die geringe Entfernung zur Stadt Weiden und die verkehrsgünstige Lage machen den Markt Luhe-Wildenau äußerst attraktiv als Wohnstandort. Dies zeigt auch die aktuell weiterhin hohe Nachfrage nach Wohnbauparzellen (siehe obige Erläuterungen). Der Markt Luhe-Wildenau geht davon aus, dass der Trend des Einwohnerzuwachses weiter anhalten wird. Dies setzt jedoch voraus, dass weiterhin Bauland durch die Marktgemeinde bereitgestellt werden kann. Vor allem junge Familien haben sich in den letzten Jahren in Luhe-Wildenau angesiedelt, die z.T. aus dem Gemeindebereich selbst, z.T. aber auch von außerhalb stammen.

Nach dem Demographie-Spiegel des Landesamtes für Statistik und Datenverarbeitung soll die Einwohnerzahl im Markt Luhe-Wildenau bis zum Jahre 2020 praktisch konstant bleiben, und anschließend bis 2028 geringfügig zurückgehen. Inwieweit dieser Trend des mittelfristig leichten Bevölkerungsrückgangs tatsächlich eintreten wird, erscheint eher zweifelhaft, nachdem in den zurückliegenden Prognosen des Demographie-Spiegels der prognostizierte Bevölkerungsrückgang, bezogen auf die jüngere Vergangenheit, nicht eintraf.

Berücksichtigt man die wohl auch zukünftig noch weiter abnehmende Belegdichte der Wohnungen, so ist die geplante Ausweisung von 17 Bauparzellen absolut angemessen und gerechtfertigt. Wie erwähnt, verfügt der Markt Luhe-Wildenau über kein einziges Baugrundstück mehr, das an Bauwillige veräußert werden könnte.

Die zukünftige bauliche Entwicklung der Gemeinde soll im wesentlichen in den Hauptorten Luhe und Oberwildenau stattfinden. Hier sind zwar im Innenbereich gemäß der aktuellen Erhebung noch ca. 45 freie Bauparzellen vorhanden (ohne Bauzwang). Sie befinden sich ausschließlich in privater Hand. Die Gemeinde kann demnach keine einzige Bauparzelle mehr anbieten. Da eine laufende starke Nachfrage besteht, ist die Ausweisung des Baugebiets „Breiter Rain“ in dem vorgesehenen angemessenen Umfang zwingend erforderlich, um bereits relativ kurzfristig Bauwerbern wieder Bauplätze anbieten zu können.

Mit dem geplanten Erschließungskonzept ist außerdem die Förderung der Innenentwicklung möglich, indem zukünftig aufgrund der zu schaffenden Straßenanbindung eine Nachverdichtung insbesondere im Bereich der Parzellen Flur-Nr. 1045 und 1044/3 grundsätzlich ermöglicht wird.

1.2 Geltungsbereich – Lage und Dimension des Planungsgebiets

Die Gesamtgröße des Geltungsbereichs beträgt 16.010 m².

Die baulich überprägten Flächen umfassen ca. 15.721 m². Das geplante Baugebiet liegt am Ostrand des Ortsbereichs von Luhe, zwischen der Planstraße im Süden und dem Talbereich der Luhe im Norden, welcher von Bebauung frei gehalten wird.

Folgende Grundstücke liegen innerhalb des Geltungsbereichs: Flur-Nr. 874, 987, 988, 989, 1050, 1067 (Planstraße, teilweise) der Gemarkung Luhe.

1.3 Allgemeine Planungsgrundsätze und –ziele

Grundsätzliche Ziele leiten sich aus den Zielen und Grundsätzen der Landes- und Regionalplanung sowie aus den § 1 Abs. 5 und 6 sowie § 1a BauGB ab. Danach soll eine geordnete und nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleistet werden und dazu beigetragen werden, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.

1.4 Bestehendes Planungsrecht, Entwicklungsgebot

Das geplante Baugebiet ist im bestandskräftigen Flächennutzungsplan bisher größtenteils noch nicht baulich gewidmet. Der größte Teil des Geltungsbereichs ist als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Lediglich der Bereich der Parzelle 17 ist im Flächennutzungsplan bereits als Allgemeines Wohngebiet gewidmet.

Um dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB Rechnung zu tragen, wird der Flächennutzungsplan parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans mit integrierter Grünordnung geändert und den aktuellen Planungsabsichten angepasst.

2. Planungsvorgaben – Rahmenbedingungen der Planung

2.1 Übergeordnete Planungen und Vorgaben

Landesentwicklungsplan (LEP) und Regionalplan

Konkrete, das Planungsgebiet betreffende Aussagen enthält das LEP nicht.

Im Regionalplan für die Region 6 Oberpfalz-Nord sind in den Karten „Siedlung und Versorgung“ sowie „Natur und Landschaft“ keine relevanten Ausweisungen enthalten. In der Karte „Siedlung und Versorgung“ ist nördlich des Flusslaufs der Luhe ein Vorranggebiet für den Hochwasserschutz dargestellt, das das Planungsgebiet jedoch nicht betrifft. In der Karte „Landschaft und Erholung“ ist die Schutzzone des Naturparks Nördlicher Oberpfälzer Wald dargestellt.

Schutzgebiete

Die Schutzzone des Naturparks Nördlicher Oberpfälzer Wald liegt unmittelbar nördlich des Geltungsbereichs. Die Grenze des Geltungsbereichs entspricht hier der Grenze der Naturpark-Schutzzone (siehe Planzeichnung Bebauungsplan und Bestandsplan Nutzungen und Vegetation). Nach derzeitigem Stand soll nördlich des Geltungsbe-

reichs eine naturnah ausgeprägte Regenrückhaltung innerhalb der Schutzzone errichtet werden, die wasserrechtlich beantragt wird. Die Zulässigkeit und die damit verbundenen Eingriffe sind im Rahmen des wasserrechtlichen Antrags zu prüfen.

Biotopkartierung, gesetzlich geschützte Biotope

Im Geltungsbereich sind bei der Biotopkartierung Bayern keine Biotope erfasst worden. Im nördlichen Anschluss ist ein Teil des Flusslaufs der Luhe, z.T. mit begleitenden Strukturen (v.a. Ufergehölze) mit der Nr. 6438-1038.002 in die Biotopkartierung aufgenommen worden. Der östlich, ebenfalls außerhalb des Geltungsbereichs liegende Streuobstbestand ist mit der Nr. 6438-1030.001 in der Biotopkartierung erfasst worden.

Gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG gibt es im Planungsraum nicht.

2.2 Örtliche Planung

Lage im Gemeindegebiet

Das geplante Allgemeine Wohngebiet „Breiter Rain“ liegt am östlichen Rand des Ortsteils Luhe.

Die Grundstücke schließen nördlich an die Planstraße bzw. östlich an die Bauparzellen an der Tulpenstraße an. Die nördlichste Parzelle Nr. 17 liegt östlich der Lilienstraße. Mit der Bebauung kann städtebaulich ein sinnvoller Abschluss am östlichen Ortsrand von Luhe erreicht werden. Eine zukünftige weitere Ausdehnung der Bebauung ist aufgrund des anschließenden Obstbaumbestandes und der im Osten anschließenden Naturparkschutzzone nicht möglich.

Landschaftsstruktur / Landschaftsbild / Topographie

Der Bereich der geplanten Neuausweisung ist durch die landwirtschaftliche Nutzung landschaftlich geprägt. Im Umfeld sind jedoch mit der bestehenden Bebauung im Westen bereits anthropogen geprägte Strukturen vorhanden, wenngleich insgesamt der landschaftliche Eindruck überwiegt. Mit der Luhe einschließlich der begleitenden Strukturen und der Streuobstreihe an der Ostseite besteht insgesamt eine positiv geprägte landschaftliche Wahrnehmung.

Im Bereich des geplanten Baugebiets ist ein mittleres Oberflächenrelief kennzeichnend. Innerhalb des vorgesehenen Geltungsbereichs fällt das Gelände von ca. 402 m NN an der Südseite (Planstraße) auf ca. 385 m NN an der Nordseite.

Innerhalb des Geltungsbereichs existieren kleine Geländekanten in Teilabschnitten. Die mittlere Geländeneigung von Süden nach Norden beträgt ca. 5,5 %.

Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Planungsgebiets (landwirtschaftliche Nutzung) erfolgt bisher über die Planstraße im Süden bzw. bei der Flur-Nr. 874 über die Lilienstraße.

Umweltsituation / Naturschutz

Die Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile erfolgt ausführlich im Umweltbericht (siehe Pkt. 5).

Besitz- und Eigentumsverhältnisse

Die für die Ausweisung des Allgemeinen Wohngebiets vorgesehenen Grundstücksflächen befinden sich im Eigentum des Marktes Luhe-Wildenau bzw. werden von der Marktgemeinde erworben.

3. Wesentliche Belange der Planung, städtebauliche Entwicklungskonzeption

3.1 Bauliche Nutzung

Mit der Ausweisung des Baugebiets werden insgesamt 17 Bauparzellen als Allgemeines Wohngebiet geschaffen.

Die Parzellen haben eine Größe zwischen 613 und 1.071 m² (Gesamtgröße der Bauparzellen 13.356 m²). Die Bauparzellen werden in den natürlichen Geländeverlauf eingebunden. Allerdings werden die vorhandenen Geländekanten im Übergangsbereich der Parzellen 987), 988 und 988/989 sowie die Geländekante im Norden (letztere zur Errichtung des Fußweges) angepasst bzw. angeglichen.

Die überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen und die Grundflächenzahl sowie die Abstandsflächenregelungen der Bay BO definiert.

3.2 Gestaltung

Die bauliche Gestaltung soll einerseits möglichst flexibel gehalten werden, andererseits sind gewisse Mindestfestsetzungen zur Gewährleistung einer gestalterisch und funktional verträglichen bzw. sinnvollen Bauweise erforderlich. Es sind bestimmte Gebäudetypen mit den entsprechenden Wandhöhen zulässig, wobei vielfältige Dachformen (mit entsprechenden gestalterisch bzw. funktional verträglichen Dachneigungen) möglich sind.

Im Detail wird auf die planlichen und textlichen Festsetzungen und die Begründung der Festsetzungen verwiesen.

3.3 Immissionsschutz

Im Hinblick auf die Belange des Schallschutzes ergeben sich im vorliegenden Fall keine besonderen Anforderungen. Betriebslärm aus Gewerbebetrieben spielt keine Rolle. Zwar liegt im Südwesten des geplanten Wohngebiets auf Flur-Nr. 1061 ein Gewerbebetrieb (Schreinerei). Es sind jedoch keine derartigen Belästigungen zu erwarten, die dazu führen werden, dass im geplanten Allgemeinen Wohngebiet gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht mehr gewährleistet wären. Eine Überschreitung der Grenz- und Orientierungswerte der TA Lärm ist nicht zu erwarten. Weitere Wohnparzellen befinden sich in vergleichbarer und z.T. sogar noch geringerer Entfernung. Deshalb kann auch ohne weitere gutachterliche Prüfung davon ausgegangen werden,

dass bezüglich der Belange des Schallschutzes im Hinblick auf den Betriebslärm keine besonderen Anforderungen bestehen.

Verkehrslärm spielt im Bereich des geplanten Allgemeinen Wohngebiets keine relevante Rolle.

Damit kann insgesamt davon ausgegangen werden, dass hinsichtlich des Lärmschutzes keine besonderen Anforderungen bestehen und gesunde Wohnverhältnisse ohne gesonderte weitere Maßnahmen sichergestellt werden können.

Im Südosten liegt in einer geringsten Entfernung von ca. 100 m (Stallgebäude) ein landwirtschaftlicher Betrieb mit Tierhaltung (im wesentlichen Rinderhaltung). Wenngleich durch den Betrieb bei entsprechender Bewindung durchaus Geruchsimmissionen in Richtung des geplanten Allgemeinen Wohngebiets hervorgerufen werden können, ist aufgrund der kennzeichnenden Hauptwindrichtungen im Gebiet, der Größe der Tierhaltung und der Entfernung und Lage davon auszugehen, dass insgesamt hinsichtlich der Geruchsimmissionen nur geringe Anteile der Jahresstunden erreicht werden. Gemäß GIRL (Geruchsimmissionsrichtlinie) sind im Wohngebiet Immissionswerte bis zu 10 % der Jahresstunden zulässig. Um die Belange des landwirtschaftlichen Betriebes im Hinblick auf den Immissionsschutz zu berücksichtigen, wird die südliche Baugrenze der Parzelle 5 soweit wie möglich nach Norden verschoben, um den Abstand zwischen dem Wohnhaus und der Weidefläche so groß wie möglich zu halten.

In Pkt. 5 der Hinweise wird auf mögliche Beeinträchtigungen durch Geruchsimmissionen aus landwirtschaftlichen Flächennutzungen und der Hofstelle hingewiesen.

3.4 Einbindung in die Umgebung

Das geplante Wohngebiet wird an der Westseite gegenüber der freien Landschaft bereits durch den bestehenden Streuobstbestand in die Landschaft eingebunden. Darüber hinaus ist davon auszugehen, dass durch private Pflanzungen eine weitere Abschirmung erreicht wird.

Im Norden werden Pflanzungen von Sträuchern, soweit möglich, zur Abschirmung gegenüber dem Talraum der Luhe festgesetzt.

3.5 Erschließungsanlagen

3.5.1 Verkehrserschließung und Stellplatzflächen

Die Verkehrserschließung des Baugebiets „Breiter Rain“ erfolgt über eine neue Erschließungsstraße von Süden her (Planstraße). Das erforderliche Sichtdreieck ist in die Planzeichnung des Bebauungsplans mit integrierter Grünordnung eingetragen. Die Breite des geplanten Straßenraums (einschließlich Seitenstreifen) beträgt ca. 6,0 m. Im Norden wird eine Wendeanlage errichtet (Dimensionierung für 3-achsiges Müllfahrzeug). Wenngleich die geplante Erschließung im wesentlichen nur eine einseitige Bebauung ermöglicht, bestehen zu dem gewählten Erschließungskonzept keine Alternativen. Eine Baugebietsausweisung im Ortsteil Luhe mit beidseitiger Erschließung ist aufgrund fehlender geeigneter Ausweisungsbereiche derzeit nicht möglich.

Die Parzelle 17 im Norden wird unmittelbar über die Lilienstraße verkehrsmäßig erschlossen.

Nach Norden wird eine Wegeanbindung zur Lilienstraße geschaffen, um das Baugebiet für Fußgänger durchlässig und attraktiv zu machen. Damit ist eine fußläufige Anbindung aus den südlich der Planstraße liegenden Baugebieten nach Norden, z.B. in Richtung Verbrauchermarkt, Ortsmitte oder in Richtung Gewerbegebiet Obere Tratt möglich.

3.5.2 Wasserversorgung / Löschwasserversorgung

Die Versorgung mit Trink- und Löschwasser erfolgt über die gemeindliche Wasserversorgung des Marktes Luhe-Wildenau. Die Kapazitäten sind ausreichend.

Für die Löschwasserversorgung werden Hydranten in ausreichender Anzahl in Abstimmung mit den Fachkräften der Feuerwehr im Zuge der Erschließung des Baugebiets bereitgestellt. Über die Trinkwasserleitung kann der erforderliche Löschwasserbedarf abgedeckt werden.

3.5.3 Abwasserentsorgung

Schmutzwasser

Das im Bereich der neuen Baugebietsflächen anfallende Schmutzwasser wird voraussichtlich über den zu verlängernden Schmutzwasserkanal sichergestellt, der in dem zu errichtenden Gehweg im Norden geführt wird. Der Anschluss soll an den bestehenden Schacht im Kreuzungsbereich Lilienstraße/Am Langen Steg erfolgen. Ein Anschluss mit einer Freispiegleitung ist nach derzeitigem Kenntnisstand möglich.

Oberflächenwasser (siehe auch unter Hinweise II.2)

Durch die mit der Ausweisung des Wohngebiets zu erwartenden Versiegelungen fallen zusätzliche Oberflächenwässer an. Es ist voraussichtlich geplant, das Oberflächenwasser getrennt vom Schmutzwasser zu erfassen. Generell ist es aus Gründen der Entlastung der Kläranlage und der Kanalnetze sinnvoll und notwendig, ein Trennsystem zu etablieren. Im Bereich des geplanten Baugebiets verläuft bereits ein Regenwasserkanal DN 400 von Süden nach Norden und mündet in die Luhe.

Voraussichtlich wird der Regenwasserkanal im Bereich des geplanten öffentlichen Straßenraums neu errichtet. In jedem Fall wird eine Rückhaltung mit Abflußregelung vor der Einleitung in die Luhe vorgeschaltet (außerhalb des Geltungsbereichs). Aufgrund der Lage an der Luhe und in der Naturpark-Schutzzone wird eine möglichst naturnahe Ausbildung angestrebt. Die Einleitung des Oberflächenwassers wird gesondert wasserrechtlich beantragt. In diesem Zusammenhang ist noch zu prüfen, inwieweit durch die Errichtung der Regenrückhaltung kompensationspflichtige Eingriffstatbestände hervorgerufen werden.

Die Versiegelung von Oberflächen soll so gering wie möglich gehalten werden. Im Bereich von Stellplätzen und untergeordneten Wegen sind teildurchlässige Beläge zu verwenden.

3.5.4 Strom- und Gasversorgung

Die Grundversorgung mit Strom und Gas erfolgt durch die Bayernwerk AG. Entsprechende Anschlüsse sind im Randbereich des Baugebiets vorhanden und werden innerhalb des Geltungsbereichs bereitgestellt.

3.5.5 Telekommunikation

Die Telekommunikationseinrichtungen werden durch geeignete Anbieter bereitgestellt.

3.5.6 Vorhandene 20 kV-Leitung innerhalb des Geltungsbereichs

Innerhalb des Geltungsbereichs verläuft eine 20 kV-Freileitung von Süden nach Norden durch das Planungsgebiet. Es ist konkret beabsichtigt, die 20 kV-Freileitung im Bereich des geplanten Wohngebiets als Erdkabel zu verlegen.

4. Begründung der Festsetzungen, naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

4.1 Begründung der Festsetzungen

Mit der Aufstellung des qualifizierten Bebauungsplans mit integrierter Grünordnung soll die geplante Nutzung bauleitplanerisch geordnet, in das landschaftlich geprägte Umfeld ausreichend eingebunden und die schutzgutbezogenen Auswirkungen im Rahmen der gegebenen Möglichkeiten soweit wie möglich vermindert werden.

Die Festsetzungen lassen sich wie folgt begründen:

Als Art der baulichen Nutzung wird ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt. Eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 0,8 bei max. 2-geschossiger Bauweise im WA wird festgesetzt. Auch eine eingeschossige Bauweise ist zulässig. Alle überbauten Flächen wie Stellplätze sind nach § 19 BauNVO bei der Ermittlung der überbauten Grundfläche mitzurechnen.

Die Höhe baulicher Anlage ist entsprechend den bei den zulässigen Gebäudetypen definierten Vorgaben zulässig. Generell werden die Festsetzungen zur baulichen Gestaltung auf das aus gestalterischen und funktionalen Erwägungen notwendige Maß beschränkt. Dies gilt auch für Dachformen, Dachneigungen und die Dachgestaltung. Demnach sind grundsätzlich vielfältige Dachformen zulässig, wobei den einzelnen Dachformen bestimmte Dachneigungen zugeordnet sind. Diese Festsetzungen werden noch durch weitere Bestimmungen (z.B. Begrenzung der Breite von Dachgauben und Zwerchgiebel auf 40 % der gesamten Dachbreite) ergänzt. Die Gebäudehöhen werden ebenfalls begrenzt, wobei als Bezugsmaß der Wandhöhe die Höhe der Erschließungsstraße in der Mitte des Wohngebäudes bzw. der Garage herangezogen wird (Erläuterung siehe gesonderte Darstellung auf der Planzeichnung des Bebauungs- und Grünordnungsplans).

Aufgrund des geneigten Geländes sind Geländepassungen in vielen Fällen unumgänglich, um eine entsprechende Bebauung realisieren zu können. In diesem Zusammenhang sind Stützmauern mit den entsprechenden Geländeangleichungen nur im Bereich von Garageneinfahrten und Hauszugängen bis 1,00 m zulässig. Geländeaufschüttungen und Abgrabungen sind ausschließlich in den Bereichen Garagenzufahrt Wohnhaus und Terrasse zulässig, sowie zur Geländeangleichung im Bereich von Trockenmauern, welche auf dem Grundstück bis 0,60 m Höhe zulässig sind. Schließlich ist eine Geländeangleichung auch im Bereich der bestehenden Geländekanten zulässig (z.B. im mittleren Bereich Übergang Flur-Nr. 987/988), um die Schaffung durchgehend nutzbarer Privatparzellen schaffen zu können, und schließlich auch im Norden im Bereich der Parzelle 17 zur Angleichung des Geländes an die Lilienstraße.

Gemäß der naturschutzrechtlichen Bilanzierung sind Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen in einem Umfang von 6.551 m² zu erbringen.

Diese werden außerhalb des Geltungsbereichs auf einer Teilfläche der Flur-Nr. 958 der Gemarkung Rothenstadt und auf einer Teilfläche der Flur-Nr. 196 der Gemarkung Unterwildenau (346 m²) erbracht (6.551 m²). Ein Teil der Fläche Flur-Nr. 958 wurde bereits für das Eingriffsvorhaben Geh- und Radweg Pirk-Luhe im Gemeindebereich Luhe-Wildenau herangezogen. Geplant ist auf den derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen (Fettwiesenarten!) die Extensivierung des Grünlandbestandes durch Verzicht auf Düngung, Pflanzenschutz und sonstige Meliorationsmaßnahmen. Die Flächen sind max. 2-mal jährlich zu mähen, wobei die 1. Mahd nicht vor 01.07. des Jahres erfolgen darf. Teilflächen bleiben als Altgrasstreifen erhalten, die alternierend in die extensive Grünlandnutzung einzubeziehen sind. Zur zusätzlichen Strukturbereicherung sind gemäß der Planzeichnung im Lageplan der Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen flache Seigen bis 40 cm unter derzeitigem Gelände zur Erhöhung der Standortfeuchte anzulegen. Von besonderer Bedeutung ist die Ausbildung flacher Ränder, damit die Flächen weiterhin mähbar bleiben. Die detaillierte Lage der Seigen ist im Zuge der Ausbildung entsprechend dem vorhandenen Mikrorelief anzupassen (siehe weitere Details in den textlichen Festsetzungen).

Da der Umfang der Kompensationsflächen (6.551 m²) dem ermittelten Kompensationsbedarf entspricht, kann davon ausgegangen werden, dass die vorhabensbedingten Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild ausreichend kompensiert werden. Zu berücksichtigen ist dabei im vorliegenden Fall, dass es sich um eine sehr wirksame Kompensationsmaßnahme mit zu erwartender erheblicher Aufwertung handelt.

Innerhalb des Baugebiets werden Festsetzungen zum Gehölzerhalt, zur Vermeidung sonstiger Beeinträchtigungen und zu den durchzuführenden Baum- und Strauchpflanzungen innerhalb des Geltungsbereichs getroffen, um eine Durchgrünung des Baugebiets zu erreichen. An der Ostseite sind gesonderte Eingrünungsmaßnahmen auf öffentlichen Flächen nicht notwendig, da durch den Streuobstbestand eine Einbindung bereits gewährleistet ist. Diese wird durch private Eingrünungsmaßnahmen im Laufe der Zeit noch zusätzlich verbessert werden.

Die Ausgleichs-/Ersatzflächen befinden sich im Eigentum des Marktes Luhe-Wildenau.

Um eine qualitative Durchgrünung und Eingrünung des Baugebiets zu erreichen, wird pro 300 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche die Pflanzung von mindestens ei-

nem Baum festgesetzt. Baumpflanzungen mit ihren vielfältigen Wohlfahrtswirkungen im Siedlungsbereich werden außerdem punktuell entlang der Haupterschließungsstraße festgesetzt.

4.2 Behandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung erfolgt anhand des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (ergänzte Fassung vom Januar 2003).

Schritt 1: Erfassen und Bewerten von Natur und Landschaft

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von 16.010 m².

Nicht als Eingriffsfläche angesetzt werden lediglich die Grünflächen innerhalb des Geltungsbereichs:

Die Eingriffsfläche beträgt damit: 15.721 m² (zuzüglich 5 Obstbäume)

Inwieweit durch die voraussichtlich geplante Regenrückhaltung nördlich des Geltungsbereichs kompensationspflichtige Eingriffe hervorgerufen werden, ist derzeit noch nicht absehbar, da weder Lage noch Größe feststehen. Es wird eine naturnahe Ausprägung angestrebt. Die Eingriffsregelung bzw. die Prüfung, inwieweit kompensationspflichtige Eingriffstatbestände hervorgerufen werden, ist im Rahmen des wasserrechtlichen Antrags durchzuführen, wenn die genaue Ausprägung der geplanten Anlagen feststeht.

Die innerhalb des Geltungsbereichs liegenden Flächen sind wie folgt in die Gebiete unterschiedlicher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild einzuordnen:

- Kategorie I: Gebiete geringer Bedeutung

Grünland intensiv (14.122 m²), brachliegende Gartenfläche (331 m²), meso- bis überwiegend eutrophe Grasfluren (966 m²), gesamt 15.419 m²

- Kategorie II: Hecken/Gehölze mit mittleren Lebensraumqualitäten, relativ jung bis mittelalt, 1 etwas ältere Stieleiche mit 45 cm Stammdurchmesser auf der Geländekante 987/988 (173 m²), Hecke aus Hasel und Ziergehölzen im Norden (129 m²), vergleichsweise geringwertig bis mittlere Wertigkeit, 5 teilweise ältere und teilweise jüngere bis mittelalte Obstbäume innerhalb des Grünlandes, davon 4 Bäume im Norden, 1 Baum im äußersten Süden; Ansatz von 25 m² pro Baum = 125 m², gesamt 427 m²

Schritt 2: Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs

Aufgrund der festgesetzten GRZ von 0,4 insgesamt Einstufung als Vorhaben mit hohem Versiegelungs- und Nutzungsgrad (Typ A), im Übergang zu niedrigem bis mittlerem Versiegelungs- und Nutzungsgrad.

Schritt 3: Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen

Nach Abb. 7 Matrix zur Festlegung von Kompensationsfaktoren

a) 15.419 m² Kategorie I Typ A

(Grünland intensiv, meso- bis überwiegend eutrophe Grasfluren, Gartenfläche)

- Spanne der Kompensationsfaktoren: 0,3 – 0,6
- heranzuziehender Kompensationsfaktor: 0,4
- erforderliche Kompensationsfläche:

$$15.419 \text{ m}^2 \times 0,4 = 6.167 \text{ m}^2$$

b) 427 m² Kategorie II Typ A

(Gehölze und Obstbäume)

- Spanne der Kompensationsfaktoren: 0,8 – 1,0
- heranzuziehender Kompensationsfaktor: 0,9
- erforderliche Kompensationsfläche:

$$427 \text{ m}^2 \times 0,9 = 384 \text{ m}^2$$

Erforderliche Kompensationsfläche gesamt:**6.551 m²***Begründung des angesetzten Kompensationsfaktors:*

Aufgrund der Durchführung der möglichen Vermeidungsmaßnahmen, der vergleichsweise geringen beanspruchten Fläche im Übergang zum niedrigen bis mittleren Versiegelungs- und Nutzungsgrad wird ein Faktor im unteren bis mittleren Bereich innerhalb der Spanne der Kompensationsfaktoren herangezogen. Der unterste Faktor von 0,3 kann nicht angesetzt werden, da im vorliegenden Fall nicht alle grundsätzlich möglichen Vermeidungsmaßnahmen umgesetzt werden können.

Wesentliche Vermeidungsmaßnahmen sind die Festsetzungen zum Gehölzerhalt (Festsetzungen zum weitgehenden Erhalt der Obstbäume) bzw. zur Vermeidung sonstiger Beeinträchtigungen, zu den Begrünungsmaßnahmen, die Rückhaltung des Oberflächenwassers (Entsorgung im Trennsystem), zu der sockellosen Gestaltung der Einfriedungen und der lediglich zulässigen durchlässigen Befestigung von Stellplätzen und untergeordneten Wegen.

Dementsprechend kann für die Beanspruchung der Strukturen der Kategorie I ein mittlerer bis unterer Faktor herangezogen werden, im vorliegenden Fall Faktor 0,4.

Schritt 4: Auswahl geeigneter Flächen und naturschutzfachlich sinnvoller Ausgleichsmaßnahmen

Der in einem Flächenumfang von 6.551 m² erforderliche Ausgleich/Ersatz wird auf dem Grundstück Flur-Nr. 958 der Gemarkung Rothenstadt erbracht. Das gesamte Grundstück hat eine Fläche von 8.237 m², wobei kleinflächig Ufergehölze (im Norden) innerhalb des Kompensationsgrundstücks liegen. Eine Kompensationsfläche von 2.032 m² wurde bereits für den Neubau des Geh- und Radweges Pirk-Luhe angesetzt (Landschaftspflegerischer Begleitplan vom 25.06.2016). Damit verbleibt für die vorliegende Gebietsausweisung eine Kompensationsfläche von 6.205 m².

Die darüber hinaus erforderlichen Kompensationsflächen in einem Umfang von 346 m² werden auf den in der Nähe zur obigen Kompensationsfläche liegenden Flurstück 196 der Gemarkung Unterwildenau nachgewiesen.

Da die angesetzte Kompensationsfläche dem ermittelten Bedarf entspricht, kann davon ausgegangen werden, dass die vorhabensbedingten Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild mit Durchführung der Maßnahmen vollständig kompensiert werden. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass es sich um Kompensationsmaßnahmen mit vergleichsweise hohem Aufwertungspotenzial handelt.

5. Umweltbericht

5.1 Einleitung

5.1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und der wichtigsten Ziele der Umweltschutzes für den Bauleitplan – Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden

Zur bauleitplanerischen Vorbereitung der Bereitstellung von Bauparzellen für Wohnen wird die Aufstellung des Bebauungsplans mit integrierter Grünordnung „Breiter Rain“ vom Markt Luhe-Wildenau als Satzung beschlossen.

Das Vorhaben weist folgende, für die Umweltprüfung relevante Kennwerte auf:

- Gesamtgröße des Geltungsbereichs: 16.010 m²
- Eingriffsfläche: 15.721 m²
zuzüglich 5 Obstbäume
- maximale überbaubare Fläche (GRZ 0,4): ca. 6.250 m²
- max. 2-geschossige Bebauung (I, E+I, E+D)

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 im Einzelnen 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 bei der Abwägung zu berücksichtigen.

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

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, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft so gering wie möglich zu halten, insbesondere

- sind die Belange des Menschen hinsichtlich des Lärms und sonstigen Immissions-schutzes (v.a. Gerüche) sowie der Erholungsfunktion und die Kultur- und sonstigen Sachgüter (z.B. Schutz von Bodendenkmälern) zu berücksichtigen
- sind nachteilige Auswirkungen auf die Lebensraumfunktion von Pflanzen und Tieren soweit wie möglich zu begrenzen, d.h. Beeinträchtigungen wertvoller Lebensraumstrukturen oder für den Biotopverbund wichtiger Bereiche sind möglichst zu vermeiden; neue Lebensräume sollen nach Möglichkeit im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang geschaffen werden
- sind für das Orts- und Landschaftsbild bedeutsame Strukturen, soweit vorhanden, zu erhalten bzw. diesbezüglich wertvolle Bereiche möglichst aus der baulichen Nutzung auszunehmen; durch Festsetzungen ist sicherzustellen, dass die baulichen Anlagen gut in das Landschaftsbild eingebunden werden
- ist die Versiegelung von Boden möglichst zu begrenzen (soweit projektspezifisch möglich) 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) bzw. der spezifischen örtlichen Situation so gering wie möglich zu halten (v.a. gegenüber dem Flusslauf der Luhe)
- sind Auswirkungen auf das Kleinklima (z.B. Berücksichtigung von Kaltluftabflussbahnen), die Immissionsituation und sonstige Beeinträchtigungen der Schutzgüter Klima und Luft auf das unvermeidbare Maß zu begrenzen

Mit der Ausweisung und Erschließung der geplanten Bauflächen gehen trotz der vergleichsweise geringen Flächengröße der Gebietsausweisung und der linearen Anordnung entlang des bestehenden Siedlungsrandes einige unvermeidbare Auswirkungen der Schutzgüter einher, die in Kap. 5.3 im Einzelnen dargestellt werden.

5.1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen dargelegten Ziele des Umweltschutzes für den Bauleitplan

Regionalplan

Besondere, die Schutzgüter im Vorhabensbereich konkret betreffende Grundsätze und Ziele enthält der Regionalplan nicht. Die Grenze der Schutzzone des Naturparks Nördlicher Oberpfälzer Wald ist im Regionalplan in der Karte „Landschaft und Erholung“ dargestellt.

Biotopkartierung, gesetzlich geschützte Biotope

Biotope wurden in der amtlichen Biotopkartierung im Geltungsbereich nicht erfasst. Im Umfeld wurden die Streuobstreihe an der Ostseite und ein Teil des Flusslaufs der Luhe in die Biotopkartierung aufgenommen (Darstellung der Biotope siehe Bestandsplan).

Gesetzlich geschützte Biotope gibt es im Vorhabensbereich nicht.

Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP)

Das ABSP für den Landkreis Neustadt a.d. Waldnaab enthält für das Planungsgebiet keine konkreten bzw. unmittelbar planungsrelevanten Bestands-, Bewertungs- und Zielaussagen.

Schutzgebiete

Wie bereits erwähnt, entspricht die Grenze des Geltungsbereichs der Grenze der Schutzzone des Naturparks Nördlicher Oberpfälzer Wald. Die Grenze der Schutzzone verläuft außerdem am Ostrand, etwas außerhalb der Geltungsbereichsgrenze.

Artenschutzkartierung

Die Artenschutzkartierung enthält für den Vorhabensbereich keine sich auf die derzeitige Bestandssituation beziehende Artmeldungen.

Artmeldungen gibt es für den unmittelbaren Bereich der Luhe (6438-73).

Flächennutzungsplan / Landschaftsplan

Im bestandskräftigen Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Lediglich der Bereich der Parzelle 17 ist bereits als Allgemeines Wohngebiet gewidmet.

Für die vorliegende Planung relevante Zielaussagen sind im Landschaftsplan nicht enthalten.

Der Flächennutzungs- und Landschaftsplan wird im Parallelverfahren geändert (5. Änderung).

5.2 Natürliche Grundlagen

Naturraum und Topographie

Das Planungsgebiet gehört zum Naturraum 070 Oberpfälzisches Hügelland, und zwar zur Untereinheit 070-F Hirschauer Bergländer.

Das Gelände ist von Süden nach Norden geneigt, und fällt von ca. 402 m NN (Bereich Planstraße) bis auf 383 m NN im Bereich der Parzelle 17 am Nordrand ab. Die mittlere Neigung liegt bei ca. 5,5 %.

An der Grenze der Flur-Nr. 987/988 und 988/989 existieren kleine Geländekanten bis zu ca. 1,3 m Höhe.

Geologie und Böden

Nach der Geologischen Karte Maßstab 1:25.000 wird der Vorhabensbereich natürlicherweise größtenteils von pleistozänen Schottern und Sanden der Hochterrasse eingenommen.

Nach der Bodenschätzung sind im Gebiet vor allem lehmige Sande kennzeichnend, die Bodenzahlen von 30/26 und damit eine durchschnittliche bis unterdurchschnittliche landwirtschaftliche Nutzungseignung aufweisen.

Klima

Klimatisch gesehen gehört das Planungsgebiet zu einem für die Verhältnisse der mittleren Oberpfalz durchschnittlichen Klimabezirk mit mittleren Jahrestemperaturen von ca. 8° C und mittleren Jahresniederschlägen von ca. 650 m.

Eine geländeklimatische Besonderheit stellt hangabwärts abfließende Kaltluft dar, insbesondere bei bestimmten Wetterlagen wie sommerlichen Abstrahlungsinversionen, im Planungsgebiet von Süden nach Norden in Richtung Talbereich der Luhe.

Hydrologie und Wasserhaushalt

Der Bereich des geplanten Baugebiets entwässert natürlicherweise nach Norden direkt Richtung Luhe, die unmittelbar westlich Luhe in die Naab mündet.

Oberflächengewässer und sonstige hydrologisch relevante Strukturen wie Vernäsungsbereiche gibt es innerhalb des Geltungsbereichs bzw. der Überbauung geplanten Flächen nicht.

Angesichts der Topographie, der geologischen Verhältnisse und der Nutzungen im Gebiet ist nach derzeitigem Kenntnisstand zu erwarten, dass bei den Erschließungs- und sonstigen Bauarbeiten kein Grundwasser angeschnitten wird. Das Grundwasser dürfte im Bereich der geplanten Bebauung bereits relativ tief anstehen. Lediglich im nördlichsten Bereich, im Bereich der Parzelle 17, kann von höheren Grundwasserständen ausgegangen werden.

Allerdings ist das Auftreten von Schichtenwasser aufgrund der Hangneigung nicht gänzlich auszuschließen.

Potenzielle natürliche Vegetation

Als potenzielle natürliche Vegetation gilt im Gebiet nach dem Fis-natur-online der Waldziest-Eschen-Hainbuchen-Wald mit flußbegleitendem Hainsimsen-Schwarzerlen-Auwald.

5.3 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

5.3.1 Schutzgut Mensch, Kultur- und sonstige Sachgüter

Beschreibung der derzeitigen Situation

Bezüglich des Lärms bestehen im Gebiet insgesamt keine relevanten Vorbelastungen. Betriebslärm tritt lediglich im Bereich der südwestlich liegenden Schreinerei auf. Es bestehen jedoch für die Gebietsausweisung keine relevanten Auswirkungen. Sonstiger Betriebslärm spielt für das geplante Wohngebiet keine Rolle. Verkehrslärm wirkt sich ebenfalls nicht relevant auf die geplante Bebauung aus.

Dementsprechend kann bereits ohne detaillierte gutachterliche Prüfung davon ausgegangen werden, dass die gesetzlichen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse hinsichtlich des Lärmschutzes gewährleistet sind.

Hinsichtlich der Gerüche können grundsätzlich (neben den praktisch überall auftretenden Gerüchen aus landwirtschaftlichen Nutzflächen) im vorliegenden Fall auch Gerüche aus der im Südosten, in einer geringsten Entfernung von ca. 100 m liegenden Hofstelle (Entfernung zum Stallgebäude) mit Tierhaltung relevant sein.

Es können bei entsprechender Bewindung durchaus Geruchsimmissionen in Richtung des geplanten Wohngebiets hervorgerufen werden. Allerdings kann aufgrund der kennzeichnenden Hauptwindrichtungen im Gebiet, der relativ geringen Größe der Tierhaltung und der Entfernung und Lage des Wohngebiets zu der Hofstelle bzw. den Stallgebäuden davon ausgegangen werden, dass hinsichtlich der Geruchsimmissionen nur geringe Anteile der Jahresstunden erreicht werden. Eine detailliertere gutachterliche Untersuchung ist deshalb nicht erforderlich.

Die derzeitigen landwirtschaftlichen Produktionsflächen sind insgesamt intensiv als Grünland genutzt. Sie dienen der Erzeugung von Futtermitteln bzw. Energierohstoffen. Die landwirtschaftliche Ertragsfähigkeit ist als durchschnittlich bis etwas unterdurchschnittlich zu bewerten.

Bestehende Wasserschutzgebiete liegen nicht im Einflussbereich der Gebietsausweisung.

Aufgrund der Lage am Ortsrand von Luhe in Richtung von für die ortsnahe Erholung potenziell relevanten Landschaftsbereichen hat das Gebiet eine gewisse Bedeutung für die Erholung. Allerdings sind bisher keine Wege vorhanden, die das Gebiet für die Naherholung zugänglich machen. Auch die Flächen selbst mit ihrer landwirtschaftlichen Nutzung sind für Erholungssuchende faktisch nicht betretbar. Dementsprechend ist auch die tatsächliche Frequentierung im Gebiet vergleichsweise gering. Die Planstraße wird von Erholungssuchenden genutzt.

Bodendenkmäler sind im Projektgebiet und dem näheren Umfeld nicht bekannt. Erst weiter entfernt, im Bereich Am Langen Steg, ist ein Bodendenkmal verzeichnet, außerdem im Bereich der gesamten historischen Marktsiedlung Luhe.

Das Wegkreuz, am Südrand des Geltungsbereichs, ist als Baudenkmal D-3-74-133-19 ausgewiesen (Gußeisenkruzifix mit Schrifttafel, farbig gefasst, und Granitsockel, wohl 19. Jh.).

Über den Geltungsbereich verläuft eine 20 kV-Freileitung. Diese ist in der Planzeichnung dargestellt. Im Zuge der Erschließung des Baugebiets soll die Freileitung, um eine sinnvolle Bebauung zu ermöglichen, als Erdkabel verlegt werden. Dargestellt ist außerdem der bereits bestehende Regenwasserkanal, der voraussichtlich in den öffentlichen Straßenraum verlegt wird. In jedem Fall wird eine Rückhaltung vorgeschaltet (außerhalb des Geltungsbereichs).

Auswirkungen

Während der Bauphase ist mit baubedingten Belastungen durch Immissionen zu rechnen. Sie werden aufgrund ihrer zeitlichen Begrenzung insgesamt als unerheblich eingestuft. Wie bereits ausgeführt, sind im Umfeld keine Nutzungen bzw. Strukturen vorhanden, die die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse durch Lärmimmissionen gefährden könnten. Von dem im Südwesten liegenden Gewerbebetrieb gehen geringe Lärmimmissionen aus. Es sind jedoch keine für die Gebietsausweisung relevanten Auswirkungen zu erwarten. Einige bestehende Wohnnutzungen liegen bereits derzeit näher zu dem Gewerbebetrieb.

Die von den umliegenden Straßen auf das Baugebiet einwirkenden Lärmimmissionen sind aufgrund des relativ geringen Verkehrsaufkommens ohne relevante Bedeutung.

Neben den Lärmimmissionen werden durch die Ausweisung in geringem Umfang weitere Auswirkungen hervorgerufen, z.B. zusätzliches Verkehrsaufkommen, optische Reize etc. Allerdings werden diese gegenüber den umliegenden Wohngebieten und Nutzungen nur in derart geringem Maße hervorgerufen, auch aufgrund der geringen Größe des Baugebiets, dass dies für den Einzelnen faktisch nicht spürbar sein wird. Aufgrund des geplanten Erschließungskonzepts wird die zusätzliche Verkehrsbelastung für die angrenzenden bestehenden Wohngebiete vergleichsweise sehr gering sein, da das Baugebiet über eine eigene Straßenanbindung an die Planstraße als übergeordnete Ortsstraße angebunden wird.

Hinsichtlich möglicher relevanter Geruchsmissionen wurde obenstehend bereits ausgeführt, dass diesbezüglich durch den südöstlich liegenden landwirtschaftlichen Betrieb mögliche Auswirkungen durch Geruchsmissionen hervorgerufen werden könnten.

Detaillierte Daten zur Tierhaltung des landwirtschaftlichen Betriebs konnten aus Datenschutzgründen nicht ermittelt werden. Es ist bekannt, dass der Betrieb Rinderhaltung betreibt (auch mit Weidebetrieb um die Hofstelle). Die Entfernung des Stallgebäudes zum nächstgelegenen geplanten Wohnanwesen beträgt ca. 100 m. Wenngleich bei entsprechender Bewindung (Windrichtungen Osten bzw. Südosten) im Bereich des geplanten Baugebiets durchaus Geruchsmissionen ausgehen können, wird aufgrund des anzunehmenden relativ geringen Tierbestandes und der Tatsache, dass es sich um Rinderhaltung handelt, sowie der kennzeichnenden Hauptwindrichtungen davon ausgegangen, dass es nicht zu erheblichen Belästigungen kommen wird. Es wird erwartet, dass nur geringe Anteile der Jahresstunden im Sinne der Geruchsmissions-Richtlinie erreicht werden (unter 10 % der Jahresstunden in Allgemeinen Wohngebieten hinnehmbar). Um den diesbezüglichen Belangen Rechnung zu

tragen, wird die südliche Baugrenze der nächstgelegenen geplanten Wohnparzelle Nr. 5 soweit wie möglich nach Norden verschoben.

Neben der Hofstelle selbst können zeitweilig außerdem von der Bewirtschaftung auf den umliegenden Feldern Geruchsimmissionen ausgehen, was jedoch im ländlichen Raum praktisch überall der Fall ist, und insgesamt nicht zu relevanten Beeinträchtigungen führt. Diese sind von den Bauwerbern ebenfalls zu dulden (siehe Pkt. 5 der Hinweise).

Durch die Ausweisung des Wohngebiets gehen ca. 1,6 ha landwirtschaftlich nutzbare Fläche (Acker) als Produktionsfläche verloren. Angrenzende, weiterhin genutzte landwirtschaftliche Flächen werden durch die Gebietsausweisungen nicht beeinträchtigt. Die Ertragskraft der betroffenen Fläche dürfte vergleichsweise gering bis allenfalls durchschnittlich sein. Eine intensive landwirtschaftliche Nutzung ist jedoch auf den Flächen bedingt möglich.

Nachdem eine Verkabelung der 20 kV-Leitung konkret vorgesehen ist, sind durch die bestehende Freileitung im Hinblick auf die geplante Bebauung keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten. Um eine sinnvolle Bebauung zu ermöglichen, wird die Erdverkabelung konkret angestrebt.

Wie bereits erwähnt, sind Wasserschutzgebiete im Umfeld nicht ausgewiesen, so dass diesbezüglich keine Auswirkungen hervorgerufen werden. Es ist außerdem davon auszugehen, dass die Flächen des Geltungsbereichs außerhalb des Überschwemmungsbereichs der Luhe liegen. Der Flusslauf verläuft in diesem Bereich deutlich tiefer. Dementsprechend ist der Geltungsbereich auch nicht Teil des Vorranggebiets für den Hochwasserschutz im Regionalplan. Ein vorläufig gesichertes, bzw. amtliches Überschwemmungsgebiet gibt es für die Luhe derzeit noch nicht.

Die Erholungseignung des Gebiets ist grundsätzlich gegeben, es fehlen jedoch Wege, die von Erholungssuchenden genutzt werden könnten. Mit Erschließung des Baugebiets wird sich die diesbezügliche Situation wesentlich verbessern, indem eine fußläufige Durchgängigkeit von der Planstraße aus zur Lilienstraße über das Baugebiet geschaffen wird. Damit wird diesbezüglich eine erhebliche Aufwertung gegenüber der derzeitigen Situation erreicht, da beispielsweise auch die südlich der Planstraße liegenden Baugebiete fußläufig in den nördlichen Ortsbereich besser angebunden werden.

Eine Überprägung von Bodendenkmälern ist nicht zu erwarten. Es liegen keine Hinweise auf Bodendenkmal vor. Sollten jedoch Bodendenkmäler zutage treten, wird der gesetzlichen Meldepflicht entsprochen, der Zustand unverändert erhalten und die Denkmalschutzbehörden eingeschaltet.

Als Baudenkmäler ausgewiesen ist das Wegkreuz am Südrand des Baugebiets. Dieses wird mit den beiden begleitenden Bäumen erhalten, und soll zukünftig bzw. im Rahmen der Erschließung im unmittelbaren Umfeld gestalterisch aufgewertet werden.

Nachteilige Auswirkungen auf weitere Baudenkmäler insbesondere im Ortskern, z.B. die Katholische Kirche St. Martin, sind nicht zu erwarten. Es bestehen keine bzw. sehr eingeschränkte Sichtbeziehungen. Diesbezügliche Beeinträchtigungen werden nicht hervorgerufen.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass abgesehen vom Verlust an landwirtschaftlicher Produktionsfläche die Eingriffserheblichkeit bezüglich des Menschen und der

sonstigen Kultur- und Sachgüter vergleichsweise gering ist. Die zu erwartenden Immissionen sind nicht so erheblich, dass relevante nachteilige Auswirkungen mit Überschreitung von Grenz- und Orientierungswerten hervorgerufen würden.

5.3.2 Schutzgut Pflanzen, Tiere, Lebensräume, biologische Vielfalt

Beschreibung der derzeitigen Situation (siehe Bestandsplan Nutzungen und Vegetation)

Die für die Ausweisung vorgesehenen Flächen sind fast ausschließlich intensiv als Grünland genutzt. Zwischen den Flur-Nrn. 987 und 988 existiert eine bis zu 1,3 m hohe Geländekante, die in den meisten Abschnitten mit überwiegend eutrophen, z.T. ruderalen Gras- und Krautfluren bewachsen ist. In einem Abschnitt steht auf dieser Geländekante ein Gehölzbestand aus einer etwas älteren Stieleiche (ca. 45 cm Stammdurchmesser) und strauchförmigen Gehölzen, u.a. Hartriegel, Zitterpappel, jüngere Stieleiche, Schlehe, Salweide u.a. Der Gehölzbestand befindet sich unmittelbar unterhalb der 20 kV-Leitung und dürfte im Rahmen der Trassenfreihaltung in turnusmäßigen Abständen zurückgeschnitten werden. Auch zwischen den Flur-Nrn. 988 und 989 findet man eine kleine Geländekante, die ausschließlich von artenarmen Gras- und Krautfluren eingenommen wird.

Am Südrand des Geltungsbereichs steht das als Baudenkmal ausgewiesene Wegkreuz, welches von einer älteren Linde (70 cm Stammdurchmesser) und einer sehr jungen Linde eingerahmt wird. Nach Westen zu stehen entlang der Straße noch 2 ältere Obstbäume mit 40 cm Stammdurchmesser.

Der äußerste nördliche Teil der Flur-Nr. 988 wird von einer kleinen Gartenfläche eingenommen, in der 3 Obstbäume, darunter eine etwas ältere Kirsche (und 2 jüngere Obstbäume) stehen. Inmitten der Grünlandfläche Flur-Nr. 987 stehen in Reihe 4 mittelalte bis ältere Obstbäume (davon ein Baum mit Baumhöhle), ein weiterer Obstbaum befindet sich im äußersten Nordosten des Grundstücks. Die Stammdurchmesser der Obstbäume betragen 25-35 cm.

Im Norden der Flur-Nr. 987 findet man außerdem noch eine (geringwertige) ehemalige Gartenparzelle, die brach liegt.

Die Talkante zur Luhe im Norden des Geltungsbereichs wird von eutrophen Gras- und Krautfluren eingenommen. Zur Flur-Nr. 990/1 existiert eine relativ geringwertige Hecke aus Hasel und Ziergehölzen auf einer kleinen Böschung. Der größte übrige Bereich im äußersten Norden wird wiederum von Intensivgrünland eingenommen (z.T. außerhalb des Geltungsbereichs). Im östlichen Teil existiert außerhalb des Geltungsbereichs noch eine kleine, relativ junge Gehölzgruppe, östlich davon Brennesselfluren und bereichsweise feuchte Hochstaudenfluren.

Insgesamt betrachtet wird der Geltungsbereich selbst größtenteils von naturschutzfachlich vergleichsweise geringwertigem Intensivgrünland eingenommen. Kleinflächig existieren mit den teils älteren Obstbäumen und dem Gehölzbestand auf der Geländekante Strukturen von mittlerer naturschutzfachlicher Wertigkeit. Besonders wertvolle Strukturen liegen jedoch nicht innerhalb des Geltungsbereichs.

Im Zuge der Erhebungen vor Ort wurde bei den mehreren Begehungen vor allem auf das Vorkommen der Arten der intensiven Kulturlandschaft geachtet. Arten der intensi-

ven Kulturlandschaft werden innerhalb des Geltungsbereichs nicht festgestellt. Dementsprechend wird davon ausgegangen, dass der Geltungsbereich selbst für die Arten der intensiv genutzten Kulturlandschaft nur eine vergleichsweise geringe Bedeutung aufweist.

Auch die Zauneidechse konnte im Gebiet nicht festgestellt werden. Potenzielle Habitatstrukturen sind nicht vorhanden. Das Gebiet ist durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung mit dicht bewachsenen, eutrophen Gras- und Krautfluren in den Randbereichen und im Bereich der Geländekanten geprägt. Gut besonnte Saumstrukturen mit geringerer Vegetationsdichte sind nicht ausgeprägt.

Schutzgebiete, geschützte Objekte oder Biotop der Biotopkartierung Bayern sind von der Baugebietsausweisung nicht unmittelbar betroffen.

An den geplanten Geltungsbereich grenzen folgende Nutzungs- und Vegetationsstrukturen an:

- im Süden die Planstraße, dahinter der Friedhof bzw. landwirtschaftlich genutzte Flächen; am Friedhofseingang stehen 2 Winterlinden mit 40 cm Stammdurchmesser
- im Osten grenzt unmittelbar eine naturschutzfachlich relativ wertvolle Obstbaumreihe an (mit jüngeren und älteren Exemplaren), die von nicht oder nur sporadisch gemähten Altgrasfluren begleitet wird; die Struktur ist in der Biotopkartierung mit der Nr. 6438-1030.01 erfasst worden, und ist als Lebensraum für Gehölbewohner und den Lebensraumverbund sowie als landschaftsbildbereicherndes Element von Bedeutung; dahinter im östlichen Anschluss Ackernutzung
- im Westen die bestehende Wohnbebauung an der Tulpen- bzw. Lilienstraße, im äußersten Norden grenzt die Lilienstraße unmittelbar an
- im Norden grenzt Grünland und die Luhe an, die einen abschnittsweise unterbrochenen Gehölzsaum aufweist; in den meisten Abschnitten, an den Geltungsbereich angrenzend, ist der Flusslauf mit der Nr. 6438-1028.02 in der Biotopkartierung erfasst

Faunistische Daten liegen für das Planungsgebiet nicht vor. Es sind jedoch angesichts der Strukturierung und der Vorbelastungen keine besonderen Artvorkommen zu erwarten. Soweit überhaupt, kommen im unmittelbaren Planungsgebiet gemeine, weit verbreitete Arten vor. Wie bereits erwähnt, wurden bei den mehreren Begehungen innerhalb des Geltungsbereichs keine Beobachtungen von Arten der intensiv genutzten Kulturlandschaft wie der Feldlerche gemacht. Naturnahe bzw. naturbetonte Strukturen sind kleinflächig eingestreut und von mittlerer naturschutzfachlicher Wertigkeit. Insofern ist das Vorkommen seltener, gefährdeter Tierarten innerhalb des Geltungsbereichs nicht zu erwarten. Auch seltene Pflanzenarten wurden bei den Begehungen nicht erfasst, ihr Vorkommen ist auszuschließen. Einer der Obstbäume innerhalb der Flur-Nr. 987 ist bereits hohl. Denkbar wäre, dass dieser z.B. von höhlenbrütenden Fledermäusen besiedelt wird. Allerdings ist dies aufgrund der Kleinflächigkeit des Lebensraumangebots nur von untergeordneter Bedeutung (siehe hierzu auch Kap. 6).

Auswirkungen

Durch die Baugebietsausweisung sind die Nutzungs- und Vegetationsstrukturen in folgendem Umfang betroffen (Überbauung, Beseitigung):

- Kategorie I (15.419 m ²):	
Grünland intensiv	14.122 m ²
· Gartenfläche brachliegend:	331 m ²
· meso- bis überwiegend eutrophe Gras- und Krautfluren:	966 m ²
- Kategorie II (302 m ²)	
· heckenartiger (gepflanzter) Gehölzbestand auf einer Geländekante; Hecke im Norden mit Ziergehölzen:	302 m ²
· 5 Obstbäume (z.T. älter, z.T. jünger bis mittelalt), Flächenansatz von 25 m ² /pro Baum	125 m ²

Durch die Ausweisung des Wohngebiets gehen die vorhandenen Lebensraumqualitäten zunächst weitestgehend verloren.

Überwiegend handelt es sich bei den zur Überbauung geplanten Bereichen um intensiv landwirtschaftlich als Grünland genutzte Flächen, die allenfalls gemeinen Arten als Lebensraum dienen. Die relativ wenigen Obstbäume und die Gehölzbestände mit den Grasfluren (im Bereich der Geländekante tragen in insgesamt relativ geringem Maße zur Verbesserung der Lebensraumqualitäten bei. Ihre Beseitigung wirkt sich in gewissem Maße auf die naturschutzfachlichen Qualitäten aus. Es werden jedoch keine herausragenden Lebensraumqualitäten beansprucht. Soweit wie möglich, werden die Obstbäume als zu erhalten festgesetzt.

Neben dem unmittelbaren Lebensraumverlust können darüber hinaus auch zusätzliche Beeinträchtigungen, wie Verstärkung der Barriereeffekte, Veränderung der klein-klimatischen Verhältnisse, Beunruhigung oder Verlärmung, auf benachbarte Lebensraumstrukturen hervorgerufen werden. Diesbezüglich relevante Strukturen sind in den Randbereichen bzw. angrenzenden Bereichen in Form der Obstbaumreihe mit z.T. älteren Exemplaren an der Ostseite und dem Flusslauf der Luhe im Norden vorhanden. Wenngleich gewisse Beeinträchtigungen dieser angrenzenden Lebensraumstrukturen, insbesondere der Obstbaumreihe im Osten, durch Verlärmung und optische Reize nicht gänzlich auszuschließen sind, so können dennoch angesichts der durch ein Wohngebiet hervorgerufenen, relativ geringen Störeffekte die wesentlichen Lebensraumfunktionen aufrecht erhalten werden.

Zum besonderen Artenschutz siehe Kap. 6.

Baubedingte Auswirkungen beschränken sich auf einen vergleichsweise kurzen Zeitraum und werden angesichts der Vorbelastungen und der begrenzten Wirksamkeit nicht so nachhaltig sein, dass Lebensräume in unmittelbar angrenzenden Bereichen dauerhaft so stark beeinträchtigt werden, dass es zum Erlöschen von Populationen kommen wird.

Insgesamt ist die schutzgutbezogene Eingriffserheblichkeit als gering bis mittel einzustufen.

5.3.3 Schutzgut Landschaft

Beschreibung der derzeitigen Situation

Der Ausweisungsbereich im Osten des Ostteils Luhe wird zwar überwiegend von intensiv genutztem Grünland eingenommen. Durch die Geländekanten, die Obstbäume auf der Fläche und insbesondere die östlich angrenzende Obstbaumreihe, z.T. das Siedlungsgrün und die kulissenbildenden Gehölzstrukturen am Ufer der Luhe im Norden ist insgesamt ein durchaus reizvolles Landschaftsbild kennzeichnend, wenngleich keine herausragenden landschaftsästhetischen Qualitäten ausgeprägt sind. Besonders die z.T. älteren, z.T. abgängigen Obstbäume bewirken eine gewisse Eigenart der Landschaft. Demgegenüber sind im Gebiet auch die Strukturen mit unmittelbarer anthropogener Prägung kennzeichnend, wie die bestehenden Siedlungen und die 20 kV-Freileitung.

Insgesamt sind im Vorhabensbereich durchaus ansprechende Landschaftsbildqualitäten kennzeichnend.

Die Erholungseignung des Gebiets ist aus landschaftsstruktureller Sicht als durchschnittlich bis relativ gut zu bezeichnen. Es bestehen aber keine Wegeverbindungen durch das Gebiet selbst, so dass das Gebiet von Erholungssuchenden für landschaftsgebundene Freizeitaktivitäten wie Spaziergehen etc. praktisch nicht genutzt werden kann. Auch der Bereich entlang der Luhe hat für Spaziergänger etc. aufgrund der fehlenden Begehrbarkeit keine Bedeutung. Lediglich die Planstraße wird z.T. von Erholungssuchenden für die ortsnahe Erholung genutzt.

Auswirkungen

Zwangsläufig wie bei jeder Bebauung wird das Landschaftsbild grundlegend verändert. Die kennzeichnende landschaftliche Prägung geht praktisch vollständig verloren. Die unmittelbare anthropogene Prägung tritt in den Vordergrund. Die im Umfeld vorhandenen Siedlungsstrukturen werden auf die Umgebung ausgedehnt. Aufgrund der mittleren (bis etwas höherwertigen) landschaftsästhetischen Qualitäten sind die Eingriffe in das Landschaftsbild in gewissem Maße erheblich. Landschaftsästhetisch relevante Gehölzbestände, wie der Gehölzbestand auf der Geländekante und ein Teil der Obstbäume innerhalb des Geltungsbereichs, die allerdings nur vergleichsweise sehr geringe Flächen einnehmen, werden durch die Bauflächenausweisung beseitigt. Über die unmittelbaren Auswirkungen im Geltungsbereich selbst hinaus werden an der Ostseite außerdem indirekte Beeinträchtigungen durch visuelle Verschattung und Verstärkung der anthropogenen Prägung gegenüber der vorhandenen Obstbaumreihe hervorgerufen. Die Bäume werden zwar vollständig erhalten. Ihre positiven landschaftsästhetischen Wirkungen können diese aber nach Realisierung der Bebauung nicht mehr in dem Maße entfalten wie im derzeitigen Zustand.

Im Hinblick auf die Erholungseignung wird das Gebiet durch den Verlust der landschaftlichen Prägung nachteilig verändert. Allerdings wird mit der Erschließungsstraße und den im Norden anschließenden Weg eine fußläufige Verbindung auch von den südlich der Planstraße liegenden Wohngebieten in den Norden von Luhe geschaffen, wodurch die Wegevernetzung im Ort in erheblichem Maße verbessert wird. Insgesamt sind die schutzgutbezogenen Auswirkungen als mittel einzustufen.

5.3.4 Schutzgut Boden

Beschreibung der derzeitigen Situation

Es sind größtenteils pleistozäne Schotter und Sande der Hochterrasse innerhalb des geplanten Baugebiets kennzeichnend. Nur der Nordrand wird von jüngsten holozänen Talfüllungen aufgebaut.

Als Bodenart sind überwiegend sandige Lehme ausgebildet. Die landwirtschaftliche Nutzungseignung ist als durchschnittlich bis eher unterdurchschnittlich einzustufen.

Die Flächen des Geltungsbereichs weisen größtenteils weitgehend unveränderte Bodenprofile auf, die lediglich durch die landwirtschaftliche Nutzung etwas verändert wurden. Versiegelungen sind derzeit innerhalb des Geltungsbereichs praktisch nicht vorhanden.

Dementsprechend werden die Bodenfunktionen, wie Produktionsfunktion, Puffer- und Filterfunktion sowie Lebensraumfunktion, weitgehend erfüllt.

Auswirkungen

Projektbedingte Auswirkungen auf das Schutzgut sind wie bei jeder Bauflächenausweisung in Form der Bodenüberformung, -überbauung und -versiegelung zu erwarten. Die naturgemäß erheblichen Eingriffe in das Schutzgut Boden gehen mehr oder weniger zwangsläufig mit der geplanten Realisierung des Vorhabens einher. Die Vermeidung und Minderung der Eingriffe ist nur innerhalb relativ enger Grenzen möglich. Die Auswirkungen der Versiegelung auf das Schutzgut Wasser können aber durch entsprechende Vorkehrungen (z.B. Verwendung wasserdurchlässiger Beläge im Bereich von Stellplätzen, Rückhalt der Oberflächenwässer mit Trennsystem) in Grenzen gehalten werden.

Im Bereich der überbauten bzw. versiegelten Flächen werden die Böden mit ihren verschiedenen Bodenfunktionen mehr oder weniger überprägt. Die Produktionsfunktion des Bodens für landwirtschaftliche Erzeugung geht vollständig verloren.

Allerdings halten sich die Auswirkungen im vorliegenden Fall aufgrund der vergleichsweise geringen Größe des Baugebiets innerhalb enger Grenzen. Die Bauflächen mit Veränderungen des Schutzguts Boden umfassen lediglich ca. 15.356 m². Aufgrund dieser Gebietsgröße und der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,4 können unter Berücksichtigung der Verkehrsflächen ca. 0,7 ha zusätzlich versiegelt werden.

Insgesamt ist die Eingriffserheblichkeit bezüglich des Schutzguts wie bei jeder Überbauung und Versiegelung relativ hoch. Die Auswirkungen halten sich jedoch aufgrund der relativ geringen Größe innerhalb enger Grenzen.

5.3.5 Schutzgut Wasser

Beschreibung der derzeitigen Situation

Wie bereits in Kap. III 5.2 „Hydrologie und Wasserhaushalt“ ausgeführt, entwässert der Geltungsbereich natürlicherweise nach Norden direkt zur Luhe.

Oberflächengewässer und sonstige hydrologische relevante Strukturen wie Vernäsungsbereiche gibt es innerhalb des Geltungsbereichs nicht. Die Luhe grenzt im Norden an den Geltungsbereich an.

Es ist angesichts der Topographie, der Geologie und der Nutzungsverhältnisse zu erwarten, dass das Grundwasser (im größten Teil des Geltungsbereichs) unterhalb der durch die Baumaßnahmen voraussichtlich aufgeschlossenen Bodenhorizonte liegt. Das Grundwasser dürfte im Bereich der geplanten Bauparzellen nicht mehr oberflächennah anstehen. Lediglich im nördlichsten Bereich (Parzelle 17), sind höhere Grundwasserstände anzunehmen.

Der Bereich der geplanten Bauparzellen liegt außerhalb des Überschwemmungsbereichs der Luhe. Ein vorläufig gesichertes bzw. amtliches Überschwemmungsgebiet gibt es zwar nicht. Nach den vorliegenden Erfahrungen und der Höhenlage werden die geplanten Bauparzellen nicht von Hochwässern der Luhe (einschließlich Rückstau der Naab) beeinflusst.

Wasserschutzgebiete liegen weit außerhalb des Einflusses der Gebietsausweisung. Sog. wassersensible Bereiche gemäß dem „Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete“ des LfU beschränken sich auf den unmittelbaren Randbereich der Luhe.

Auswirkungen

Durch die zu erwartende Versiegelung (und Überbauung) wird die Grundwasserneubildung reduziert. Eine Begrenzung ist nur in vergleichsweise geringem Umfang möglich. Eine Rückhaltung bzw. Nutzung des Oberflächenwassers in Zisternen wird empfohlen.

Sofern eine Versickerung durch Bauwerber angestrebt wird, ist dafür Sorge zu tragen, dass insbesondere unterliegende Grundstücksnachbarn nicht beeinträchtigt werden. Durch das geplante Trennsystem mit Rückhaltung des Oberflächenwassers in einem Regenrückhaltebecken (voraussichtlich im Bereich nördlich des Baugebiets) werden die nachteiligen Auswirkungen auf die Kläranlage und den Vorfluter minimiert.

Es finden vorhabensbedingt Verschiebungen zwischen den Faktoren Versickerung, Verdunstung und Abfluss innerhalb der Wasserhaushaltsbilanz statt, die sich in geringem Maße auf den Gebietswasserhaushalt auswirken. Aufgrund der geplanten Oberflächenentwässerung im Trennsystem halten sich die Auswirkungen insgesamt in Grenzen. Entsprechend der Gebietsgröße und der möglichen Bebauung beträgt die maximale versiegelte Fläche ca. 7.000 m². Bei einer mittleren jährlichen Grundwasserneubildung im Gebiet von ca. 150 mm reduziert sich die jährliche Grundwasserneubildung auf den gesamten Geltungsbereich bezogen rechnerisch um ca. 1.000 m³. Oberflächengewässer werden durch das geplante Baugebiet nicht unmittelbar beeinflusst.

Vorkehrungen gegen wild abfließendes Oberflächenwasser, um benachbarte bebaute oder potenziell bebaubare Grundstücke vor übermäßigem Oberflächenwasserzufluss von außerhalb des Baugebiets zu schützen, sind im vorliegenden Fall aufgrund der Ausprägung der Topographie nicht erforderlich.

Es kann, wie bereits ausgeführt, davon ausgegangen werden, dass bei den Erschließungen und sonstigen Baumaßnahmen außer im nördlichen Bereich (Parzelle 17) kein Grundwasser angeschnitten wird.

Allerdings wird auf möglicherweise auftretendes Schichtenwasser hingewiesen.

Um nachteilige Auswirkungen auf die Gebäude (z.B. eindringende Feuchte im Keller-
geschoß) von vornherein auszuschließen, werden im Bedarfsfall entsprechende bau-
liche Maßnahmen empfohlen. Die Erforderlichkeit ist durch den Bauwerber eigenver-
antwortlich zu prüfen.

Bei den Baumaßnahmen ist den Anforderungen des Allgemeinen Vorsorgegrundsatz
des WHG in ausreichendem Maße Rechnung zu tragen. Wasserschutzgebiete sind
durch das Vorhaben nicht berührt.

Insgesamt ist die Eingriffserheblichkeit vergleichsweise gering.

5.3.6 Schutzgut Klima und Luft

Beschreibung der derzeitigen Situation

Das Planungsgebiet weist für die Verhältnisse der mittleren Oberpfalz durchschnittli-
che Klimaverhältnisse auf.

Eine geländeklimatische Besonderheit stellt hangabwärts, also im wesentlichen in
nördliche Richtung abfließende Kaltluft dar, insbesondere bei bestimmten Wetterla-
gen wie sommerliche Abstrahlungsinversionen.

Vorbelastungen der lufthygienischen Situation werden im Planungsgebiet in gerin-
gem, nicht relevantem Ausmaß hervorgerufen. Eine (geringe) Rolle spielen hierbei die
bestehenden Siedlungen und Straßen.

Auswirkungen

Durch die Errichtung der Baukörper und die sonstige Versiegelung wird es zu einer
geringfügigen Veränderung des Lokalklimas kommen. Die verdunstungsbedingte Luft-
befeuchtung und Luftkühlung wird sich verringern. Der bisherige Beitrag der land-
wirtschaftlichen Nutzflächen zum Klimaausgleich wird erheblich reduziert, die Merk-
male des Stadtklimas mit höheren Temperaturspitzen etc. werden etwas zunehmen.
Allerdings wird diese Zunahme aufgrund der im Vergleich zu den vorhandenen Sied-
lungsbereichen relativ geringen Flächenausdehnung und der bandartigen Anordnung
so geringe Ausmaße annehmen, dass dies für den Einzelnen nicht spürbar sein wird.
Ein relevanter Kaltluftstau o.ä. der sich nachteilig auf bestehende Baugebiete auswir-
ken würde, wird durch die geplante Bebauung nicht hervorgerufen.

Eine Verschlechterung der lufthygienischen Situation wird durch die Gebietsauswei-
sung nur in geringem Maße hervorgerufen. Die zusätzlichen Emissionen luftgetrage-
ner Schadstoffe spielen faktisch keine Rolle.

Zu den Schallimmissionen und Geruchsmissionen siehe Kap. II 5.3.1.

Insgesamt ist die Eingriffserheblichkeit bezüglich des Schutzguts als vergleichsweise
gering einzustufen.

5.3.7 Wechselwirkungen

Grundsätzlich stehen alle Schutzgüter untereinander in einem komplexen Wirkungs-
gefüge, so dass eine isolierte Betrachtung der einzelnen Schutzgüter zwar aus analyti-
scher Sicht sinnvoll ist, jedoch den komplexen Beziehungen der biotischen und abioti-
schen Schutzgüter untereinander nicht gerecht wird.

Dementsprechend wurden bei der Analyse der Auswirkungsprognose bereits Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern herausgearbeitet. Beispielsweise wirkt sich die Versiegelung (Betroffenheit des Schutzguts Boden) auch auf das Schutzgut Wasser aus (Reduzierung der Grundwasserneubildung). Soweit also Wechselwirkungen bestehen, wurden diese bereits dargestellt.

5.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)

Wenn das Gebiet nicht ausgewiesen und errichtet würde, wäre davon auszugehen, dass die landwirtschaftliche Nutzung als Grünland fortgesetzt würd und die in relativ geringem Umfang betroffenen Gehölzbestände erhalten bleiben würden. Eine andere Art der Bebauung als eine Wohnbebauung wäre an diesem Standort aufgrund der umliegenden Nutzungen nicht zu erwarten.

5.5 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

5.5.1 Vermeidung und Verringerung

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

Die Ausweisung des Baugebiets ist im Hinblick auf die Eingriffsvermeidung insgesamt positiv zu bewerten, da größtenteils intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen mit vergleichsweise geringen Qualitäten hinsichtlich der Schutzgüter herangezogen werden, auch wenn flächenmäßig untergeordnete Gehölzbestände beansprucht werden müssen.

Wesentliche Vermeidungsmaßnahmen sind die festgesetzten Begrünungsmaßnahmen bzw. Maßnahmen zum Gehölzerhalt, die Festsetzungen zur baulichen Gestaltung, und die geplante Entwässerung im Trennsystem. Da nicht alle grundsätzlich möglichen Vermeidungsmaßnahmen ausgeschöpft werden, kann bei der naturschutzrechtlichen Bilanzierung nicht der unterste Faktor innerhalb der Spanne der Kompensationsfaktoren herangezogen werden.

Darüber hinaus sind die CEF-Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände umzusetzen bzw. zu beachten.

5.5.2 Ausgleich

Nach der Eingriffsbilanzierung ergibt sich ein Ausgleichsbedarf von 6.551 m². Die erforderlichen Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen werden auf den externen Kompensationsflächen Flur-Nr. 958 der Gemarkung Rothenstadt und Flur-Nr. 196 der Gemarkung Unterwildenau erbracht. Die bereitgestellte Kompensationsfläche hat einen Umfang von 6.551 m². Da der rechnerisch erforderliche Umfang der Kompensations-

fläche erreicht wird, kann davon ausgegangen werden, dass die Eingriffe im Sinne der Eingriffsregelung vollständig kompensiert werden.

Unter artenschutzrechtlichen Gesichtspunkten sind abgesehen von den zulässigen Zeiträumen der Gehölzrodungen weitere CEF-Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände erforderlich (siehe textliche Festsetzungen Pkt. 10.2.4).

5.6 Alternative Planungsmöglichkeiten

Alternative Planungsmöglichkeiten innerhalb des Baugebiets stehen nicht zur Verfügung. Aufgrund der Ausformung der Flurstücke gibt es im Detail zwar alternative Erschließungskonzepte. Diese wurden intensiv geprüft, und gegeneinander abgewogen. Mit dem gewählten Erschließungskonzept ist es möglich, die Innenentwicklung zu fördern, in dem drei bestehende Bauparzellen in der Tulpenstraße rückwärtig erschlossen werden, so dass dort eine Nachverdichtung grundsätzlich ermöglicht wird. Alternative Planungsmöglichkeiten mit geringeren Belastungen der Schutzgüter stehen im Ortsteil Luhe und im Gemeindegebiet insgesamt nicht zur Verfügung.

5.7 Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgte verbal-argumentativ. Zur Gesamteinschätzung bezüglich der einzelnen Schutzgüter wurde eine geringe, mittlere und hohe Eingriffserheblichkeit unterschieden.

Zur Bewertung der Schutzgüter Pflanzen und Tiere wurden Bestandserhebungen vor Ort durchgeführt und vorhandene Unterlagen und Daten ausgewertet (Artenschutzkartierung, Biotopkartierung).

Spezifische Fachgutachten sind im vorliegenden Fall nicht erforderlich.

Zur Bearbeitung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung wurde der bayerische Leitfaden verwendet.

Kenntnislücken gibt es nicht. Die Auswirkungen auf die Schutzgüter können durchwegs gut analysiert bzw. prognostiziert werden.

5.8 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Nach § 4c BauGB haben die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen des Vorhabens zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen zu ermitteln und gegebenenfalls Abhilfemaßnahmen zu ergreifen.

Im vorliegenden Fall stellen sich die Maßnahmen des Monitorings wie folgt dar:

- Überprüfung und Überwachung der überbaubaren Flächen und der sonstigen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und der gestalterischen Festsetzungen
- Überwachung der Realisierung und des dauerhaften Erhalts der Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen sowie der Eingrünungsmaßnahmen sowie der Maßnahmen zum Gehölzerhalt

5.9 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der Markt Luhe-Wildenau beabsichtigt die Aufstellung des Bebauungsplans mit integrierter Grünordnung „Breiter Rain“.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 16.010 m². Die Eingriffsfläche beträgt ca. 15.721 m².

Die Auswirkungen auf die Schutzgüter wurden detailliert untersucht. Sie sind durchwegs als gering (bis mittel) einzustufen. Beim Schutzgut Landschaft werden Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit erwartet. Beim Schutzgut Boden sind die Auswirkungen zwangsläufig hoch (wie bei jeder Bebauung). Aufgrund der vergleichsweise geringen beanspruchten Fläche halten sich die Auswirkungen aber auch beim Boden innerhalb enger Grenzen.

Zur naturschutzrechtlichen Kompensation der vorhabensbedingten Eingriffe ist die Festsetzung von Maßnahmen auf externen Kompensationsflächen erforderlich (Flur-Nr. 958, Gemarkung Rothenstadt und Flur-Nr. 196 der Gemarkung Unterwildenau). Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung werden aufgezeigt.

Damit halten sich die Auswirkungen auf die Schutzgüter insgesamt innerhalb enger Grenzen.

6. Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung

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.

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

Schädigungsverbot:

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:

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:

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.

Wirkungen des Vorhabens

Unmittelbar betroffen sind mit ca. 1,5 ha Fläche intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen (Intensivgrünland). Darüber hinaus sind ca. 302 m² Gehölzstrukturen auf einer Geländekante und insgesamt 5 Obstbäume unterschiedlichen Alters (davon 1 Baum mit Baumhöhle) betroffen. Der Gehölzbestand auf der Geländekante liegt unmittelbar unter der 20 kV-Leitung, so dass davon ausgegangen werden kann, dass dieser regelmäßig zurückgeschnitten werden muss.

Wie bei jeder Baumaßnahme werden neben den anlagebedingten Auswirkungen (unmittelbarer Lebensraumverlust) baubedingte Beeinträchtigungen hervorgerufen, darüber hinaus auch betriebsbedingte Beeinträchtigungen nach Realisierung der Bebauung. Besonders relevant sind die anlagebedingten Wirkungen, aber auch die betriebsbedingten Beeinträchtigungen nach Errichtung des Baugebiets.

Methodisches Vorgehen

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. Dies sind zunächst solche Arten, die aufgrund ihrer Verbreitung - zum Beispiel Alpenvögel - oder Lebensraumansprüche - etwa Wasservögel - nicht im Wirkungsbereich des Projekts auftreten können.

In einem zweiten Schritt wird für die verbleibenden Arten durch eine Potenzialanalyse und anhand der eigenen Untersuchungsergebnisse die Bestandssituation 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.

In der eigentlichen Prüfung wird untersucht, 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.

Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie

Zu betrachten sind Schädigungs-, Störungs- und Tötungsverbote.

Artenschutzrechtliche Verbote bei den Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sind aufgrund deren bekannter Verbreitungsgebiete und Lebensraumansprüche auszuschließen (siehe Tabellen zur Abschichtung).

Bezüglich der Tierarten des Anhangs IV ist die Situation wie folgt zu bewerten:

Fledermäuse

Von den innerhalb des geplanten Baugebiets liegenden, zur Beseitigung geplanten Bäumen des Geltungsbereichs weist einer der Obstbäume (Reihe aus 4 Bäumen im Norden der Flur-Nr. 987) potenzielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Fledermäuse auf. Der Baum ist vollständig hohl. Ansonsten sind gemäß der Inaugenscheinnahme keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten ausgebildet. Bei den übrigen betroffenen Bäumen wurden keine Baumhöhlen oder sonstigen potenziell geeigneten Quartiere festgestellt. Dementsprechend besteht nur ein sehr geringes Potenzial hinsichtlich der Fortpflanzungs- und Ruhestätten. Um jedoch die Auslösung von Verbotstatbeständen vollständig auszuschließen, wird als verbindliche Festsetzung das Aufstellen von 5 Fledermauskästen in der Umgebung festgelegt (davon mindestens 1 Großraumhöhle). Damit kann sichergestellt werden, dass für die wenigen potenziell vorkommenden Arten ersatzweise geeignete Fortpflanzungs- und Ruhestätten angeboten werden können.

Störungen ergeben sich während der Bauzeit und dauerhaft (betriebsbedingt durch Verlärmung, Beleuchtung, optische Reize). Es kann davon ausgegangen werden, dass die als potenzielle Jagdhabitats überwiegend betroffenen landwirtschaftlichen Flächen (und in geringem Umfang Gehölzstrukturen) nur eine geringe, nicht essentielle Bedeutung für eventuell im unmittelbaren Umfeld lebende Populationen von Fledermausarten haben. Landwirtschaftliche Flächen stehen im östlichen Anschluss und in weiteren Bereichen um die Ortslage Luhe auf ausgedehnten Flächen weiterhin zur Verfügung.

Darüber hinaus kann es zu gewissen Störungen von potenziell in benachbarten, zu erhaltenden Gehölzbeständen vorkommenden Arten kommen (insbesondere Obstbäume mit z.T. älteren Exemplaren an der Ostseite), sofern Fortpflanzungs- und Ruhestätten hier genutzt werden oder diese z.B. als Nahrungslebensräume dienen. Insgesamt sind diese Störungen jedoch nicht erheblich, so dass dadurch keine Störungsverbote ausgelöst werden. Wenngleich das Baugebiet unmittelbar angrenzen wird, besteht bei der Obstbaumreihe dennoch weiterhin eine unmittelbare Verbindung zu umliegenden landwirtschaftlichen Flächen und weiteren Lebensräumen.

Zerschneidungseffekte spielen für Fledermäuse im vorliegenden Fall nur eine geringe Rolle. Durch die Auswirkungen der Siedlung nach deren Realisierung kann es zu Störungen von Fledermausarten kommen. Solche Effekte wirken sich jedoch nur auf die unmittelbar angrenzenden Bereiche aus. Leitlinien von strukturgebunden fliegenden Arten dürften nicht relevant verändert werden. Insgesamt ist davon auszugehen, dass Störungen von Fledermausarten nur in derart geringem Umfang hervorgerufen werden, dass sich der Erhaltungszustand von potenziell vorkommenden Populationen von Fledermäusen nicht erheblich verschlechtert. Ein Ausweichen, z.B. beim Nahrungserwerb, in umliegende, weiterhin vorhandene landwirtschaftliche Flächen oder sonstige Lebensraumstrukturen ist möglich. Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Fledermäusen in der Umgebung sind nicht unmittelbar betroffen.

Tötungsverbote werden ebenfalls nicht ausgelöst, da erforderliche Gehölzrodungen 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.

Wie in den Tabellen zur Abschichtung dargestellt, ist die Wirkungsempfindlichkeit der Arten damit so gering, dass mit hinreichender Sicherheit davon ausgegangen werden kann, dass keine Verbotstatbestände ausgelöst werden können.

Sonstige Säugetiere, Amphibien, Reptilien, 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 ausgelöst werden. Ein Vorkommen der Zauneidechse konnte bei den mehreren Begehungen nicht festgestellt werden. Dies ist auch nicht zu erwarten, da entsprechende, gut besonnte Saumstrukturen nicht ausgeprägt sind. Sollte die Zauneidechse kleinflächig und in geringer Individuenstärke dennoch vorkommen, so ist davon auszugehen, dass die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten weiterhin gewahrt wird und sich hinsichtlich der Störungsverbote der Erhaltungszustand der lokalen Populationen nicht erheblich verschlechtert.

Für die sonstigen Tiergruppen und Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie stehen keine geeigneten Lebensräume zur Verfügung. Anhang IV-Arten der Amphibien sind nicht bekannt und aufgrund der Ausprägung im Gebiet, aber auch der Umgebung nicht zu erwarten.

Europäische Vogelarten

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

Bei den Begehungen im Sommer 2016 wurden vor Ort vorkommende Vogelarten erfasst.

Aufgrund der eigenen Erhebungen, der bekannten Verbreitungsgebiete (Bayerischer Brutvogelatlas) und der Lebensraumansprüche können die in den Tabellen zur Ermittlung des zu prüfenden Artenspektrums herausgearbeiteten Arten betroffen sein. Relevant sind im Gebiet die Gilde der „Feldbrüter“ und „Grünlandvögel“ sowie in gewissem Umfang die Gilde der „Gehölzbewohner“.

Entsprechend der Strukturierung der betroffenen Gehölzbestände sowie ihres relativ geringen Umfangs ist das Vorkommen gemeiner, weit verbreiteter Arten zu erwarten. Die im Gebiet betroffenen wenigen Bäume und der betroffene kurze Heckenabschnitt, der aufgrund der Lage unter der Hochspannungsleitung in gewissen Zeitabständen gepflegt werden muss, lassen ein Vorkommen seltener Arten nicht erwarten. Entsprechende Vorkommen wurden auch nicht festgestellt. Potenziell könnten Höhlenbrüter den vorhandenen hohlen Baum nutzen. Um Verbotstatbestände gänzlich auszuschließen, werden als CEF-Maßnahme neben den 5 Fledermauskästen zusätzlich 5 Vogelnistkästen unterschiedlicher Ausführung in der Umgebung angebracht.

Aufgrund der relativ geringen Wirkungsempfindlichkeit der betroffenen Arten kann trotz der Verluste und unter Berücksichtigung der CEF-Maßnahmen davon ausgegangen werden, dass hinsichtlich der Schädigungsverbote die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin gewahrt wird.

Störungen von europäischen Vogelarten durch das geplante Baugebiet sind zwar nicht gänzlich auszuschließen. Sie können insbesondere in den Randbereichen der Bebauung zu den verbleibenden Gehölzbeständen auftreten, insbesondere zu der Obstbaumreihe an der Ostseite sowie zu den Gehölzbeständen an der Luhe. Insge-

samt werden aber mögliche Störungen nicht derart verstärkt, dass sich der Erhaltungszustand der lokalen Populationen erheblich verschlechtern würde. Störungsverbote werden damit bei den an Gehölzstrukturen gebundenen europäischen Vogelarten ebenfalls nicht hervorgerufen.

Bei den potenziell betroffenen Greifvogelarten mit großräumigen Revieren in der offenen Landschaft (Habicht, Sperber, Mäusebussard), kann in jedem Fall davon ausgegangen werden, dass die Betroffenheit der Arten so gering ist - es sind lediglich nicht essentielle Teile der Nahrungslebensräume betroffen - dass mit Sicherheit keine artenschutzrechtlichen Verbote ausgelöst werden.

Daneben können im Bereich der bestehenden landwirtschaftlich genutzten Flächen auch Nahrungslebensräume von außerhalb des Bereichs des geplanten Baugebiets brütenden Arten wie Bachstelze, Hausrotschwanz, Mehlschwalbe und Rauchschnalbe betroffen sein. Diese stehen aber im Anschluss auf ausgedehnten Flächen weiterhin zur Verfügung und die Nutzung als Nahrungslebensräume ist nicht derart spezifisch, dass ein Ausweichen in umliegende Bereiche der Kulturlandschaft nicht möglich wäre.

Für die Arten der offenen Kulturlandschaft (Gilde der Kulturlandschaftsbewohner) ist anzunehmen, dass die zur Überbauung geplanten intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen keine oder nur eine so geringe Rolle spielen, dass ebenfalls keine Verbotstatbestände hervorgerufen werden. Bei den Begehungen konnten keine Vorkommen festgestellt werden (Feldlerche, Rebhuhn, Wachtel). Angesichts der Strukturierung und der Ergebnisse der mehreren Begehungen, ist davon auszugehen, dass diese Flächen für Arten wie Feldlerche nach den eigenen Beobachtungen keine nennenswerte Bedeutung aufweisen.

Darüber hinaus konnten auch keine seltenen Arten der Grünlandgebiete wie Schafstelze u.a. nicht festgestellt werden. Insofern werden bezüglich der Arten dieser Gilde keine Verbotstatbestände 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 (zwingend erforderliche Vermeidungsmaßnahme!).

Damit kann zusammenfassend mit hinreichender Sicherheit davon ausgegangen werden, dass aufgrund der relativ geringen projektspezifischen Wirkungsempfindlichkeit bei den Europäischen Vogelarten keine Verbotstatbestände ausgelöst werden.

Zusammenfassung

Weder bei den Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie noch bei den europäischen Vogelarten werden artenschutzrechtliche Verbotstatbestände ausgelöst.

Eine ausnahmsweise Zulassung ist nicht erforderlich.

7. Flächenbilanz

- Geltungsbereich:	16.010 m ²
- private Baufläche WA:	15.356 m ²
- Verkehrserschließung Straßen/Gehweg mit Begleitgrün:	2.654 m ²
- externe Kompensationsfläche:	6.551 m ²

Aufgestellt: 27.11.2017

Gottfried Blank
Landschaftsarchitekt