Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan

WA „Seubersdorf Nord-West 1“

Begründung mit Umweltbericht

Gemeinde Seubersdorf
1. Bürgermeister Andreas Steiner
Schulstraße 4
92358 Seubersdorf i.d. Opf

Vorhabensträger:

RK Bau GmbH
Robert Karl
Zum Haag 3
92358 Seubersdorf

Planverfasser:

BERNHARD BARTSCH ■ DIPL. ING. (FH)
STADTPLANUNG ■ LANDSCHAFTSARCHITEKTUR
ADRESSE: BERGSTRASSE 25
93161 SINZING
TEL: 0941 463 709 - 0
E-MAIL: INFO@B-BARTSCH.DE
WEB: WWW.B-BARTSCH.DE

Fassung: 17.10.2024

Verfahren nach § 3(1) und § 4(1) BauGB

INHALT

1 Ausgangssituation ... 4
1.1 Lage und Dimension ... 4
1.2 Planungsrechtliche Ausgangssituation ... 4
2 Ziel und Zweck der Planung ... 5
2.1 Planungsanlass ... 5
2.2 Bedarfsdarlegung ... 5
2.3 Vorrang der Innenentwicklung, Umwidmungssperre ... 5
2.4 Planungsalternativen ... 5
3 Ziele der Raumordnung ... 6
3.1 Landesentwicklungsprogramm ... 6
3.2 Regionalplan ... 6
4 Städtebauliche Konzeption und Gestaltungsvorschriften ... 7
5 Wesentliche Auswirkungen ... 8
5.1 Erschließung, Versorgungseinrichtung und Infrastruktur ... 8
5.2 Luftreinhaltung, Klimawandel und Klimaanpassung ... 9
5.3 Immissionsschutz ... 9
5.4 Denkmalschutz ... 9
5.5 Bodenordnerische Maßnahmen ... 10
5.6 Belange des Umweltschutzes, Naturschutz und Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB) 10
5.7 Landschaftsschutzgebiet, NATURA 2000 Gebiete, kartierte Biotope ... 10
5.8 Artenschutzrechtliche Belange ... 10
6 Grünordnungsplanung ... 12
6.1 Leitziele grünordnerische Festsetzungen ... 12
6.2 Städtebaurechtliche Eingriffsregelung ... 12
6.2.1 Bedeutung für den Naturhaushalt ... 12
6.2.2 Ermittlung des Ausgleichsbedarfs ... 12
6.2.3 Ausgleichsfläche auf Ökokonto ... 16
7 UMWELTBERICHT – ANLAGE ... 17
7.1 Einleitung ... 17
7.2 Inhalt und Ziele ... 17
7.2.1 Umweltrelevante Ziele von Fachgesetzen und Fachplanungen ... 17
7.2.2 Ziele des Landschaftsplans ... 18
7.2.3 Ziele sonstiger Fachgesetze / Fachpläne ... 18
7.2.4 Ziele von Schutzgebieten / des Biotopschutzes ... 18
7.2.5 Regionalplanung und Landesplanung ... 18
7.3 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario) ... 19
7.3.1 Schutzgut Mensch, Bevölkerung, Gesundheit ... 19
7.3.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt ... 19
7.3.3 Schutzgut Boden und Fläche ... 19
7.3.4 Schutzgut Wasser ... 19
7.3.5 Schutzgut Klima/Luft ... 20

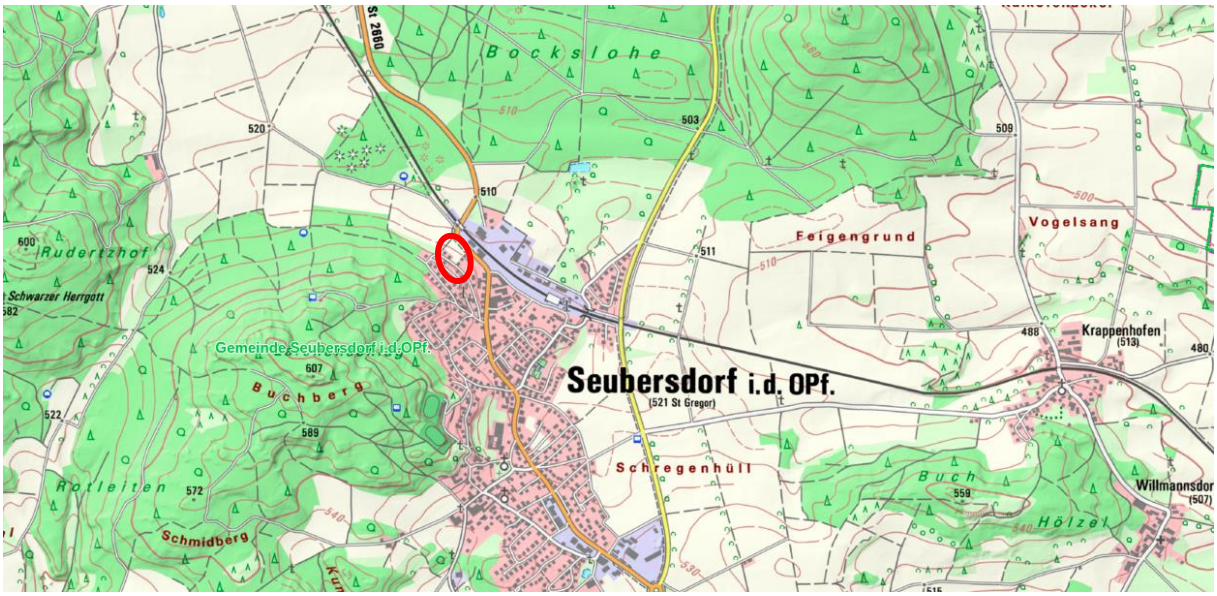
7.3.6 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild ... 20
7.3.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter ... 20
7.3.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern ... 20
7.4 Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung ... 21
7.4.1 Schutzgut Mensch, Bevölkerung, Gesundheit ... 21
7.4.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt ... 22
7.4.3 Schutzgut Boden und Fläche ... 22
7.4.4 Schutzgut Wasser ... 22
7.4.5 Schutzgut Klima und Luft ... 23
7.4.6 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild ... 23
7.4.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter ... 23
7.4.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern ... 23
7.5 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante) ... 24
7.6 Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen ... 24
7.7 Art und Menge erzeugter Abfälle und Abwasser, Beseitigung und Verwertung ... 24
7.8 Nutzung erneuerbarer Energien, sparsame und effiziente Energienutzung ... 24
7.9 Auswirkungen auf Darstellungen in Landschaftsplänen und sonstigen Fachplänen ... 25
7.10 Erhaltung bestmöglicher Luftqualität ... 25
7.11 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung und zum Ausgleich der erheblichen nachteiligen Auswirkungen ... 25
7.11.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung ... 25
7.11.2 Maßnahmen zur Kompensation ... 25
7.12 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Unterlagen ... 25
7.13 Planungsalternativen ... 25
7.14 Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind ... 26
7.15 Zusätzliche Angaben ... 26
7.15.1 Verfahren und Methodik der Umweltprüfung ... 26
7.15.2 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Unterlagen ... 26
7.15.3 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt ... 26
7.15.4 Grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen ... 27
8 Zusammenfassung ... 27
1. Quellen ... 28
2. Anlagen ... 28

1 Ausgangssituation

1.1 Lage und Dimension

Das Planungsgebiet liegt im Norden des Hauptortes Seubersdorf. Die Flächen wurden bisher intensiv landwirtschaftlich als Acker genutzt.

Der Planungsbereich wird im Westen durch landwirtschaftliche Flur begrenzt, im Osten durch die St 2660 und ansonsten durch bestehende Wohnbebauung.



Übersichtslageplan TK 1:25 mit Lage des Geltungsbereiches (Quelle: BayernViewerPlus)

Der Geltungsbereich umfasst insgesamt 0,5 ha und gliedert sich in folgende Teilflächen:

Nutzung	Fläche	Anteil
Allgemeines Wohngebiet	3.409 m²	68,4 %
Versorgungsfläche Kraft-Wärme-Kopplung	162 m²	3,3 %
Anliegerweg	436 m²	8,8 %
Öffentliche Verkehrsflächen	705 m²	14,3 %
Gliedernde Grünfläche	270 m²	5,4 %
Gesamt	4.982 m²	**100 %**

1.2 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Für das Planungsgebiet bestand eine Ortsabrundungssatzung, welche aber mit Urteil des Verwaltungsgerichtshofes vom 24.04.2007 für unwirksam erklärt wurde.

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan ist die Fläche bereits als allgemeines Wohngebiet dargestellt und auch im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes ist die Fläche weiterhin vorgesehen.

Das Entwicklungsgebot ist damit beachtet.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im Regelverfahren.

2 Ziel und Zweck der Planung

2.1 Planungsanlass

Ein Vorhabenträger hat bei der Gemeinde Seubersdorf einen Antrag auf Einleitung einer Vorhabenbezogenen Bebauungsplanung gestellt.

Der Vorhabenträger plant den Bau von zwei Mehrfamilienhäusern und von fünf Doppelhäusern, sowie eines Blockheizkraftwerkes zur Versorgung der Wohnbebauung. Durch die Lage im bisher planungsrechtlichen Außenbereich ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes notwendig.

Der gültige Flächennutzungsplan sieht in diesem Bereich bereits ein allgemeines Wohngebiet vor.

2.2 Bedarfsdarlegung

Nach aktuellem Landesentwicklungsprogramm vom 01.06.2023 Ziff. 3.2 Begründung sind für bereits im Flächennutzungsplan dargestellte Flächen, deren Bedarf bereits begründet wurde keine Bedarfsbegründung im Rahmen des Bebauungsplanes notwendig.

Die Fläche ist im gültigen Flächennutzungsplan enthalten. Eine aktuelle Bedarfsbegründung ist in der Begründung des sich in Neuaufstellung befindlichen Flächennutzungsplanes enthalten. Der aktuelle Flächennutzungsplan wird demnächst das frühzeitige Verfahren durchlaufen.

2.3 Vorrang der Innenentwicklung, Umwidmungssperre

Die Gemeinde Seubersdorf ist weiterhin bemüht, bestehende Baulücken zu schließen und leerstehende Gebäude einer neuen Nutzung zuzuführen.

Im Gemeindegebiet Seubersdorf sind mehrere Flächen als allgemeines Wohngebiet im FNP dargestellt, die bisher noch nicht bebaut wurden und zum Verkauf stehen.

Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes befasst sich die Gemeinde Seubersdorf intensiv mit den möglichen Standortalternativen und der Frage, ob Innenentwicklungsflächen für das Vorhaben zur Verfügung stünden.

Bei dem Planungsgebiet handelt es sich um eine Fläche die bereits im Flächennutzungsplan dargestellt ist und vertraglicher Verpflichtung zur Umsetzung des Vorhabenplans.

Eine Umwidmung der bisher als landwirtschaftlich genutzten Fläche, die derzeit ungenutzt brach liegt, ist unvermeidbar.

2.4 Planungsalternativen

Innerhalb des Planungsgebietes bestehen keine wesentlich anderen Lösungen zur vorgelegten Planung. Es ist ein flächensparendes Konzept mit einem verdichteten Konzept zur Wohnbebauung vorgesehen.

3 Ziele der Raumordnung

3.1 Landesentwicklungsprogramm

Ziel 3.2 LEP: In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potentiale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potentiale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

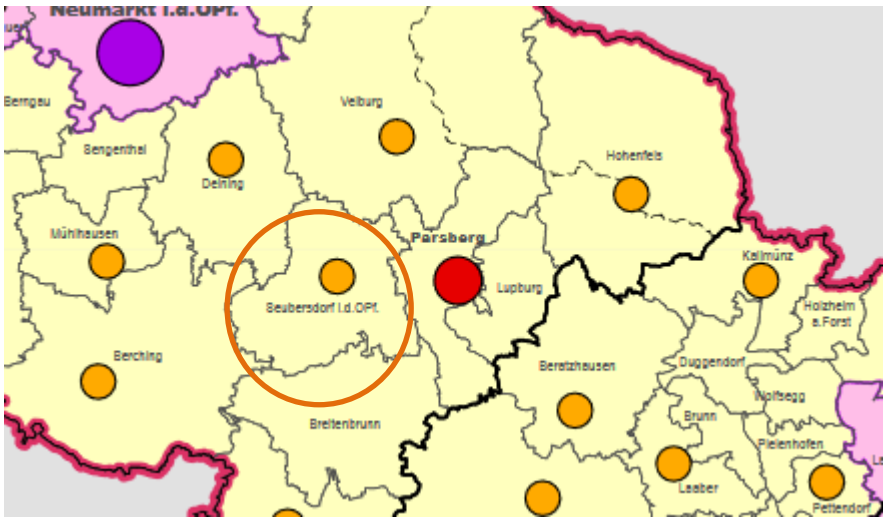
Ziel 3.3 LEP: Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.

Die landesplanerischen Zielvorgaben werden durch den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan beachtet.

3.2 Regionalplan

Seubersdorf wird im Regionalplan der Region 11 Regensburg (Stand 2013) als Grundzentrum (orange) eingestuft. Damit übernimmt die Gemeinde Versorgungsfunktionen für einen größeren Nahbereich zur Deckung des qualifizierten wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Grundbedarfs mit Gütern und Dienstleistungen.

Das nächste Mittelzentrum ist Parsberg (in ca. 4 km Entfernung), das nächstgelegene Oberzentrum ist Neumarkt i.d. Opf. (in ca. 20 km Entfernung).



Regionalplan Region Regensburg, Zielkarte 1: Raumstruktur

Die Planungsfläche liegt außerhalb von regionalplanerischen Vorrang- und Vorbehaltsgebieten.

Das Anbindungsgebot ist beachtet. Die Ausweisung ist aufgrund fehlender Alternativen und des bestehenden Bedarfs notwendig.

4 Städtebauliche Konzeption und Gestaltungsvorschriften

Das Baugebiet ist als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Bedingt durch die Lage und Größe und die umgebenden baulichen Strukturen werden fast alle ausnahmsweise zulässigen Anlagen und Frequenzbringer, wie Betriebe des Beherbergungsgewerbe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, sowie Tankstellen ausgeschlossen, um die damit einhergehenden zusätzlichen Lärmimmissionen bzw. Geruchsimmissionen zu vermeiden.

Der Orientierungswert der Grundflächenzahl wie in der BauNVO für ein allgemeines Wohngebiet genannt, wird von 0,4 auf 0,45 erhöht um eine moderate Nachverdichtung zu ermöglichen.

Der Bebauungsplan lässt Einzel- und Doppelhäuser und Hausgruppen in verschiedenen Teilflächen mit offener Bauweise zu und passt sich damit an die städtebauliche Situation und die Nachfrage vor Ort an.

Die Baufenster wurden großzügig über die Parzellen gezogen. Lediglich für den Bereich WA1 wurde eine Baulinie im Norden der Parzelle festgesetzt um zur Staatsstraße hin eine klare Abgrenzung für den Lärmschutz des Baugebietes zu gewährleisten.

Für die Doppelhäuser und Hausgruppen sind max. 3 Vollgeschosse zulässig. Im Bereich WA1 werden für den Bau eines Mehrfamilienhauses zwingend 4 Vollgeschosse zugelassen um durch die Höhe der Riegelbebauung Lärmschutz für die hinterliegenden Grundstücke zu leisten. Für den Bereich des BHKWs werden ebenfalls zwingend 3 Vollgeschosse festgesetzt.

Im Vorhaben- und Erschließungsplan sind Satteldach und Pultdach dargestellt. Die Zulässigkeit der Dachformen im Rahmen des Bebauungsplanes wurde weiter gefächert, um den Bauwilligen weitere Alternativen einzuräumen.

Erschlossen werden die Bauparzellen von Nordosten über die Nürnberger Straße mit Anschluss an die Untere Lärchenstraße im Südwesten. Abgehend von dieser Erschließung führen Anliegerwege zu den Gebäuden.

Aufgrund der Hanglage wurden die Höhen der möglichen Erschließungsplanung in der Planzeichnung festgesetzt und davon abgeleitet entsprechende Festsetzungen zur Höhenlage der Hauptgebäude und Garagen/Carports und Geländegestaltung getroffen um eine übermäßige Höhenentwicklung der Hauptgebäude zu vermeiden und um ein angemessenes städtebauliches Bild zu erreichen.

Es sind Festsetzungen zu passivem Lärmschutz u.a. in Form von Lärmschutzfenster und zur Zulässigkeit der Ausrichtung von Aufenthaltsräumen getroffen worden um eine übermäßige Belastung durch den Lärm der nördlich gelegenen Staatsstraße, sowie der Bahnlinie vermeiden zu können.

5 Wesentliche Auswirkungen

5.1 Erschließung, Versorgungseinrichtung und Infrastruktur

Verkehr

Die Planungsfläche des allgemeinen Wohngebietes wird durch eine Erschließungsstraße im Nordosten an die Staatsstraße (Nürnberger Straße) angeschlossen und im Südwesten an die Untere Lärchenstraße.

Die inneren Erschließungsstraßen werden als Anliegerwege ausgebildet, über welche die geplanten Grundstücke im Bereich WA1 und WA2 direkt angeschlossen werden.

Die Zufahrt für Rettungsfahrzeuge und die Müllentsorgung ist über die festgesetzten Verkehrsflächen gesichert.

Eine Rad- und fußläufige Verbindung zum Siedlungskern ist durch den bestehenden Radweg entlang der Nürnberger Straße gegeben.

Wasserver- und -entsorgung

Die Ver- und Entsorgung ist über die gemeindliche Versorgung gesichert.

Die Löschwasserversorgung kann grundsätzlich bei entsprechender Dimensionierung sicher-gestellt werden. Die Anforderungen entsprechend dem für die Löschwasserbereitstellung zuständige DVGW-Arbeitsblatt W 405 können somit erfüllt werden.

Stromversorgung

Die Stromversorgung kann über das bestehende Netz angebunden und ausgebaut werden.

Telekommunikationsleitungen

Für den Ausbau der Telekommunikationsleitungen sind in den Straßen geeignete und ausreichende Trassen zu berücksichtigen.

Entwässerung

Nach Gutachten ist eine Versickerung im Geltungsbereich nicht möglich. Deswegen erfolgt ein Anschluss an den geplanten Oberflächenwasserkanal in der Erschließungsstraße mit Anschluss an einen Mischwasserkanal in der Nürnberger Straße.

Brand- und Katastrophenschutz

Die Feuerwehr Seubersdorf ist hinsichtlich Personalstärke, Ausbildung und Ausstattung ausreichend vorbereitet.

Die notwendige Löschwasserversorgung kann nach den Erfordernissen ausgebaut werden, der Druck ist ausreichend.

Die Hinzuziehung der örtlichen Feuerwehr, des Kreisbrandrates und der Abt. Brand- und Katastrophenschutz an der Regierung der Oberpfalz ist im Rahmen der Beteiligungen des Bebauungsplanes in den nachfolgenden Planungsschritten vorgesehen.

Abwasserentsorgung

Das Schmutzwasser wird an die gemeindliche Kläranlage angeschlossen. Die Kläranlage verfügt über ausreichende Kapazitäten.

Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung wird zentral durch den Landkreis Neumarkt i.d. OPf. sichergestellt.

5.2 Luftreinhaltung, Klimawandel und Klimaanpassung

Gemäß BauGB §1 Abs. 5 S. 2 sollen Bauleitpläne dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Auf Ebene des Bebauungsplanes werden die folgenden Maßnahmen und Festsetzungen zum Klimaschutz angewandt:

– Festsetzung von CO2-absorbierende Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern (§9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

5.3 Immissionsschutz

Die Bahnlinie Regensburg-Nürnberg liegt in 50 m Luftlinie nordöstlich der Planungsfläche.

Die St 2660 (ehemalige Bundesstraße 8) liegt im Osten in einer Entfernung von ca. 8 m Abstand.

Durch die Nähe der beiden überörtlichen Verkehrsflächen war eine Bewertung der Lärmauswirkungen notwendig.

Durch das Büro GEO.VER.S.UM (in Anlage E) wurde eine schalltechnische Untersuchung zu **Verkehrslärm und Gewerbelärm** durchgeführt.

Das Schallgutachten bewertet die Auswirkungen des **Straßenverkehrslärms** auf den vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Dazu wurden das Straßenverkehrsaufkommen der St2660, sowie der **Schienenverkehrslärm** der Bahnlinie ermittelt.

Das Gutachten beschreibt dazu, dass die Berechnungen aufzeigen, dass im gesamten Plangebiet großflächig die Orientierungswerte der DIN 18005 und die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV überschritten werden. In der Nacht wird auch der gesundheitsschädigende Wert von 60 dB(A) an der nördlichen und westlichen Geltungsbereichsgrenze überschritten.

Aktive Schallschutzmaßnahmen sind im Planungsgebiet aufgrund der Lage und Topographie, sowie der Mehrstöckigkeit der Gebäude nicht möglich.

Damit müssen passive Schallschutzmaßnahmen in Form von z.B. Schallschutzfenstern in die Baukörper eingebaut werden.

Bzgl. **Gewerbelärm** führt das Gutachten aus, dass durch das östliche gelegene Gewerbegebiet Lärm auf das Plangebiet einwirken kann. Nach Berechnungsergebnissen können die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm tags und nachts im Plangebiet eingehalten werden.

Da die Lärmwerte Gewerbe deutlich unter den einwirkenden Immissionen aus Verkehrslärm liegen, fallen die Gewerbelärmemissionen für das Plangebiet nicht weiter in Gewicht.

Im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden entsprechend der Vorgaben des Gutachtens verschiedene Maßnahmen festgesetzt, wie die Festsetzung von Ausrichtung von Räumen und von technischen Anforderungen wie z.B. Einbau von sog. Hamburger Fenstern.

5.4 Denkmalschutz

Gemäß Online-Datenbank des BayernViewerPlus liegen innerhalb des Planungsbereiches selbst keine Boden- oder Baudenkmäler vor.

Beim Auffinden von Bodendenkmälern ist das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege bzw. das Landratsamt Regensburg zu beteiligen. Auf Art. 8.1 und 8.2 Denkmalschutzgesetz wird an dieser Stelle verwiesen.

5.5 Bodenordnerische Maßnahmen

Es sind derzeit keine bodenordnerischen Maßnahmen vorgesehen.

5.6 Belange des Umweltschutzes, Naturschutz und Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)

Es wird eine gesonderte Umweltprüfung im Rahmen des Umweltberichtes nach Vorgaben des Baugesetzbuches durchgeführt. Der Umweltbericht ist unter Kapitel 6 gesonderter Teil der Begründung und berücksichtigt derzeit verfügbare umweltbezogene Informationen zum Planungsbereich. Er dokumentiert bekannte und prognostizierte Umweltauswirkungen und wird bei Bedarf im Bauleitplanverfahren fortgeschrieben, soweit neue Erkenntnisse erlangt werden.

Zur Berücksichtigung des Schutzgutes Mensch wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt.

Zur Erhebung der Ausgangssituation für das Schutzgut Arten und Lebensräume erfolgte eine Biotoptypen- und Nutzungsartenkartierung. Gesonderte, faunistische oder floristische Untersuchungen sind nicht vorgesehen.

Bodenuntersuchungen sind auf Ebene der Bauleitplanung nicht vorgesehen. Weitergehende, gesonderte Gutachten sind derzeit nicht vorgesehen.

Erhebliche Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind durch die Lage im Anschluss an Ortsflächen nicht zu erwarten.

Nach derzeitigem Kenntnisstand liegen die Flächen des Geltungsbereiches außerhalb von Überschwemmungsgebieten.

Die Auswirkungen der Planung auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild sowie die Schutzgüter Mensch, Kultur- und Sachgüter werden im Umweltbericht behandelt. Die vorhandenen öffentlichen Wegebeziehungen bleiben aufrecht erhalten.

5.7 Landschaftsschutzgebiet, NATURA 2000 Gebiete, kartierte Biotope

Nach BayernAtlasPlus befinden sich in einem Umkreis von mind. 2,7 km um den Planungsbereich keine Landschaftsschutz-, FFH- und EU- Vogelschutz-Gebiete.

Auf der Planungsfläche befinden sich keine kartierten Biotope.

5.8 Artenschutzrechtliche Belange

Im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung sind grundsätzlich alle in Bayern vorkommenden Arten der folgenden drei Gruppen zu berücksichtigen:

- die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie
- die europäischen Vogelarten entsprechend Art. 1 VRL
- die darüber hinaus nur nach nationalem Recht "streng geschützten Arten" (Art. 6a Abs. 2 Satz 2 BayNatSchG).

Der saP müssen Arten nicht unterzogen werden, für die eine verbotstatbestandsmäßige Betroffenheit durch das jeweilige Projekt mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden kann (Relevanzschwelle). In einem ersten Schritt werden die Arten „abgeschichtet“, die aufgrund vorliegender Daten als nicht relevant für die weiteren Prüfschritte identifiziert werden können.

In einem zweiten Schritt wird durch Bestandsaufnahmen bzw. durch Potenzialanalyse die einzelartenbezogene Bestandssituation im Wirkraum des Änderungsbereiches erhoben. Hierzu werden die erhobenen Lebensstätten der jeweiligen lokalen Vorkommen der Arten mit der Reichweite der Vorhabenswirkungen überlagert.

Eine Auswertung der ASK-Daten ergab, dass im Jahr 1997 in einer Entfernung von ca. 1150 m östlich der Planungsfläche in der Waldfläche ein Vorkommen der Waldschnepfe bestand. Durch die Entfernung und, da kein Eingriff in ein mögliches Habitat der Waldschnepfe stattfindet, kann nicht von einer Gefährdung der Population ausgegangen werden. Weitere Daten über die Avifauna liegen nach ASK im Umgriff des Planungsgebietes nicht vor.

Aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung sind besonders bodenbrütende/feldgebundene Arten (wie Schafstelze, Feldlerche, Wachtel, Rebhuhn) betroffen. Da die Fläche aber recht kleinteilig im Umgriff von bestehender Bebauung, sowie der Bahnlinie und der Staatsstraße liegt ist nicht von einem Vorkommen auszugehen.

Westlich des Geltungsbereiches sind potentiell günstigere Habitate für die genannten Arten vorhanden.

HINWEIS:

Es ist darauf hinzuweisen, dass durch die Aufstellung des Bebauungsplanes keine artenschutzrechtlich relevanten Eingriffe erfolgen. Der Bebauungsplan bereitet die Maßnahmen lediglich planungsrechtlich vor. Bei Realisierung der Baukörper kann eine geänderte Bestandssituation vor Ort zu einem späteren Zeitpunkt unter Umständen vorliegen.

Genannten Vermeidungsmaßnahmen sind als Empfehlung einzustufen. Eine Festsetzung der Maßnahmen wäre nur dann erforderlich, wenn mit ausreichender Sicherheit durch die Realisierung des Baugebiets der artenschutzrechtliche Verbotstatbestand als erfüllt angesehen werden könnte und eine bodenrechtliche Relevanz Grundlage der Festsetzung wäre. Das Festsetzen einer lediglich als Vorsorgemaßnahme einzustufenden Handlungsempfehlung ist städtebaulich weder erforderlich noch zulässig.

6 Grünordnungsplanung

6.1 Leitziele grünordnerische Festsetzungen

Die grünordnerischen Festsetzungen dienen vor allem dazu, das geplante Baugebiet in den vorhandenen Landschaftsraum einzubinden, bestehende Grünstrukturen zu integrieren und sowie eine Mindestdurchgrünung sicherzustellen.

Innerhalb des Plangebietes gewährleisten diese Festsetzungen eine Minderung der Auswirkungen auf die Schutzgüter. Die Festsetzungen zu den Versiegelungen mindern die zu erwartenden Auswirkungen auf die Schutzgüter Wasser, Luft und Boden (§1 Abs. 6, Ziff. 7a BauGB).

6.2 Städtebaurechtliche Eingriffsregelung

6.2.1 Bedeutung für den Naturhaushalt

Die Eingriffsfläche der vorgesehenen Planungsflächen wird lt. Bestandsdarstellung des Umweltberichts (Einstufung gem. Leitfaden Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft 2003 i.V.m. Leitfaden Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft 2021, Kapitel 3.3.1) folgendermaßen eingestuft:

Schutzgut	Beschreibung	Bedeutung
Arten/Lebensräume	Ackerfläche mit Wechselbewuchs	Gering
Boden	Landwirtschaftlich geprägt, Wechselbewuchs, geringe- mittlere natürliche Bodenfruchtbarkeit	gering-
Wasser	Hoher Grundwasserflurabstand	mittel
Klima/Luft	Ortsrandlage, Vorbelastung durch Staatsstraße und Bahnlinie geringe Bedeutung als Kaltluftproduktionsfläche	Gering
Landschaftsbild	keine stark exponierte Lage, Hanglange, Fernwirkung wenig ausgeprägt, landwirtschaftlich geprägt, Vorbelastung durch den Baubestand, Straßen und Bahnlinie im Umfeld	Gering - mittel
Zusammengefasst:		Überwiegend gering

6.2.2 Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

Nach dem Leitfaden Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft 2021 werden die Eingriffsflächen in Bezug auf das Schutzgut Arten und Lebensräumen gem. der Einstufung der Biotop- und Nutzungstypen (BNT – sogenannten Wertpunkte WP) der Bay. Kompensationsverordnung eingestuft und ein Beeinträchtigungsfaktor zugeordnet.

Unter Umständen kann für andere Schutzgüter eine verbal-argumentative Bewertung erfolgen.

Im vorliegenden Fall ist dies nur für das Schutzgut Boden und Fläche erforderlich.

Weitere Bewertungen sind nicht erforderlich, da es sich bei den Eingriffsflächen überwiegend um reine Ackerflächen handelt und keine besonderen Strukturen betroffen sind.

Die Ermittlung[1] erfolgt über die Multiplikation der Wertepunkte (WP) mit der (Eingriffs-)Fläche (in m²) und der Eingriffsstärke (im Normalfall wird die festgesetzte Grundflächenzahl herangezogen). Wenn ausreichend und bestimmte Vermeidungsmaßnahmen festgesetzt sind, kann nach Ermittlung des Ausgleichsbedarfs eine Reduktion durch einen angesetzten Planungsfaktor bis zu 20% erfolgen. Im vorliegenden Fall sind eine Vielzahl von Minimierung- und Vermeidungsmaßnahmen festgesetzt.

Für die Ermittlung der Eingriffsfläche wird der gesamte Geltungsbereich herangezogen.

Als Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen sind berücksichtigt:

- Festsetzung einer Mindestbegrünung
- Festsetzungen zur Eingrünung von Bauflächen, standortheimische Arten und Festlegung von Mindestgrößen
- Festsetzung von maximalen Firsthöhen, die eine übermäßige Höhenentwicklung vermeiden
- Kein Eingriff in Bereiche mit besonderer Bedeutung für das Schutzgut Arten und Lebensräume
- Minimierung tiergruppenschädigender Anlagen, z.B. Sockelmauern nur bis 5 cm Höhe zulässig. (für Kleintiere wie Igel ohne Probleme überwindbar)
- verdichtete Bauweise zulässig
- Festsetzung von einer effizienten Verkehrserschließung
- Anpassung des Baugebietes an den Geländeverlauf zur Vermeidung größerer Erdbewegungen sowie von Veränderungen der Oberflächenform

<u>Maßnahmen zur Vermeidung eines Eingriffs und Anrechnung beim Planungsfaktor:</u>

- Festsetzung von Mindestbegrünung mit Gehölzen von privaten Grünflächen (Festsetzung Ziff. 1.10.2 - 4)
- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge (Festsetzung Ziff. 1.10.1)
- Schaffung kompakter Siedlungsräume und Vermeidung von Zersiedlung zur Sicherung und Entwicklung für das SG Arten und Lebensräume bedeutender Flächen auf Flächennutzungsplan- sowie Landschaftsplanebene

Es werden für jede Maßnahme 5% für den Abschlag des Planungsfaktors vorgesehen. Damit ergibt sich der max. mögliche Abschlag von 15 % bei drei Maßnahmen.

Da die intensive landwirtschaftliche Nutzung eingestellt wird, erfolgen keine Dünge- und Pflanzenschutzmitteleinträge mehr in Boden und im gesamten erfolgt für den Naturhaushalt und für die Schutzgüter Boden, Wasser, Mensch keine wesentliche Verschlechterung im Vergleich zur bestehenden Ackerfläche.

Prinzipiell besteht die Möglichkeit zum Bau von Stützmauern zwischen den Grundstücken, was eine Durchgängigkeit der Baugrundstücke für verschiedene Tiergruppen behindern kann. Allerdings ist nicht zu erwarten, dass Stützmauern auf allen Grundstücken errichtet werden. Diese

[1] Methodik zur Eingriffsregelung, Seite 14f, Leitfaden Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft 2021

können zudem auch als Trockenmauern ausgebildet werden, was wiederum Lebensraum für verschiedene Tierarten bieten kann.

So erfolgt aufgrund der künftigen Nutzung als Wohngebiet keine wesentliche Verschlechterung zur bisherigen Nutzung als Ackerfläche.



Rote Umrandung: Eingriffsfläche (=Geltungsbereich) Acker

Ausgangszustand **(Bedeutung für Schutzgüter/Naturhaushalt)**	**Biotop- und Nutzungstypen (BNT)-Einstufung in Wertpunkte (WP)**	**Eingriffsflächen in m²**	**Eingriffsschwere/ Beeinträchtigungsfaktor*******	**Planungsfaktor (bei konkreten Vermeidungsmaßnahmen Verringerung um bis zu minus 20%)**	**Ausgleichsbedarf in Wertpunkten WP**
Ackerfläche (A11)	2**	4.981***	0,45*	15%	4.483 (-15%, 672 WP) = 3.811
			Summe		**3.811 WP**

***** Orientierung an festgesetzte Grundflächenzahl Leitfaden im Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft 2021, Seite 15f

*** Eingriffsflächen

** Bewertung des Ausgangszustandes nach Leitfaden im Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft 2021 Seite 15, i.V.m. Biotopwertliste zur Anwendung der Bay. Kompensationsverordnung, Aug. 2018

* festgesetzte Grundflächenzahl

6.2.3 Ausgleichsfläche auf Ökokonto

Der notwendige Ausgleich wird durch das Ökokonto „Ökokonto Alexander Mann“ im gleichen Naturraum erbracht und im Rahmen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans vertraglich gesichert.

Die aufzuwertende Fläche wurde einem Biotop- und Nutzungstypen (BNT) mit Einstufung eines Wertpunktes zugeordnet, ebenso wird die Ausgleichsmaßnahme (Prognosezustand, Ziel) zugeordnet. Der Prognosezustand wird mit dem Ausgangszustand subtrahiert um einen Aufwertungswert zu erhalten. Dieser Aufwertungswert wird mit der Größe der Ausgleichsfläche multipliziert, um den Ausgleichsflächenumfang zu ermitteln.

Die Ermittlung erfolgt nach dem „Leitfaden Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ von Dezember 2021.

Die Fläche ist bereits umgesetzt. Der flächenmäßige Ausgleich wurde auf Basis der Vorgaben des Leitfadens berechnet. Unten dargestellt wird nachrichtlich die Berechnung nach Ökokonto. Der Bewertungsvorschlag für das Ökokonto liegt dem Bebauungsplan in Anlage E bei.

Ausgleichsfläche	**Flächenumfang in m²**	**Ausgangszustand der der Ausgleichsfläche **** **Biotop- und Nutzungstypen (BNT)-Einstufung in Wertpunkte (WP)**	**Prognosezustand *** (umgesetzte Ausgleichsmaßnahmen)** **Biotop- und Nutzungstypen (BNT)- Einstufung in Wertpunkte (WP)**	**Aufwertung in WP**	**Ausgleichsumfang in WP**
Flur 1472 und 1288, Gemarkung Rieden, Gemeinde Altdorf (Teilfläche)	545	A11 Intensiv bewirtschaftete Äcker ohne oder mit stark verarmter Segetalvegetation 2 WP **	L63 Sonstige standortgerechte Laub(misch)wälder, alteAusprägung 12 WP -3 WP Timelag = 9 WP	7	3.815
					3.815

** Bewertung des Ausgangszustandes nach der Biotopwertliste zur Anwendung der Bay. Kompensationsverordnung, Feb. 2014

*** nach 25 Jahren Entwicklungszeit, sollte die Entwicklung der Ausgleichsmaßnahme über 25 Jahre wird ein sogenannter Timelag veranschlagt; hier 3 WP Abschlag, da Entwicklungsdauer über 80 Jahre

Der in Wertpunkte ermittelte Ausgleichsumfang wird schließlich mit dem ermittelten Ausgleichsbedarf verglichen und gegenübergestellt.

Der **Ausgleichsbedarf von 3.811 WP** kann durch den ermittelten **Ausgleichsumfang** auf den Ökokontoflächen mit **3.815 WP** beglichen werden.

7 UMWELTBERICHT – ANLAGE

7.1 Einleitung

Im Rahmen der Bauleitplanung ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 des Baugesetzbuches (BauGB) eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen Umweltauswirkungen ermittelt werden. Diese werden unter Anwendung der Anlage 1 BauGB in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Der Umweltbericht als Ergebnis der Umweltprüfung bildet einen gesonderten Teil der Begründung (§ 2a BauGB).

Gemäß § 2 Abs. 4 Satz 2 BauGB legt die Gemeinde dazu für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist.

Im Rahmen des Verfahrens nach § 4 Abs. 1 BauGB, als Scoping nach UVPG[2], werden die Fachbehörden zur Äußerung hinsichtlich des Umfangs der Umweltprüfung aufgefordert. Die Umweltprüfung wird im weiteren Verfahren fortgeschrieben und zur öffentlichen Auslegung abgeschlossen.

Nach § 2 Abs. 4 Satz 3 BauGB bezieht sich die Umweltprüfung auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessenerweise verlangt werden kann. Die Untersuchungstiefe der Umweltprüfung orientiert sich an der vorliegenden Planung. Geprüft wird, welche erheblichen Auswirkungen durch die Umsetzung der geplanten Bauleitplanung auf die Umweltbelange entstehen können und welche Einwirkungen auf die geplanten Nutzungen im Planungsfläche aus der Umgebung erheblich einwirken können. Hierzu werden vernünftigerweise regelmäßig anzunehmende Einwirkungen geprüft, nicht jedoch außergewöhnliche und nicht vorhersehbare Ereignisse.

Die Beschreibung der Schutzgüter des Umweltberichtes bezieht sich auf das allgemeine Wohngebiet.

7.2 Inhalt und Ziele

Ziel des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist ein allgemeines Wohngebiet mit einer Fläche von ca. 0,5 ha festzusetzen um den derzeit konkret vorhandenen Bedarf an Bauland, insbesondere für die ortsansässige Bevölkerung, zu decken.

Zur Sicherung der Belange des Umweltschutzes sowie der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung wird zum Bebauungsplan ein Grünordnungsplan erstellt und integriert.

7.2.1 Umweltrelevante Ziele von Fachgesetzen und Fachplanungen

Gemäß § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB sollen Bauleitpläne dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, gemäß § 1 Abs. 5 und § 1a Abs. 5 BauGB, Rechnung getragen werden. Hier ist auch das Erneuerbaren-Energien-Gesetz- EEG 2017 zu erwähnen, welches im Interesse des Klima- und Umweltschutzes eine nachhaltige Entwicklung der Energieversorgung ermöglichen soll.

Im § 1 Bundesnaturschutz BNatSchG wird als wichtiges Ziel, auch in Verantwortung für künftigen Generationen, die dauerhafte Sicherung der biologischen Vielfalt genannt. Konkretisiert wird diese Aussage im Absatz 3, da für die dauerhafte Sicherung der Leistungs- und

[2] Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung

Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts „wild lebende Tiere und Pflanzen, ihre Lebensgemeinschaften sowie ihre Biotope und Lebensstätten auch im Hinblick auf ihre jeweiligen Funktionen im Naturhaushalt zu erhalten“ sind.

Nach § 1 des Wasserhaushaltsgesetzes –WHG ist durch eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung das Schutzgut Wasser als Lebensgrundlage von Mensch, Flora und Fauna zu schützen.

Das Bundesbodenschutzgesetz- BBodSchG verfolgt den Zweck die Bodenfunktionen nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen. Auch § 1a BauGB greift den Schutzzweck des Schutzgutes Boden auf, da generell mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll.

Die genannten Ziele werden im Bebauungsplan durch konkrete Festsetzungen zu Grünordnung, Festsetzungen der Höhenlage und Gestaltung der Hauptgebäude, Festsetzung einer Ausgleichfläche, Vorgaben zur Entwässerung gesichert.

7.2.2 Ziele des Landschaftsplans

Ein Landschaftsplan liegt derzeit nur im Entwurf vor. Auf der vorliegenden Planungsfläche sind keine landschaftsplanerischen Darstellungen vorgesehen. Im Entwurf war die Ausgleichsfläche der bisherigen Satzung dargestellt, welche aufgehoben wurde. In der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan wird deswegen die bisher dargestellte Ausgleichfläche nicht weiterverfolgt.

7.2.3 Ziele sonstiger Fachgesetze / Fachpläne

Fachplanungen des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts sind im Planungsgebiet nicht vorhanden bzw. dem Verfasser derzeit nicht bekannt.

Die gemeindlichen Satzungen sprechen nicht gegen die vorliegende Bauleitplanung.

7.2.4 Ziele von Schutzgebieten / des Biotopschutzes

Im näheren und weiteren Umgriff des Geltungsbereiches befinden sich keine Schutzgebiete und Biotope.

Das ABSP des Landkreises Neumarkt i.d. Opf (Stand 1995) stellt für den Geltungsbereich direkt keine konkreten Ziele und Maßnahmen dar.

7.2.5 Regionalplanung und Landesplanung

Nach **Landesentwicklungsprogramm** (LEP) Bayern (Stand 01.06.2023) liegt die Gemeinde Seubersdorf im allgemeinen ländlichen Raum.

Der **Regionalplan** der Region 11- Regensburg ordnet Seubersdorf als Grundzentrum ein, der sich im allgemeinen ländlichen Raum befindet.

Der Geltungsbereich liegt mind. 2 km von landschaftlichen Vorbehaltsgebieten entfernt.

Regionale Grünzuge oder weitere Darstellungen/Maßnahmen seitens des Regionalplanes sind nicht betroffen.

7.3 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario)

7.3.1 Schutzgut Mensch, Bevölkerung, Gesundheit

Das Planungsgebiet wird landwirtschaftlich als Acker genutzt.

Benachbart bestehen wohnbaulich und gewerbeartig genutzte Flächen sowie landwirtschaftliche Flächen.

Messungen zu Lärmvorbelastungen liegen nicht vor. Verkehrslärm entsteht auf den angrenzenden innerörtlichen, verkehrsberuhigten Straßen bisher nur in sehr geringem Umfang.

Die Entfernung zur St 2660 beträgt minimal 6 m. Die Entfernung zur Bahnlinie Regensburg-Nürnberg beträgt ca. 50 m. Ein schalltechnisches Gutachten wurde für die Lärmbelastungen durch die Verkehrswege erstellt.

Angaben zu Erschütterungen, Geruchsbelastungen oder elektromagnetischen Feldern liegen nicht vor.

Eine weitere Emissionsquelle ist das hinter der Bahnlinie liegende Gewerbegebiet. Ein Schallschutzgutachten wurde für das Planungsgebiet erarbeitet, eine Beeinträchtigung besteht demnach derzeit nicht.

In unmittelbarer Nähe bestehen keine immissionsschutzrechtlich genehmigungspflichtigen Anlagen.

Der westlich angrenzende Flurweg, sowie der nördlich direkt anschließende Geh- und Radweg wird von der ansässigen Bevölkerung als Spazier- und Wanderweg genutzt. Der Planungsbereich selbst hat aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung keine erhöhte Bedeutung für Erholung bzw. Naherholungssuchende.

7.3.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

Die Fläche des Geltungsbereichs wird als intensive Ackerfläche genutzt und ist somit unversiegelt. In den Randzonen bestehen private Hausgärten mit unterschiedlichen Gehölzstrukturen und Ausprägungen. Westlich befinden sich intensiv genutzte Ackerflächen.

Gehölzfläche, welche nach Art. 16 BayNatSchG geschützt sind, sind im Planungsgebiet nicht vorhanden.

Es erfolgte eine Auswertung der bekannten Daten aus der Artenschutzkartierung.

Eine gesonderte Artenerhebung wurde nicht durchgeführt. Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatschG sind aufgrund der überwiegenden Nutzung als Acker nicht zu prognostizieren. Detaillierte Angaben sind in Kapitel 4.8 dargelegt.

7.3.3 Schutzgut Boden und Fläche

Die Flächen sind unversiegelt mit Wechselbewuchs. Aufgrund der intensiv landwirtschaftlichen Nutzung (gegenwärtig Acker) ist davon auszugehen, dass der Boden größenteils strukturarm ist.

Altlastenverdachtsflächen sind derzeit nicht bekannt.

Natürlich liegt Alblehm (Rückstandslehm mit variierendem Anteil an Kieselrelikten, Bohnerz und nicht auskartierbaren äolischen Komponenten) vor.

Belange der Rohstoffgeologie sind nicht betroffen.

7.3.4 Schutzgut Wasser

Im Geltungsbereich bestehen keine oberirdischen Gewässer.

Es ist von einem mittleren bis hohen Grundwasserabstand auszugehen.

Das Oberflächenwasser fließt im Wesentlichen breitflächig ab. Angaben über die Qualität des Grundwassers liegen nicht vor. Vorbelastungen für das Grundwasser bestehen durch die bisherige landwirtschaftliche Nutzung.

Die Planungsflächen liegen außerhalb von dem Verfasser bekannten Wasserschutzgebieten.

Das nächstgelegene Trinkwasserschutzgebiet befindet sich in etwa 50 m nordwestlicher Richtung. Des Weiteren liegt der gesamte Planungsbereich in keinem wassersensiblen Bereich (BayernAtlasrPlus- Wasserschutzgebiet, Wassersensibler Bereich).

7.3.5 Schutzgut Klima/Luft

Grundsätzlich handelt sich aufgrund der Ortsrandlage um einen gering belasteten Raum mit guten Durchlüftungsqualitäten. Vorbelastungen bestehen durch einen Wirkraum mit stark befahrenen Verkehrswegen (Bahnlinie und St 2660).

Es liegt keine kleinklimatisch besonders beachtenswerte Topographie vor (Kaltluft-, Frischluftsammelgebiet, Luftaustauschbahn).

Allgemeine Messungen zu Luftschadstoffen liegen dem Planverfasser nicht vor. Im Wirkbereich sind dem Planverfasser keine immissionsschutzrechtlich genehmigungspflichtigen Betriebe bekannt.

7.3.6 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild

Der Planungsraum ist als bisher ländlich einzustufen. Die Fläche liegt im direkten Anschluss an ein bestehendes allgemeines Wohngebiet. Im Westen schließt landwirtschaftliche Flur an, im Norden die St2660 mit dahinterliegender Bahnlinie und Gewerbegebiet. Das Gelände ist leicht nach Norden geneigt.

Als Vorbelastung sind einzustufen:

- die St 2660 und Bahnlinie
  Gewerbegebiet
- die Windkraftanlagen im weiteren Umfeld

Für die Planungsfläche bestehet aufgrund der vorhandenen Gebäude/Siedlungsflächen nur geringe Fernwirkung, von Richtung Nordwesten ist die Fläche einsehbar.

7.3.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Gemäß Online-Datenbank des BayernViewerPlus liegen innerhalb des Planungsbereiches keine Bodendenkmäler vor.

Besonders landschaftsprägende Baudenkmäler sind nicht vorhanden.

7.3.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Eine über die genannten Aspekte hinausgehende Beachtlichkeit ist nicht anzunehmen.

7.4 Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung

Die Beschreibung erfolgt auf Grundlage der Zustandsermittlung (Bestandsaufnahme) und Auswertung von zur Verfügung stehendem Kartenmaterial.

Sie beschränkt sich auf die nach dem Vorentwurf zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan möglichen Auswirkungen auf die Schutzgüter.

7.4.1 Schutzgut Mensch, Bevölkerung, Gesundheit

Lärm:

Es ist von einer unbedeutenden Zunahme von Verkehrslärm und Immissionen in den benachbarten Gebieten auszugehen.

Auf das Baugebiet können durch die bestehende Staatsstraße 2660 und die Bahnlinie Lärmeinwirkungen entstehen. Im Nahbereich sind auch Gerüche, Stäube und Dämpfe durch das Kraftwerk und die landwirtschaftliche Nutzung im Umfeld zu erwarten. Erhebliche Auswirkungen auf die nächstgelegene Wohnnutzung sind nicht zu erwarten, da im weiteren Verfahren entsprechende Maßnahmen getroffen werden.

Eine schallschutztechnische Untersuchung wurde erarbeitet. Durch die nördlich gelegene Staatsstraße und die Bahnlinie würden hohe Lärmwerte auf das Plangebiet einwirken, deswegen sind Schallschutzmaßnahmen für das Plangebiet notwendig. Entsprechende Festsetzungen wurden im Bebauungsplan für passive Maßnahmen eingearbeitet. Aktive Lärmschutzmaßnahmen wie Lärmschutzwände sind u.a. aufgrund der topographischen Verhältnisse nicht möglich.

Das Schallgutachten bewertet die Auswirkungen des **Straßenverkehrslärms** auf den vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Dazu wurden das Straßenverkehrsaufkommen der St2660, sowie der **Schienenverkehrslärm** der Bahnlinie ermittelt.

Das Gutachten beschreibt dazu, dass die Berechnungen aufzeigen, dass im gesamten Plangebiet großflächig die Orientierungswerte der DIN 18005 und die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV überschritten werden. In der Nacht wird auch der gesundheitsschädigende Wert von 60 dB(A) an der nördlichen und westlichen Geltungsbereichsgrenze überschritten.

Aktive Schallschutzmaßnahmen sind im Planungsgebiet aufgrund der Lage und Topographie, sowie der Mehrstöckigkeit der Gebäude nicht möglich.

Damit müssen passive Schallschutzmaßnahmen in Form von z.B. Schallschutzfenstern in die Baukörper eingebaut werden.

Gegenüber der für diese Parzellen bisher freien Ortsrandlage können durch Beschattung, Änderung des Ausblickes sowie die Auswirkungen der künftigen Nutzung zusätzliche Belastungen auftreten, da es sich um ein zukünftiges Wohngebiet handelt, werden die Auswirkungen als nicht erheblich eingestuft. Während der Bauzeit können weitere Auswirkungen insbesondere durch Spitzenpegel, z.B. beim Rammen von Fundamenten oder bei lärmintensiven Abladevorgängen, entstehen. Diese Beeinträchtigungen sind aber als temporär anzusehen und daher vertretbar.

Erholung:

Auf den Flächen selbst besteht keine wesentliche Bedeutung für Erholungsnutzung aufgrund der Nutzung als landwirtschaftliche Fläche. Das Erholungspotential der siedlungsnahen Umgebung wird nicht wesentlich beeinträchtigt, da eine Durchgängigkeit erhalten bleibt. Die dafür relevante Infrastruktur bleibt in Form des Wegenetzes erhalten.

7.4.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

Es ist ein Verlust bisher landwirtschaftlicher Flächen anzunehmen. Durch die Bebauung werden die vorhandenen Lebensräume verändert. Gegenüber den bisherigen Ackerflächen werden überbaute Flächen und bepflanzte Gartenflächen entstehen.

Die zu erwartenden Eingriffe können im Bereich der beanspruchten Flächen als vertretbar eingestuft werden, da diese nur eine geringere Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz haben.

Artenschutzrechtliche Belange wurden geprüft. Gesonderte Gutachten sind dafür nicht vorgesehen.

Nicht auszuschließen sind potentielle Störungen der Fauna sind während der Bau- und Erschließungsmaßnahmen möglich, aufgrund zahlreicher Ausweichlebensräume im Umfeld des Planungsgebietes ist aber von keinen erheblichen Beeinträchtigungen auszugehen.

Um den gesetzlichen Anforderungen zu entsprechen, sind Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen vorgeschlagen bzw. können für den Artenschutz festgesetzt werden.

7.4.3 Schutzgut Boden und Fläche

Es erfolgt eine Teilversiegelung des Bodens durch Überbauung und befestigte Flächen innerhalb des Wohngebietes. Auf den bebaubaren Flächen werden die bestehenden Bodenprofile weitgehend zerstört. Der unversiegelte Boden wird seine bisherigen Funktionen (Grundwasserneubildung, Filter- und Speicherfunktion, Lebensraumfunktion) verlieren. Ein Ausgleich derartiger Eingriffe ist nicht möglich, da Boden naturgemäß standortgebunden ist.

Altlasten sind nicht vorhanden.

Bei Vorreinigung von Niederschlagswasser aus Verkehrs- oder Dachflächen in offenen, belebten Bodenzonen ist ein oberflächennaher Eintrag von Schadstoffen nicht auszuschließen. Sofern dies im Rahmen der anerkannten Regeln der Technik erfolgt, ist nicht von erheblichen Auswirkungen auszugehen.

Auf die Bauzeit beschränkt sich das Risiko von Schadstoffeintrag durch Baumaschinen oder Unfallereignisse. Diese Tatsache spricht aber für jedes Bauvorhaben und ist daher grundsätzlich nur als Ausnahmefall zu betrachten. Durch entsprechende Vorkehrungen wird es sich in der Regel bei derartigen Ereignissen um behebbare, reversible Auswirkungen auf das Schutzgut handeln.

7.4.4 Schutzgut Wasser

Geringfügige und zeitlich beschränkte Auswirkungen können sich durch Baumaßnahmen ergeben. Eine Beeinflussung des Bodenwasserhaushalts durch Neubebauung und Verlust der Regenwasserversickerung auf den versiegelten Flächen kann eine mögliche Verminderung der Grundwasserneubildung zur Folge haben. Das anfallende Oberflächenwasser kann nach Gutachten nicht auf den privaten Grundstücken ortsnah versickert werden und wird in einem Regenwasserkanal abgeführt. In Bezug auf das Einzugsgebiet der Oberflächengewässer kann von einem geringen Verlust der Einzugsgebietsfläche ausgegangen werden und ist daher tolerierbar.

Direkte Einflüsse durch Freilegen von Grundwasser sind nicht zu erwarten. Die Gefahr von erheblichen oder irreversiblen Auswirkungen ist bei Einhaltung der anerkannten Regeln der Technik gering. Nachteilige Folgen auf den Wasserhaushalt können durch Festsetzungen, z.B. zur Art der unversiegelten Zufahrten und Stellplätze, Niederschlagswasserversickerung sowie der zulässigen Nutzung, auf Ebene des Bebauungsplanes minimiert werden.

Des Weiteren ist bei der zukünftigen Nutzung von einer Reduzierung der Schadstoffeinträge (Spritz- und Düngemittel) auszugehen.

7.4.5 Schutzgut Klima und Luft

Als mögliche Faktoren für eine Beeinflussung der Luftqualität im Untersuchungsgebiet kommen vorranging zum einen Verkehrsemissionen und zum anderen Emissionen der Bebauung (Heizung und Abluftanlagen/Kamine) in Frage.

Durch planmäßige Versiegelungen und Bebauungen können sich kleinräumig zusätzliche, geringfügige Erwärmungen und Veränderungen der Flurwinde ergeben. Zusätzliche Belastungen der Luftqualität durch Heizungsabgase oder Fahrzeugverkehr sind durch die gut durchlüftete Ortsrandlage als nicht erheblich zu erwarten. Es gibt keine relevante Verringerung der Kaltluftproduktion, da weiterhin Kaltluftentstehungsgebiete durch die umgebenden landwirtschaftlichen Flächen in Siedlungsnähe vorhanden sein werden.

7.4.6 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild

Grundsätzlich sind im weiten und nahen Umfeld Einrichtungen wie Gebäude, Straßen, Gehölze, Stromfreileitungen, Windkraftanlagen etc. bereits Bestandteil der Wahrnehmung.

Die Wahrnehmung des bisherigen Ortes und noch freien Ortsrandes wird durch das Volumen und die Höhe der entstehenden baulichen Anlagen mehr oder weniger verändert. Es sind Festsetzungen zur Bepflanzung vorgegeben. Es wird ein neuer Siedlungsrand am nördlichen Ortsrand von Seubersdorf entstehen.

Ästhetische Verluste können durch Festsetzungen im Bebauungsplan, z.B. zu Dachformen, Gebäudehöhen, Eingrünungen und Pflanzpflichten, vermieden werden.

Eine deutliche Veränderung der bestehenden Ortsrandsituation insbesondere hinsichtlich der Wohnbebauung ist zu erwarten.

7.4.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Nach Auswertung der vorhandenen Daten sind im Planungsbereich Vorkommen von Kulturgütern nicht direkt zu erwarten.

7.4.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Die Teilkomponenten eines Landschaftshaushaltes stehen in äußerst komplexen Wechselbeziehungen zueinander, die sich praktisch nur mit großem Aufwand eingehender analysieren lassen. Meist werden zumindest solche Teilaspekte aufgegriffen, die wegen ihrer Dimension eine besondere Bedeutung erlangen. Deshalb sollen hier beispielsweise nicht die direkten und indirekten Auswirkungen von temporären Flächeninanspruchnahmen bzw. des Verkehrs von Baufahrzeugen auf den Bodentyp, die Vegetation, den örtlichen Bodenwasserhaushalt, im Boden befindliche Kleinorganismen oder das Mikroklima beurteilt werden. Letztlich bestehen zwischen den abiotischen und biotischen Ressourcen und auch gegenüber weiteren Schutz- und Sachgütern hinsichtlich Beeinträchtigungen oder partiell auch positiver Effekte durch das Vorhaben keine besonderen bzw. anderen Wirkungsketten, als sie meist nicht schon grundsätzlich im Rahmen von Eingriffen in die Landschaft bekannt sind.

Vor allem die Wirkpfade Boden-Tiere/Pflanzen, Boden-Wasser, Mensch-Wasser und Mensch-Luft werden durch die geplante Nutzungsänderung nachhaltig beeinflusst.

Durch die künftigen Bebauungen/Versiegelungen zugunsten einer gewerblichen Entwicklung gehen die generellen Nutz- und Schutzfunktionen des Schutzgutes Boden verloren.

Inwieweit die darunter liegenden Grundwasser- und Schichtenvorkommen beeinträchtigt werden bzw. auf das gesamte Grundwassersystem im Änderungsbereich durch die geplante Versiegelung wirkt, kann nicht abschließend beurteilt werden. Es ist jedoch grundsätzlich von einer Verringerung der Grundwasserneubildung und deutlichen Erhöhung des Oberflächenabflusses auszugehen.

Eine Wechselwirkung mit dem Schutzgut Mensch wäre vor allem gegeben, wenn Schadstoffe oder Fremdeinträge in das obere Grundwasserstockwerk eindringen und diese Einträge zur Beeinträchtigung der ökologischen Stabilität oder der Nutzbarkeit der Vorfluter führen würden.

Erhebliche Auswirkungen sind generell bei Unfallereignissen denkbar, die Wahrscheinlichkeit ist jedoch eher gering. Es wird angenommen, das die technischen Regeln und Vorschriften in im Änderungsbereich entsprechend geprüft und eingehalten werden, so dass keine erheblichen nachhaltigen Auswirkungen auf den Wirkpfad Boden-Grundwasser zu erwarten sind.

Eine geringe Wahrscheinlichkeit besteht für den Wirkpfad Luft-Mensch. Grundsätzlich sind bei dem allgemeinen Wohngebiet keine erheblich belästigende Betriebe zulässig. Daher sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Luft auszugehen. Genehmigungspflichtige Betriebe nach Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) müssten im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nachweisen, dass die gesetzlichen Grenzwerte im Einwirkbereich durch die Anlagenemissionen nicht überschritten werden. Das maßgebliche Schutzgut für diese Grenzwerte ist jeweils „menschliche Gesundheit“, so dass bei Einhaltung der Grenzwerte eine Gesundheitsgefährdung über das bestehende Maß hinaus nicht anzunehmen ist. Nicht vollständig ausgeschlossen werden können Auswirkungen durch eher unwahrscheinliche Unfallereignisse und der Verlust an Frischluft.

Eine weitere funktionale Verbindung gibt es bei den Schutzgütern Landschaftsbild und Mensch (Leben/Gesundheit/Wohlbefinden mit Thematik Freizeit/Erholung). Hier gilt zu beachten, dass das Landschaftsbild kein Systemelement des Naturhaushaltes ist, sondern eine subjektive Projektion des Menschen, auch wenn Teilkomponenten wie die Topographie und Struktur einer Landschaft objektiv beschrieben werden können. Wertungen eines Landschaftsbildes unterliegen über einen gewissen Zeitraum auch einem gesellschaftlichen Wandel.

7.5 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)

Bei Nichtdurchführung der Bauleitplanung würden die genannten Eingriffe unterbleiben, die Bestandssituation bliebe an dieser Stelle unverändert.

Bei Realisierung der Nutzung als allgemeines Wohngebiet an anderer Stelle würden andernorts Eingriffe in Natur und Landschaft entstehen.

7.6 Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen

Durch die Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit einem allgemeinen Wohngebiet ist nicht von übermäßigen Emissionen auszugehen.

7.7 Art und Menge erzeugter Abfälle und Abwasser, Beseitigung und Verwertung

Im gesetzlichen Rahmen ist die Erzeugung von Abfällen und Abwasser erlaubt, was entsprechend zu beseitigen ist. Es sind nur haushaltsübliche Abfälle zu erwarten.

Die Schmutzwasserbeseitigung ist über das bestehende Netz möglich.

Das Regenwasser wird über einen Regenwasserkanal abgeleitet, da eine Versickerung vor Ort aufgrund der Bodenverhältnisse nicht möglich ist.

7.8 Nutzung erneuerbarer Energien, sparsame und effiziente Energienutzung

Zentrale Anlagen zur sparsamen und effektiven Nutzung der Energie (z.B. Zentrale Heizungsanlagen) sind möglich und im Bebauungsplan festgesetzt.

Die Nutzung und Erzeugung von erneuerbaren Energien ist im Geltungsbereich zulässig.

7.9 Auswirkungen auf Darstellungen in Landschaftsplänen und sonstigen Fachplänen

Im Entwurf des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes sind für den Planungsbereich keine landschaftsplanerischen Darstellungen vorgesehen.

Bei Einhaltung der anerkannten Regeln der Technik ist im geplanten allgemeinen Wohngebiet nicht von erheblichen Auswirkungen auszugehen.

Es sind grünordnerische Festsetzungen zur Minimierung der Eingriffe in Naturhaushalt vorgesehen.

Wegen möglicher Lärmeinwirkungen der Staatsstraße und der Bahnlinie wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt und entsprechende Festsetzungen zur Minimierung im Bebauungsplan getroffen.

Erhebliche Auswirkungen auf Ziele und Grundsätze des Naturschutzes sowie der Landschaftspflege sind durch die differenzierten Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung nicht zu erwarten.

7.10 Erhaltung bestmöglicher Luftqualität

Alarmschwellen/Grenzwertüberschreitungen sind nicht bekannt.

Luftreinhaltepläne sind nicht bekannt.

7.11 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung und zum Ausgleich der erheblichen nachteiligen Auswirkungen

7.11.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

Auf Bebauungsplanebene sind folgende Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen festgesetzt:

- Festsetzung einer Mindestbegrünung
- Festsetzungen zur Eingrünung von Bauflächen, standortheimische Arten und Festlegung von Mindestgrößen
- Festsetzung von maximalen Firsthöhen, die eine übermäßige Höhenentwicklung vermeiden

7.11.2 Maßnahmen zur Kompensation

Zum naturschutzrechtlichen Ausgleich werden Flächen im Durchführungsvertrag verbindlich zugeordnet.

7.12 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Unterlagen

Keine wesentlichen Schwierigkeiten.

7.13 Planungsalternativen

Innerhalb des Planungsgebietes bestehen keine wesentlich besseren Alternativen im Hinblick auf die Schutzgüter.

7.14 Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind

Für das geplante allgemeine Wohngebiet ist bei Einhaltung von technischen Standards keine spezielle Anfälligkeit eines Gefahrenpotentials für die Umwelt im Falle eines Unfalls oder Katastrophe zu erwarten.

7.15 Zusätzliche Angaben

7.15.1 Verfahren und Methodik der Umweltprüfung

Zur Ermittlung der Bestandssituation der einzelnen Schutzgüter erfolgte eine Auswertung der zur Verfügung stehenden Unterlagen. Zur Ermittlung der vorhandenen Lebensraumtypen, Arten und der vorhandenen Versiegelung erfolgt eine Luftbildauswertung mit ergänzender Geländeerhebung.

Eine schalltechnische Untersuchung wurde erarbeitet.

Die Umweltauswirkungen zu den einzelnen Schutzgütern wurden auf Grundlage des Entwurfes des Bebauungsplanes und der genannten Erhebungen beschrieben.

Im Rahmen des Verfahrens nach § 4 Abs. 1 BauGB werden die Fachbehörden zur Äußerung hinsichtlich des Umfangs der Umweltprüfung aufgefordert. Gesonderte Gutachten sind nicht vorgesehen.

7.15.2 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Unterlagen

Keine wesentlichen Schwierigkeiten derzeit bekannt.

Angaben über Grundwasserstände, Drainagen, Altlasten, Luftqualität/Geruch, exakter Bodenaufbau, Kampfmittelreste, exakter Leitungsverlauf, aktuelle Kartierungen zu Artenvorkommen etc. liegen nicht vor.

7.15.3 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt

Auswirkungen ergeben sich grundsätzlich für alle Schutzgüter, besonders für Arten und Lebensräume, Boden und Fläche, Wasser, Klima und Luft können durch die geplanten Versiegelungen und Bebauung erhebliche Auswirkungen entstehen.

Die Überwachung erfolgt nach verbindlicher Bauleitplanung und Realisierung durch die Verwaltung der Gemeinde Seubersdorf sowie der zuständigen Bauaufsichtsbehörde.

Die Überprüfung der notwendigen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erfolgt in enger Abstimmung mit den Naturschutzbehörden sowie in Form einer fachlichen Begleitung.

Schutzgut	Erhebliche Auswirkungen	Vorgesehene Überwachung der erheblichen Auswirkungen
Mensch	Keine erheblichen Auswirkungen	Sicherstellung der Festsetzungen zur Baugenehmigung
Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	Keine erheblichen Auswirkungen	Sicherstellung der Festsetzungen und regelmäßige Ortsbegehungen zur Überwachung der Ausgleichsflächen und Qualitätskontrolle, Überwachung durch Fachbehörde
Fläche, Boden	erhebliche Auswirkungen	Überwachung durch Fachbehörde

Wasser	Keine erheblichen Auswirkungen	Überwachung durch Fachbehörde
Klima/Luft	Keine erheblichen Auswirkungen	regelmäßige Ortsbegehungen zur Überwachung des festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen und Qualitätskontrolle
Landschafts- und Ortsbild	erhebliche Auswirkungen	Sicherstellung der Festsetzungen zur Baugenehmigung und regelmäßige Ortsbegehungen zur Überwachung des Erhalts der Mindestbegrünung und Qualitätskontrolle
Kultur- und sonstige Sachgüter	erhebliche Auswirkungen	Sicherstellung durch Festsetzungen des Bebauungsplanes, Überwachung durch Fachbehörde

7.15.4 Grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen

Ein grenzüberschreitender Charakter der möglichen Auswirkungen liegt nicht vor.

8 Zusammenfassung

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

1. Quellen

- **Arno Bunzel (2005),** DIFU Arbeitshilfe Umweltprüfung in der Bauleitplanung
- **BayernAtlas Plus,** Geodaten online, Bayerische Vermessungsverwaltung
- **Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft,** Leitfaden, Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, Jan. 2003
- **Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft,** Leitfaden, Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, Dez. 2021
- **Biotopwertliste zur Anwendung der Bayerische Kompensationsverordnung** (Bay-KompV, von 2014
- **Bayerische Kompensationsverordnung** (BayKompV, von 2013)
- **FIN-WEB Online-Viewer,** Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz
- **Gassner/Winkelbrand (2005),** UVP - rechtliche und fachliche Anleitung für die Umweltverträglichkeitsprüfung
- **Landesentwicklungsprogramm Bayern,** 01.06.2023
- **Potentielle natürliche Vegetation,** Landesamt für Umwelt Bayern
- **Regionalplan Region 11 Regensburg,** August 2020
- **Merkblatt über den Aufbau der Bodenschätzung,** Bay. Landesamt für Steuern, 02/2009
- **Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan der Gemeinde Seubersdorf, Vorentwurf**
- **RISBY** „Rauminformationssystem Bayern“, Online-Viewer/Datenbank

2. Anlagen

- Schalltechnische Untersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Allgemeines Wohngebiet Seubersdorf Nord-West in der Gemeinde Seubersdorf, Büro GEO.VER.S.UM, Cham mit Stand vom 29.02.2024