BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG

ALLGEMEINES WOHNGEBIET „WALDWEG“

MARKT LAPPERSDORF

DARSTELLUNG DER NATUR- UND ARTENSCHUTZRECHTLICHEN BELANGE UND DER SONSTIGEN UMWELTBELANGE (TeilE)

Markt Lappersdorf:

Markt Lappersdorf
Rathausstraße 3
93138 Lappersdorf

DER PLANFERTIGER:

Blank & Partner mbB
Landschaftsarchitekten
Marktplatz 1 - 92536 Pfreimd
Tel.-Nr. 09606/915447 - Fax: 915448
email: g.blank@blank-landschaft.de

Aufgestellt am 02. August 2021, geändert am 09. Januar 2023

Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung, Anlass und Aufgabenstellung 3

1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und der wichtigsten Ziele des Umweltschutzes für den Bauleitplan 3

1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen dargelegten Ziele des Umweltschutzes und ihre Berücksichtigung 3

2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung 4

2.1 Natürliche Grundlagen 4

2.2 Belange des Menschen und der Kultur- und sonstige Sachgüter 5

2.3 Naturschutzrechtliche Belange - Pflanzen und Tiere und deren Lebensräume (mit Angaben zum speziellen Artenschutz) 6

2.4 Landschaftsbild / landschaftliche Belange 10

2.5 Boden 11

2.6 Wasser 12

2.7 Klima und Luft 13

3. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen 13

3.1 Vermeidung und Verringerung 13

3.2 Ausgleich / Eingriffsregelung 14

4. Fazit 14

Anlagenverzeichnis

- Bestandsplan Nutzungen und Vegetation, Maßstab 1:500

1. Einleitung, Anlass und Aufgabenstellung

1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und der wichtigsten Ziele des Umweltschutzes für den Bauleitplan

Zur Deckung des örtlichen Bedarfs an Wohnbauflächen plant der Markt Lappersdorf die Ausweisung des Allgemeinen Wohngebiets „Waldweg“ auf den Flur-Nrn. 628, 628/5, 628/6, 628/2 und 625 der Gemarkung Lappersdorf. Der Geltungsbereich ist bereits bebaut. Mit der Bauleitplanung wird im Wesentlichen eine Neuordnung und bauliche Nachverdichtung angestrebt.
Hierfür wird ein Bebauungsplan der Innenentwicklung mit Grünordnung nach § 13a BauGB aufgestellt. Die Größe des Geltungsbereichs beträgt ca. 9.966 m².

Mit den vorliegenden Unterlagen wird den gesetzlichen Anforderungen nach einer sachgerechten Abwägung durch die Berücksichtigung der Umweltbelange Rechnung getragen, auch wenn im vorliegenden Fall (Verfahren nach § 13a BauGB) kein Umweltbericht nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB erforderlich ist. Da der Geltungsbereich eine kleinere Fläche als 20.000 m² aufweist, ist die Anwendung des § 13a BauGB gemäß Abs. 1 Nr. 1 nicht daran gebunden, dass aufgrund einer überschlägigen Prüfung keine erheblichen Umweltauswirkungen erwartet werden. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung kommt nicht zur Anwendung. Die artenschutzrechtlichen Belange des § 44 BNatSchG werden überschlägig abgearbeitet.

1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen dargelegten Ziele des Umweltschutzes und ihre Berücksichtigung

Regionalplan

In den Karten „Siedlung und Versorgung“ sowie „Landschaft und Erholung“ sind den Planungsbereich sowie die unmittelbare Umgebung betreffend keine Ausweisungen enthalten. Auch landschaftliche Vorbehaltsgebiete sind im Vorhabensbereich nicht ausgewiesen.

Biotopkartierung, gesetzlich geschützte Biotope, Wald

Bei der Biotopkartierung Bayern wurden innerhalb der Gebietsausweisung die Gehölzbestände im Nordwesten und Norden der Flur-Nr. 625 und im Grenzbereich der Parzellen 625-628/2 als Biotop erfasst (6938-40.19). Der Biotop im Grenzbereich der beiden Flur-Nummern ist nicht mehr vorhanden (nur einzelne Gehölze in diesem Bereich). Gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG liegen nicht innerhalb des Geltungsbereichs und der näheren Umgebung.

Schutzgebiete

Schutzgebiete nach den Naturschutzgesetzen sind im Geltungsbereich sowie dem weiteren Umfeld nicht ausgewiesen.

Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP)

Den Planungsraum unmittelbar betreffende Bestands-, Bewertungs- und Zielaussagen sind im ABSP für den Landkreis Regensburg nicht enthalten.
Schutzgebietsvorschläge gibt es im Planungsgebiet sowie im Umfeld nicht.
Das Planungsgebiet gehört auch nicht zu einem der Schwerpunktgebiete des Naturschutzes im Landkreis.
Die Flächen des Geltungsbereichs weisen zwar z.T. ältere Gehölzbestände auf, stellen jedoch private eingefriedete Grundstücke dar, die zumindest in der Vergangenheit für Wohn- und z.T. gewerbliche Zwecke genutzt wurden.

Artenschutzkartierung

In der Artenschutzkartierung Bayern sind den Planungsbereich betreffend keine Artnachweise verzeichnet.

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

2.1 Natürliche Grundlagen

Naturräumliche Gliederung und Topographie

Nach der naturräumlichen Gliederung der Geographischen Landesaufnahme ist das Planungsgebiet dem Naturraum D061 Fränkische Alb zuzuordnen (081-A Hochfläche der Mittleren Frankenalb).
Das Gelände ist relativ stark nach Südosten geneigt.
Die Geländehöhen liegen zwischen ca. 335 m NN im Südosten und 354 m NN im äußersten Nordwesten.

Geologie und Böden

Nach der Geologischen Karte Maßstab 1:25.000 ist das Planungsgebiet aus geologischer Sicht dem Weißjura zuzuordnen, der im Gebiet als massiger Kalkstein aufgebaut ist.
Daraus haben sich Rendzinen und Braunerde-Rendzinen entwickelt.
Nach der Bodenschätzungskarte sind Lehme mit Bodenzahlen bis zu 64/58 ausgeprägt.
Die Bodenprofile sind aufgrund der Nutzung als private Wohnparzellen zumindest auf größeren Teilflächen verändert, wenn auch die Versiegelungsgrade überwiegend relativ gering sind.

Klima

Im Planungsgebiet sind für die Verhältnisse der südlichen Oberpfalz durchschnittliche klimatische Verhältnisse mit mittleren Jahrestemperaturen von ca. 8° C und mittleren Jahresniederschlägen von 700 mm kennzeichnend.
Geländeklimatische Besonderheiten in Form von hangabwärts abfließender Kaltluft, insbesondere bei bestimmten Wetterlagen wie sommerlichen Abstrahlungsinversio-

nen, treten im Gebiet entsprechend der Hangneigung in südöstliche Richtung auf. Kaltluftstau ist im vorliegenden Fall ohne Bedeutung. Die Bebauung im Gebiet ist relativ locker.

Hydrologie und Wasserhaushalt

Der Bereich des geplanten Wohngebiets entwässert natürlicherweise nach Südosten in Richtung Regen.
Oberflächengewässer gibt es im Planungsgebiet selbst und der Umgebung nicht.
Sonstige hydrologisch relevante Strukturen, wie Quell- oder Vernässungsbereiche, Dolinen etc. findet man im Planungsgebiet ebenfalls nicht bzw. sind nicht bekannt.

Über die Grundwasserverhältnisse liegen keine detaillierten Angaben vor. Angesichts der geologischen- und Nutzungsverhältnisse ist in jedem Fall davon auszugehen, dass bis zu den durch die Erschließungs- und sonstigen Baumaßnahmen voraussichtlich aufzuschließenden Bodenhorizonten keine Grundwasserschichten angeschnitten werden. Aufgrund der verbreitet ausgeprägten Lehme dürfte die Durchlässigkeit des Untergrunds vergleichsweise gering sein. Schichtwasser ist nicht auszuschließen.
Der Planbereich liegt vollständig innerhalb der Zone III a1 und III a3 des Wasserschutzgebiets Sallern (Rechtsverordnung vom 04.03.1996).

Potenzielle natürliche Vegetation

Als potenzielle natürliche Vegetation ist im Gebiet nach den Angaben des fis-natur-online der Hexenkraut- oder Zittergrasseggen-Waldmeister-Buchenwald im Komplex mit Zittergrasseggen-Hainsimsen-Buchenwald anzusehen.

2.2 Belange des Menschen und der Kultur- und sonstige Sachgüter

Beschreibung der derzeitigen Situation

Bezüglich des Lärms bestehen im Gebiet keine relevanten Vorbelastungen durch Betriebslärm und Verkehrslärm. Es wird davon ausgegangen, dass sich auch durch übergeordnete Straßen in weiterer Entfernung keine relevanten Auswirkungen ergeben. Gesunde Wohnverhältnisse können gewährleistet werden.
Innerhalb des Geltungsbereichs liegen bestehende Siedlungen. Diese werden überwiegend rückgebaut und/oder ergänzt, um eine voraussichtlich verdichtete Neubebauung zu ermöglichen.
Gerüche sind derzeit ohne nennenswerte Bedeutung.
Landwirtschaftliche Produktionsflächen o.ä. werden nicht einbezogen.

Bestehende Wasserschutzgebiete liegen nicht im Geltungsbereich sowie dem weiteren Umfeld.
Aufgrund der bisher ausschließlich privaten Nutzung hat das Gebiet selbst für die allgemeine Erholung keine Bedeutung. Der Weg an der Westseite, der in die freie Landschaft führt, hat diesbezüglich eine geringe Bedeutung.

Baudenkmäler sind innerhalb des Geltungsbereichs sowie dem näheren Umfeld nicht bekannt.

Auswirkungen

Während der Bauphase ist mit baubedingten Belastungen durch den Baustellenbetrieb und den damit zusammenhängenden Fahrverkehr zu rechnen (Lärm, Staub, optische Reize). Sie werden als unerheblich eingestuft, da sie zeitlich begrenzt auftreten und sich nicht nachteilig auf die Wohn- und Erholungsfunktionen sowie das Wohlbefinden und die Gesundheit auswirken.
Besondere Anforderungen im Hinblick auf den Lärmschutz bestehen im Gebiet voraussichtlich nicht.
Durch die Realisierung des Wohngebiets wird es zu einer geringen, nicht erheblichen Zunahme des Verkehrs in den bestehenden Erschließungsstraßen kommen. Bestehende Wohngebiete bzw. Wohnparzellen werden aber mit der Ausweisung dennoch nicht erheblich beeinträchtigt. Die geringen Auswirkungen werden als hinnehmbar eingestuft. Mit dem zusätzlichen Verkehr sind keine erheblichen Belästigungen verbunden.
Bestehende Siedlungen im Umfeld des Vorhabens werden durch die geplante Baugebietsausweisung auch durch sonstige Auswirkungen nicht relevant zusätzlich beeinträchtigt.
Gerüche spielen im Gebiet keine Rolle, so dass keine näheren Untersuchungen hierzu erforderlich sind.

Mit der Realisierung des Vorhabens gehen keine landwirtschaftlichen Nutzflächen verloren, da ausschließlich bestehende Siedlungsparzellen ehrangezogen werden.

Die Erholungsfunktion des Gebiets wird nicht relevant beeinträchtigt. Die bestehenden Wegeverbindungen an der West- und Ostseite, die z.T. als Straßen ausgebaut werden, sowie die Wege im Umfeld werden aufrechterhalten und können von Erholungssuchenden weiter genutzt werden.

Im Geltungsbereich sowie dem weiteren Umfeld sind keine Bodendenkmäler bekannt. Sollten dennoch Bodendenkmäler zutage treten, was aufgrund der Vornutzung nicht zu erwarten ist, wird der gesetzlichen Meldepflicht entsprochen, die Denkmalschutzbehörden eingeschaltet und der Zustand unverändert erhalten.

Zusammenfassend betrachtet ist die Betroffenheit des Menschen vergleichsweise gering.

2.3 Naturschutzrechtliche Belange - Pflanzen und Tiere und deren Lebensräume (mit Angaben zum speziellen Artenschutz)

Beschreibung der derzeitigen Situation

Die Nutzungs- und Vegetationsstrukturierung des Gebiets ist im Bestandsplan Nutzungen und Vegetation, Maßstab 1:500 in den wesentlichen Zügen dargestellt. Auf die Planzeichnung wird verwiesen.
Der Geltungsbereich ist im Westen (Parzelle Flur-Nr. 625) mit einem Wohnhaus bebaut, das große Grundstück wird als Garten genutzt. Neben Strauchhecken, z.T. aus Ziergrün, findet man Obstbäume im östlichen Grundstücksteil. An der Süd- und Westseite sind Eingrünungen aus Sträuchern vorhanden (in Teilabschnitten dominierende

Hasel oder Ziersträucher), wobei in einzelnen Abschnitten, wie an der Südwestseite, abschnittsweise ältere Stieleichen eingestreut sind, die als wertvoll einzustufen sind. Bemerkenswert sind auf dem Grundstück die Gehölzbestände (waldartig) im Norden bzw. Nordwesten und im Westen (nördlicher Teil), die mit der Nr. 6938-40.19 in der Biotopkartierung erfasst sind. Es handelt sich um z.T. alte bis ältere Stieleichen u.a. Bäume, die mit Jungwuchs unterwachsen sind. Unmittelbar an der Westseite des bestehenden Wohnhauses stehen alte Stieleichen in Reihe. Es handelt sich bei diesem Bereich im Norden, Nordwesten und Westen um den wertvollsten Gehölzbestand im Geltungsbereich. Der nordwestliche Teil ist rechtlich wohl als Wald im Sinne des Waldgesetzes einzustufen. Der östliche Teil des Biotops, an der Grenze zur Nachbarparzelle (in der Biotopkartierung beschrieben als Haselhecke), existiert nicht mehr.
Die mittlere Parzelle, Flur-Nr. 628/2, ist ebenfalls mit einem Wohngebäude (mit Nebenanlagen) bestanden. Markant und im Hinblick auf die Lebensräume von Pflanzen und Tieren relevant sind einige ältere Apfelbäume im südlichen und südöstlichen Grundstücksteil. Neben weiteren jüngeren Obstbäumen und Ziergrün findet man im Norden noch einen, wenn auch lückigen Gehölzbestand, der ebenfalls noch erwähnenswert ist.
Ansonsten sind wie in der westlichen Parzelle artenarme Rasen- bzw. Wiesenflächen kennzeichnend.

Im südöstlichen Teil des Geltungsbereichs findet man im südlichen Teil Wohn- mit Nebengebäuden, die an der Südseite eine Eingrünung aufweisen (u.a. eine ältere Buche). Der nördliche Teil ist durch gewerbliche Gebäude mit einem hohen Anteil an befestigten Flächen geprägt. Diese werden rückgebaut und neu bebaut. Nennenswerte Grünanteile gibt es hier nicht. Die Wertigkeit dieses Teils des Geltungsbereichs ist gering.

Damit ist die naturschutzfachliche Wertigkeit des unmittelbaren Geltungsbereichs überwiegend gering bis mittel. Die älteren Obstbäume und der Gehölzbestand im nordwestlichen Teil der westlichen Parzelle sind hingegen als wertvoll einzustufen.
Baumhöhlen bei den älteren Bäumen konnten nicht festgestellt werden, sind jedoch nicht vollständig auszuschließen. Allerdings wird der nordwestliche Gehölzbestand als zu erhalten festgesetzt.

Folgende Nutzungs- und Vegetationsstrukturen grenzen an den Geltungsbereich unmittelbar an:

- im Süden der Waldweg mit an der Nordseite begleitender schmaler Böschung, die einen durchgehenden Gehölzbestand mit z.T. wertvollen alten Bäumen aufweist (v.a. Stieleichen)
- im Osten die Michael-Bauer-Straße bzw. Wohnanwesen
- im Westen ein Weg, dahinter Wohnanwesen bzw. Wald
- im Norden Wald bzw. Wohnanwesen

Insgesamt ist die naturschutzfachliche Wertigkeit des Geltungsbereichs als mittel einzustufen. Bemerkenswerte oder seltene Arten der Pflanzen- und Tierwelt sind nicht zu erwarten. Von Bedeutung ist insbesondere der Gehölzbestand im Norden und Nordwesten der westlichen Parzelle, und die alten Obstbäume (ca. 5 Stück) auf der mittleren Parzelle Flur-Nr. 628/2.

Auswirkungen (mit Angaben zum speziellen Artenschutzrecht)

Durch die Realisierung des Baugebiets werden vorhandene Bauparzellen mit in Teilbereichen vorhandene, teilweise relativ wertvollen Siedlungsgrünstrukturen, überbaut. Von Bedeutung sind hier insbesondere die älteren Obstbäume und die Bäume im Norden auf der mittleren Parzelle Flur-Nr. 628/2, die beseitigt werden. Auf der westlichen Parzelle Flur-Nr. 625 werden ebenfalls Gehölzstrukturen überprägt. Der wertvolle nördliche und nordwestliche Gehölzbestand sowie die alten Stieleichen an der Westseite des bestehenden Wohnanwesens (vollständig in der Biotopkartierung erfasst), werden als zu erhalten festgesetzt. Der nordwestliche Gehölzbestand, bei dem eine Erfassung von Baumhöhlen etc. durch Inaugenscheinnahme problematisch ist, wird erhalten.

Erst mittelfristig ist nach entsprechender Entwicklungszeit der Begrünungsmaßnahmen damit zu rechnen, dass zumindest für das typischerweise in durchgrünten Siedlungen vorkommende Artenspektrum wieder geeignete Lebensraumstrukturen geschaffen werden, nachdem zumindest ein erheblicher Teil der Grünbestände beseitigt werden muss.
Die Durchlässigkeit des Baugebiets wird nicht nennenswert reduziert, da die Parzellen bereits derzeit eingefriedet sind.

Neben dem unmittelbaren Lebensraumverlust durch Überbauung können benachbarte Lebensraumstrukturen grundsätzlich auch durch indirekte Effekte wie Verlärmung, Beschattung, Beeinträchtigung von Austauschbeziehungen, Veränderungen des Kleinklimas etc. beeinträchtigt werden. Baubedingt sind solche Störungen nicht gänzlich auszuschließen, wirken sich aber aufgrund der begrenzten Zeitdauer voraussichtlich nicht nennenswert nachhaltig auf im Umfeld verbleibende Lebensraumstrukturen aus. Betriebsbedingt sind keine nennenswerten diesbezüglichen Auswirkungen zu erwarten.
Von wesentlicher Bedeutung ist im Hinblick auf die Eingriffsvermeidung der festgesetzte Erhalt der Wald- und Gehölzbestände im Nordwesten.

Schutzgebiete, geschützte Objekte o.ä. sind von der Baugebietsausweisung nicht betroffen.

Insgesamt sind die Auswirkungen als mittel einzustufen.

Ausführungen zum speziellen Artenschutzrecht:

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.

Wirkungen des Vorhabens

Unmittelbar betroffen sind Gartenflächen mit unterschiedlichen Baum- und Gehölzbeständen.

Wie bei jeder Baumaßnahme werden bau- und anlagebedingte, darüber hinaus auch betriebsbedingte Beeinträchtigungen nach Realisierung der Bebauung hervorgerufen.

Verbotstatbestände

Sowohl im Hinblick auf die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und die sonstigen, nach nationalem Recht streng geschützten Arten sowie die Europäischen Vogelarten gelten folgende Verbote:

Schädigungsverbot: Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten und damit verbundene vermeidbare Verletzung oder Tötung von Tieren oder ihrer Entwicklungsformen.
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 der Tiere 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.

Tötungsverbot: Gefahr von Kollisionen, wenn sich durch das Vorhaben das Kollisionsrisiko für die jeweiligen Arten unter Berücksichtigung der vorgesehenen Schadenvermeidungsmaßnahmen signifikant erhöht .
Die Verletzung oder Tötung von Tieren und die Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen, die mit der Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten verbunden sind, werden im Schädigungsverbot behandelt.

Pflanzen- und Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie, nach nationalem Recht streng geschützte Arten

Eine Betroffenheit der Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie ist aufgrund deren bekannter Verbreitungsgebiete und der Lebensraumansprüche unter Berücksichtigung der im Gebiet ausgeprägten Lebensraumtypen auszuschließen. Verbotstatbestände können deshalb nicht ausgelöst werden.
Es wurden bei den betroffenen Gehölzen weder Baumhöhlen, Rindenspalten, abgeplatzte Rinde, Nistkästen oder sonstige Strukturen festgestellt, die als Quartiere von Fledermäusen oder Vögeln dienen könnten. Dies gilt auch für die alten Obstbäume auf der mittleren Parzelle. Es ist nicht völlig auszuschließen, dass solche Fortpflanzungs- und Ruhestätten dennoch in geringem Umfang vorkommen, insbesondere in den höheren Bäumen. Von Bedeutung ist hier wiederum der Erhalt der alten Bäume im Nordwesten und Westen. Insofern wird davon ausgegangen, dass Fortpflanzungs- und Ruhestätten nicht substanziell betroffen sind. Die alten Obstbäume weisen keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten auf.

Leitlinien für den Flug von strukturgebunden fliegenden Fledermausarten und bedeutsame Nahrungslebensräume von Fledermäusen sind von dem Vorhaben nicht nennenswert berührt. Damit kann in jedem Fall davon ausgegangen werden, dass sich der Erhaltungszustand der lokalen Populationen potenziell vorkommender Arten nicht erheblich verschlechtert. Sonstige Beeinträchtigungen der Arten des Anhangs IV und der

nach nationalem Recht streng geschützten Arten sind nicht zu erwarten. Dies gilt auch für die Zauneidechse und die Amphibienarten, für die im Gebiet kein nennenswertes Lebensraumpotenzial besteht.
Tötungsverbote werden ebenfalls nicht ausgelöst, da die erforderlichen Gehölzrodungen im Zeitraum 01.10.-28./29.02. des Jahres durchgeführt werden. und es aufgrund der niedrigen Fahrgeschwindigkeiten nicht zu einer nennenswerten Erhöhung des Kollisionsrisikos kommt (v.a. für Fledermäuse).

Europäische Vogelarten

Bezüglich der Europäischen Vogelarten gelten die gleichen Verbotstatbestände wie für die Arten des Anhangs IV.
Detaillierte Erhebungen liegen nicht vor, ebenfalls keine Artnachweise in der Artenschutzkartierung.
Unmittelbar betroffen können grundsätzlich die gehölz- und waldgebundenen Arten sein. Die auch im Hinblick auf diese Gilde wertvollen Gehölzbestände im Nordwesten bleiben erhalten. Ansonsten kann davon ausgegangen werden, dass die Gehölze, die innerhalb eingefriedeter Gartenflächen liegen, zwar eine Bedeutung als Lebensraum aufweisen, jedoch lediglich für gemeine Arten, die eine vergleichsweise geringe Wirkungsempfindlichkeit aufweisen.
Schädigungsverbote werden deshalb unter Berücksichtigung des festgesetzten Erhalts der nordwestlichen (wertvollen) Gehölzbestände nicht ausgelöst. Gleiches gilt für die Störungsverbote.
Um eine Auslösung von Tötungsverboten zu vermeiden, ist die Rodung der Gehölzbestände ausschließlich im Zeitraum 01.10.-28./29.02 des Jahres zulässig (aus Artenschutzgründen zwingend erforderliche Vermeidungsmaßnahme!).

Zusammenfassung

Entsprechend den obigen Ausführungen werden insgesamt keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG hervorgerufen. Der Erhalt der nordwestlichen Gehölzbestände gemäß den planlichen Festsetzungen ist als zwingende Vermeidungsmaßnahme auch im Hinblick auf den Artenschutz anzusehen.

2.4 Landschaftsbild / landschaftliche Belange

Beschreibung der derzeitigen Situation

Der Geltungsbereich selbst mit seinen Wohnparzellen (mit Eingrünung) ist nach außen derzeit kaum einsehbar. Die Bebauung ist vergleichsweise locker, die Grünbestände, insbesondere die älteren Gehölzbestände, prägen das Gebiet positiv. Dennoch ist der Geltungsbereich insgesamt anthropogen geprägt.
Landschaftsästhetisch positiv geprägte Strukturen sind im Geltungsbereich die älteren Laubgehölzbestände im Nordwesten, die auch eine gewisse Außenwirkung haben, sowie auch die sonstigen Gehölzbestände, die derzeit der Einbindung und Durchgrünung der Parzellen dienen und diese positiv prägen.

Die strukturelle Erholungseignung ist als durchschnittlich einzustufen. Die Bedeutung für die Erholungsnutzung ist aber auf den ausschließlich privat genutzten Parzellen nicht vorhanden.

Auswirkungen

Zwangsläufig wie bei jeder Bebauung wird das Landschaftsbild im unmittelbaren Vorhabensbereich grundlegend verändert. Die durch die bestehende Bebauung kennzeichnende anthropogene Prägung wird auf der mittleren und westlichen Parzelle durch die geplante verdichtete Bebauung verstärkt, auch bedingt durch die Beseitigung vorhandener Gehölzbestände, wenngleich Pflanzpflichten festgesetzt werden.

Über die unmittelbaren Auswirkungen im Vorhabensbereich selbst hinaus werden keine nennenswerten indirekten Beeinträchtigungen durch visuelle Verschattung und Verstärkung der anthropogenen Prägung im Umfeld auf benachbarte Strukturen hervorgerufen.
Die auch aus landschaftsästhetischer Sicht bedeutsamen Gehölzbestände im Nordwesten bleiben erhalten.

Die Erholungsnutzung wird durch die bereits derzeit und auch weiterhin exklusive private Nutzung nicht beeinträchtigt.

Insgesamt sind die Auswirkungen der Wohngebietsausweisung auf das Landschaftsbild als mittel einzustufen.

2.5 Boden

Beschreibung der derzeitigen Situation

Die Versiegelungsgrade sind derzeit im Geltungsbereich, außer im östlichen Teil, relativ gering. Es kann davon ausgegangen werden, dass die Bodenprofile auf größeren Flächenanteilen bereits verändert wurden.

Auswirkungen

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

Es sind zwar bereits Teilflächen versiegelt. Durch die geplante Verdichtung der Bebauung wird jedoch der Versiegelungsgrad (voll- und teilversiegelte Flächen, überbaute Flächen), außer im östlichen Teil, deutlich zunehmen.

Der betroffene Bodentyp bzw. die Bodenart ist im größeren räumlichen Zusammenhang weit verbreitet (typische Böden auf Weißjura).
Aufgrund der Ausweisung als Wohngebiet sind Bodenkontaminationen nicht zu erwarten.

Insgesamt sind die Auswirkungen auf den Boden trotz der durch die vorhandene Bebauung bestehenden Bodenbelastungen zwangsläufig relativ hoch, jedoch wie bei jeder Bebauung unvermeidbar. Sie halten sich auch aufgrund der Gebietsgröße in Grenzen. Die standortspezifische Empfindlichkeit ist vergleichsweise gering.

2.6 Wasser

Beschreibung der derzeitigen Situation

Das Planungsgebiet entwässert natürlicherweise nach Südosten in Richtung Regen. Die natürlichen Abflußverhältnisse sind durch die Siedlungslage bereits erheblich verändert.
Natürliche oder künstliche Oberflächengewässer gibt es innerhalb des Geltungsbereichs sowie dem Umfeld nicht. Sonstige hydrologisch relevante Strukturen, wie Dolinen, Vernässungsbereiche o.ä., findet man nicht.
Entsprechend den geologischen Verhältnissen und der Flächennutzung sind oberflächennah, im Bereich der voraussichtlich durch die Baumaßnahmen aufgeschlossenen Bodenschichten, keine Grundwasserhorizonte zu erwarten.
Der Planbereich liegt vollständig innerhalb der Zone III a1 und III a3 des Wasserschutzgebiets Sallern (Rechtsverordnung vom 04.03.1996).

Auswirkungen

Durch die zu erwartende zusätzliche Versiegelung (und Überbauung) wird die Grundwasserneubildung weiter reduziert. Eine Begrenzung ist nur in vergleichsweise geringem Umfang möglich.
Bezüglich der Wasserhaushaltsbilanz ergeben sich damit folgende Auswirkungen:
Die Grundwasserneubildung wird aufgrund der Versiegelung reduziert. Ein Teil der bisherigen Grundwasserneubildung bleibt erhalten. Auch die Verdunstung wird aufgrund der Versiegelung deutlich reduziert. Dem gegenüber wird der oberflächliche Abfluss deutlich erhöht.
Es finden also vorhabensbedingt, durch die geplante verdichtete Bebauung, Verschiebungen zwischen den Faktoren Versickerung, Verdunstung und Abfluss innerhalb der Wasserhaushaltsbilanz statt, die sich in gewissem Maße auf den Gebietswasserhaushalt auswirken.
Es kann nach dem derzeitigen Erkenntnisstand davon ausgegangen werden, dass bei den Erschließungen und sonstigen Baumaßnahmen kein Grundwasser angeschnitten wird.
Bei den Baumaßnahmen ist den Anforderungen des allgemeinen Grundwasserschutzes bzw. dem wasserwirtschaftlichen Vorsorgegrundsatz des § 1 WHG und der Lage innerhalb des Wasserschutzgebiets in ausreichendem Maße Rechnung zu tragen.

Insgesamt sind die Auswirkungen auf das Wasser als gering bis mittel anzusehen.

2.7 Klima und Luft

Beschreibung der derzeitigen Situation

Das Großklima des Gebiets ist durch durchschnittliche Verhältnisse gekennzeichnet. Geländeklimatische Besonderheiten gibt es in Form von hangabwärts abfließender Kaltluft (in südöstliche Richtung). Dieses Phänomen tritt insbesondere bei bestimmten Wetterlagen wie sommerlichen Abstrahlungsinversionen in Erscheinung, und ist abhängig von der Geländeausprägung. Derzeit sind in Richtung des Baugebiets keine Abflusshindernisse für Kaltluft ausgeprägt.

Vorbelastungen der lufthygienischen und lokalklimatischen Situation bestehen nicht in nennenswertem Maße. Die bestehenden Siedlungen, auch im Umfeld, stellen in gewissem Umfang „Wärmeinseln“ mit geringerer Verdunstung und Luftbefeuchtung, größeren Temperaturschwankungen mit höheren Temperaturspitzen etc. dar.

Auswirkungen

Durch die Errichtung der Straßen, der zusätzlichen geplanten Baukörper und der zusätzlichen versiegelten Freiflächen wird sich das Lokalklima verändern. Die verdunstungsbedingte Luftbefeuchtung und Luftkühlung werden sich deutlich verringern. Der bisherige Beitrag der zur Überbauung geplanten Grünflächen zum Klimaausgleich wird etwas reduziert, die Merkmale des Stadtklimas mit höheren Temperaturspitzen etc. werden etwas verstärkt. Dies wird sich in erster Linie im Vorhabensgebiet selbst und den unmittelbar angrenzenden Randbereichen auswirken.
Durch die Errichtung der Baukörper wird es nicht zu einem erheblichen zusätzlichen Kaltluftstau kommen. Die geplanten Wohngebäude werden hinsichtlich des Kaltluftabflusses relativ durchlässig sein.
Luftgetragene Immissionen (Lärm, Schadstoffe) werden durch die Bebauung und den damit im Zusammenhang stehenden Verkehr geringfügig erhöht, jedoch in einem Maße, dass dies für den Einzelnen nicht spürbar ist. Bestehende Grenzwerte für Luftschadstoffe (TA Luft, 22. BImSchV) werden nicht überschritten.

Insgesamt sind die Auswirkungen auf das Klima und die Luft als vergleichsweise gering einzustufen.

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

3.1 Vermeidung und Verringerung

Grundsätzlich sind entsprechend den Anforderungen der Naturschutzgesetze Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen zu berücksichtigen.
Hierzu ist zunächst festzustellen, dass die Standortwahl für das Wohngebiet grundsätzlich positiv im Hinblick auf die Eingriffsvermeidung zu bewerten ist, da bereits bebaute und aktuell z.T. nicht mehr genutzte Flächen herangezogen werden. Eine verdichtete Bebauung ist grundsätzlich sinnvoll. Landschaftsräume und Lebensraumstrukturen

ohne bisherige anthropogene Veränderungen können dadurch geschont und Auswirkungen von vornherein vermieden werden. Die Beanspruchungen der durch Überbauung betroffenen Grünstrukturen sind insgesamt hinnehmbar.

Als Vermeidungsmaßnahmen sind in erster Linie die geplanten privaten Begrünungsmaßnahmen und insbesondere der Erhalt der Gehölzbestände im Nordwesten zu nennen.

3.2 Ausgleich / Eingriffsregelung

Aufgrund der Anwendung des § 13a BauGB ist die Eingriffsregelung nicht anzuwenden, so dass auch keine Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen erforderlich werden.

4. Fazit

Für eine sachgerechte Abwägung ist es auch im Verfahren nach § 13a BauGB erforderlich, die Auswirkungen der Baugebietsausweisung auf die Umweltbelange und die artenschutzrechtlichen Anforderungen des § 44 BNatSchG zu betrachten, um eine sachgerechte Abwägung zu gewährleisten.
Aus den obigen Ausführungen geht hervor, dass mit der Realisierung der geplanten Ausweisung unter Berücksichtigung und konsequenter Umsetzung der Festsetzungen zwar Auswirkungen auf die relevanten Umweltfaktoren hervorgerufen werden. Es bestehen gewisse Betroffenheiten vor allem durch die Beanspruchung der Gehölzbestände (Siedlungsgrün auf privaten Parzellen). Insgesamt halten sich die Auswirkungen unter Berücksichtigung des Erhalts der Wald- und Gehölzbestände im Nordwesten innerhalb enger Grenzen. Sie sind erforderlich, um eine Neubebauung in verdichteter Weise realisieren zu können. Damit kann eine Entwicklung auf bisher anthropogen wenig veränderten Standorten (im Außenbereich) vermieden werden.

Aufgestellt, 02.08.2021, geändert am 09.01.2023

Gottfried Blank
Blank & Partner mbB
Landschaftsarchitekten