

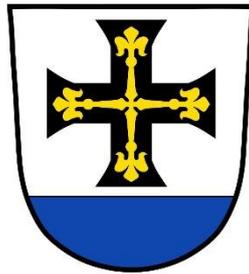
BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN

Ortsabrundung Buch Teilbereich D

Begründung

Markt Postbauer-Heng

Landkreis Neumarkt i.d. Opf
Centrum 3, 92353 Postbauer-Heng



Vorentwurf: 24.07.2023

Entwurf:

Endfassung:



Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis.....	3
Abbildungsverzeichnis	7
1. Rechtsgrundlagen, Aufstellungsbeschluss, Geltungsbereich	8
1.1 Rechtsgrundlagen	8
1.2 Aufstellungsbeschluss	8
1.3 Geltungsbereich.....	9
2. Erfordernis der Planaufstellung und Beschreibung der städtebaulichen Ausgangssituation	10
2.1 Ziele des Bauleitplans	10
2.2 Alternativenprüfung	11
2.3 Bedarfsnachweis	11
3. Rahmenbedingungen und Planungsvorgaben.....	12
3.1 Planungsrechtliche Voraussetzungen	12
3.1.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP).....	12
3.1.2 Regionalplan Region Regensburg (11).....	14
3.1.3 Vorgaben des Flächennutzungs- und Landschaftsplans.....	16
3.1.4 Schutzgebiete.....	16
3.1.5 Arten- und Biotopschutz.....	18
3.1.6 Denkmalschutz	18
3.2 Planverfahren	19
3.3 Erschließung.....	19
3.3.1 Verkehrstechnische Erschließung.....	19
3.3.2 Infrastruktur.....	19
3.4 Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse	21
3.5 Natur-/artenschutzrechtliche Belange	21
3.6 Ausgleich nach den Grundsätzen für die Anwendung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung	22
3.6.1 Bestandsaufnahme	22
3.6.2 Ermittlung der Eingriffsschwere.....	23
3.6.3 Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen	24
3.6.4 Auswahl von geeigneten Ausgleichsmaßnahmen/ Maßnahmenkonzept	30
3.6.5 Bestimmung des Umfangs, Bewertung von Ausgleichsmaßnahmen/ Bilanzierung.....	34

3.6.6 Umsetzung und Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen:	35
3.7 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Planung (Monitoring).....	36
3.8 Land- und Forstwirtschaft	36
4. Begründung der städtebaulichen und grünordnerischen Festsetzungen	36
4.1 Geltungsbereich.....	36
4.2 Art der baulichen Nutzung.....	36
4.3 Maß der baulichen Nutzung	36
4.4 überbaubare Grundstücksfläche	37
4.5 Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Carports	37
4.6 Öffentliche und private Verkehrsflächen	37
4.7 Flächen zum Regenrückhalt.....	37
4.8 Einfriedungen	38
4.9 Abgrabungen und Aufschüttungen.....	38
4.10 Dachgestaltung.....	38
4.11 Pflanzmaßnahmen.....	38
4.12 Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern	39
4.13 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.....	39
4.14 Öffentliche und private Grünflächen.....	39
5. Umweltbericht	40
5.1 Einleitung	40
5.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplans	40
5.1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung.....	41
5.2 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung	41
5.2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario).....	41
5.2.1.1 Schutzgut Mensch / Gesundheit	41
5.2.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen	42
5.2.1.3 Schutzgut Boden und Fläche.....	44
5.2.1.4 Schutzgut Wasser.....	45
5.2.1.5 Schutzgut Luft / Klima	45
5.2.1.6 Schutzgut Landschaft / Erholung	46
5.2.1.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter.....	46

5.2.1.8 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung	47
5.2.2 Prognose über die Auswirkung auf die Schutzgüter	48
5.2.2.1 Schutzgut Tiere und Pflanzen	48
5.2.2.2 Schutzgut Boden und Fläche	48
5.2.2.3 Schutzgut Wasser	49
5.2.2.4 Schutzgut Luft/Klima	50
5.2.2.5 Wirkungsgefüge zwischen den o.g. Schutzgütern	51
5.2.2.6 Schutzgut Landschaft / Erholung	51
5.2.2.7 Auswirkungen auf Erhaltungsziele und den Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes	51
5.2.2.8 Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt	51
5.2.2.9 Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter	52
5.2.2.10 Auswirkungen auf die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern	52
5.2.2.11 Auswirkungen auf die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie	53
5.2.2.12 Auswirkungen auf die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts	53
5.2.2.13 Auswirkungen auf die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden	53
5.2.2.14 Auswirkungen bei schweren Unfällen oder Katastrophen	53
5.2.3 Beschreibung der Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung oder Ausgleich von erheblichen Umweltauswirkungen	53
5.2.3.1 Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter ...	53
5.2.3.1.1 Schutzgut Arten und Lebensräume	54
5.2.3.1.2 Schutzgut Boden und Fläche	54
5.2.3.1.3 Schutzgut Wasser	54
5.2.3.1.4 Schutzgut Landschaftsbild	55
5.2.3.1.5 Schutzgut Luft/Klima	55
5.3 Alternative Planungsmöglichkeiten	55
5.4 Zusätzliche Angaben	55
5.4.1 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	55

5.4.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen	57
5.5 Allgemein verständliche Zusammenfassung	59
6. Quellenangaben	61
7. Impressum	62

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Bestand Weide und Parkplätze, eigene Aufnahme 25.09.2019	10
Abbildung 2: LEP Strukturkarte (Bay. Staatsministerium f Wirtschaft, Landesentwicklung, 2023)	12
Abbildung 3: Ausschnitt aus der Karte Raumstruktur (Regierung der Oberpfalz, 2019) ..	14
Abbildung 4: Ausschnitt aus der Zielkarte Siedlung und Versorgung (Regierung der Oberpfalz, 2019)	15
Abbildung 5: Ausschnitt aus der Zielkarte Landschaft und Erholung (Regierung der Oberpfalz, 2019)	15
Abbildung 6: Ausschnitt Flächennutzungsplan (Markt Postbauer-Heng)	16
Abbildung 7: kartierte Denkmäler (Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, 2023) ...	18
Abbildung 8: Ausbau- und Bedarfsplan (Bayerische Vermessungsverwaltung, 2020)	19
Abbildung 9: Differenzierung Eingriffsfläche	23
Abbildung 10: Vermeidungsmaßnahmen ohne Anrechnung beim Planungsfaktor	27
Abbildung 11: Vermeidungsmaßnahme mit Anrechnung beim Planungsfaktor	29
Abbildung 12: Ermittlung Ausgleichsbedarf Schutzgut Arten und Lebensräume.....	29
Abbildung 13: Funktionstabelle Ausgleichsfläche	32
Abbildung 14: Funktionstabelle Ausgleichsfläche	34
Abbildung 15: Bewertung des Ausgleichsumfangs.....	35
Abbildung 16: Ausschnitt Luftbild (Bay. Staatsministerium d. Finanzen u.f. Heimat, 2023)	42
Abbildung 17 Ausschnitt aus dem Denkmalatlas (Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, 2023).....	47

1. Rechtsgrundlagen, Aufstellungsbeschluss, Geltungsbereich

1.1 Rechtsgrundlagen

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan basiert auf den folgenden Rechtsgrundlagen in der jeweils zum Zeitpunkt der Beschlussfassung gültigen Fassung:

BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BayBO	Bayerische Bauordnung
BayBodSchG	Bayerisches Gesetz zur Ausführung des Bundes- Bodenschutzgesetzes
BayDSchG	Bayerisches Denkmalschutzgesetz
BayLplG	Bayerisches Landesplanungsgesetz
BayNatSchG	Bayerisches Naturschutzgesetz
BayWG	Bayerisches Wassergesetz
BIMSchG	Bundesimmissionsschutzgesetz
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz
GaStellV	Garagen- und Stellplatzverordnung
NWFreiV	Niederschlagswasser-Freistellungsverordnung
PlanZV	Planzeichenverordnung
ROV	Raumordnungsverordnung
TRENGW	Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser
TrinkWV	Trinkwasserverordnung
WHG	Wasserhaushaltsgesetz

Alle Gesetze, Verordnungen, Regelungen, Satzungen etc., auf die innerhalb dieser Planung verwiesen wird, können über den Markt Postbauer-Heng eingesehen werden.

1.2 Aufstellungsbeschluss

Der Marktrat des Markts Postbauer-Heng hat in öffentlicher Sitzung die Änderung des Aufstellungsbeschlusses von Teilbebauungsplan D vom 02.12.2019 sowie die 26. Änderung der 2. Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan beschlossen.

Die Fläche wird entgegen dem ursprünglichen Aufstellungsbeschluss als Mischgebiet (MI) ausgewiesen.

Die Darstellung im rechtskräftigen Flächennutzungs- und Landschaftsplan entspricht nicht der nun vorgesehenen Nutzung, weshalb nun die Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren vorgesehen ist. Damit kann der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

1.3 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des qualifizierten Bauleitplanes umfasst folgende Flurnummern:

Flurnummer	Gemarkung
977, 1150 TF, 1153 TF	Postbauer

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan hat einen Geltungsbereich von ca. 0,97 ha.

Darin enthalten sind

Ausgleichsflächen mit einer Fläche von ca. 600 m², sowie

Maßnahmen zur Eingrünung mit einer Fläche von ca. 770 m²

auf Flurnummer 1153, Teilfläche, Gemarkung Postbauer

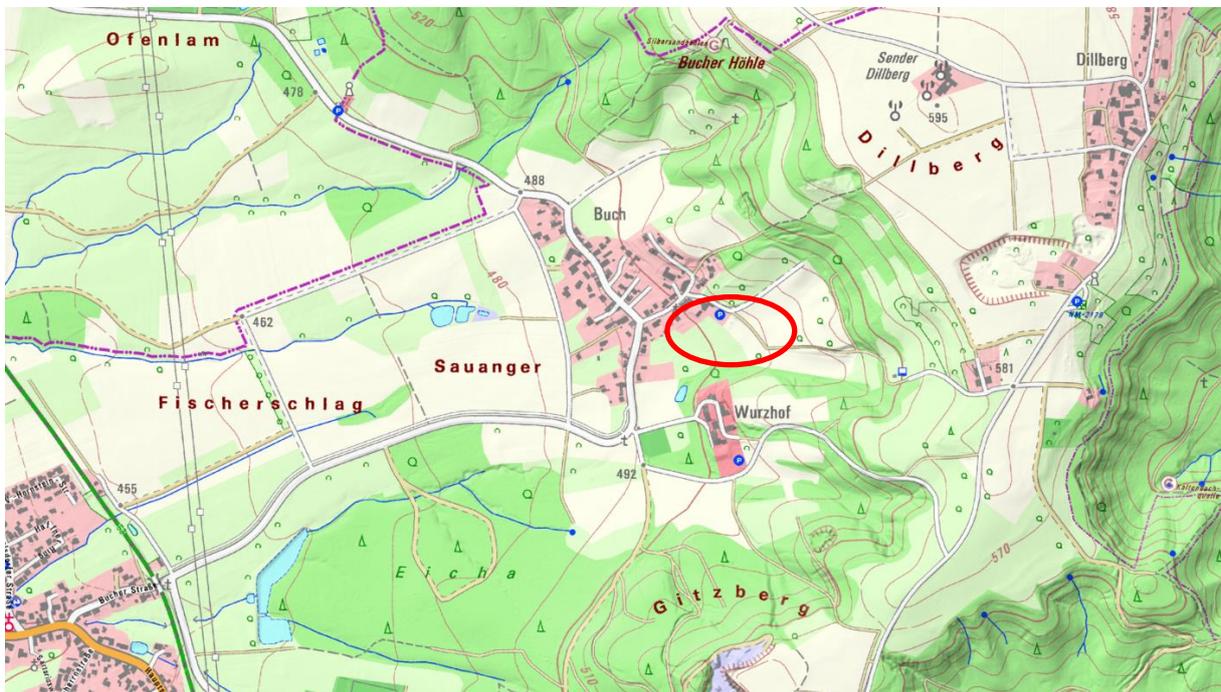


Abbildung: Ausschnitt Topographische Karte (Bay. Staatsministerium d. Finanzen u.f. Heimat, 2023)

Das Gelände befindet am östlichen Ortsrand von Buch auf einer Höhenlage von ca. 506 m.ü.NN und fällt von Nordost nach Südwest gleichmäßig flach auf 496,5 m.ü.NN ab.

Die Nutzung von Hotel und Gastwirtschaft Krone im Norden des Planungsbereiches soll wieder aufgenommen werden, der landwirtschaftliche Betrieb dagegen soll ausgesiedelt werden.

Die dazugehörigen Verkehrs- und Freiflächen sind aktuell weitestgehend versiegelt. Der Biergarten weist einen alten, ortsbildprägenden Laubbaumbestand (Linden) auf, die zu erhalten sind.

Im Bereich der vorhandenen Parkplätze befinden sich weitere Baumgruppen bzw. eine Baumreihe aus Pappeln, die auf Grund ihres Status als Pioniergehölze ist jedoch kein dauerhafter Erhalt des Bestandes zielführend.

Die im Süden liegenden Weideflächen der Rinder grenzen an das Landschaftsschutzgebiet Dillberg-Heinrichsberg an.



Abbildung 1: Bestand Weide und Parkplätze, eigene Aufnahme 25.09.2019

2. Erfordernis der Planaufstellung und Beschreibung der städtebaulichen Ausgangssituation

2.1 Ziele des Bauleitplans

Der Markt Postbauer-Heng plant eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Ortsteiles Buch. Hierzu soll an den Randbereichen von Buch eine Einbeziehung von Flächen zur harmonischen Abrundung erfolgen.

Die vorhandenen Baulücken des Ortsteiles sind auf Grund der Eigentumsverhältnisse zum derzeitigen Planungsstand nicht verfügbar. Der bestehende Bedarf an Bauland kann derzeit nicht gedeckt werden.

Die Ausweisung von neuen Bauflächen erfolgt durch vier Teilpläne im Norden, Süden und Osten und rundet die baulichen Grenzen der Ortschaft Buch ab.

Die Aufstellung der restlichen Bebauungspläne nach §13b BauGB ist bereits erfolgt.

Die Ausweisung des vorliegenden Teilbereichs wurde davon abgekoppelt und das Verfahren erfolgt nun zeitlich getrennt.

Der ansässige Landwirt plant die Aussiedlung seiner Hofstelle (Viehhaltung). Auf Grund von Grundstücksverhandlungen, das Einbinden externer Bauträger, der Verhandlung eines Nachnutzungskonzeptes des Gasthof-Hotels Krone und der Flächensuche zur Aussiedlung der Hofstelle hat sich die Aufstellung verzögert.

Nachdem der Gastronomiebetrieb am Ort erhalten werden soll, erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplans als Mischgebiet gem. §6 BauNVO.

2.2 Alternativenprüfung

Auf Ebene des Bebauungsplans erfolgt die Alternativenprüfung durch Überprüfung von alternativen Erschließungs- und Flächennutzungsmodellen innerhalb des Geltungsbereichs. Die grundsätzlichen Alternativen zur Lage des geplanten Baugebiets sind auf Ebene des Flächennutzungsplans zu überprüfen. Da der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wird, ist prinzipiell von geeigneten Flächen aus Sicht der Alternativenprüfung auszugehen.

Als Alternative zur Ausweisung des Bebauungsplanes in der vorliegenden Fassung wurden deshalb folgende Möglichkeiten geprüft:

1. Nullvariante:

Auf Grund der Aufgabe der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung an dieser Stelle ist ein Leerstand der vorhandenen Betriebsgebäude zu erwarten. Eine Nachnutzung und weitere bauliche Nutzung entsprechend des §34 BauGB muss nicht zwangsläufig die gewünschte städtebauliche Entwicklung an dieser sensiblen Stelle am Ortrand von Buch wiedergeben.

2. Alternative Erschließungsvarianten

Im Rahmen der Erstellung der Vorentwurfsunterlagen wurden unter Beteiligung des Marktrats mehrere Varianten zur Anordnung der Flächen sowie der entsprechenden Nutzung diskutiert.

Die vorgesehene Variante dient der Wahrung des Ortsbildes, besonders auch im Umgriff der denkmalgeschützten Kapelle. Durch die Anordnung von kleineren Parzellen im Süden und Osten wird eine Abstufung zum neuen Ortsrand entwickelt. Eine kurze fußläufige Anbindung zum Ortskern ist gewährleistet.

2.3 Bedarfsnachweis

Bevölkerungsentwicklung:

Aktuell (Stand 2017) leben im Markt Postbauer-Heng ca. 7.620 Einwohner. Der Demographie-Spiegel für Bayern des Bayerischen Landesamtes für Statistik und Datenverarbeitung prognostiziert für den Markt Postbauer-Heng im Zeitraum bis 2037 einen Zuwachs der Bevölkerung um 380 Personen auf insgesamt 8.000 Einwohner.

Während die Bevölkerungszahlen der 18 bis unter 65-jährigen um 5-10 % sinkt, steigt die Zahl der unter 18-Jährigen und vor allem der über 65-jährigen signifikant an.

Bedarfsbegründung:

Derzeit steht dem Markt kein Bauland mehr zur Verfügung. Die bestehenden Baulücken von ca. 230 Parzellen befinden sich in privater Hand. Mit Anzeigen im Mittelungsblatt versucht die Kommune bereits Grundstücksbesitzern ihr Kaufinteresse zu verkünden, um dem Flächenfraß entgegenzuwirken.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Ortsabrundung Buch“ ordnet der Markt Postbauer-Heng die weitere bauliche Entwicklung in seinem Ortsteil Buch unter Berücksichtigung seiner Aufgabe zur geordneten städtebaulichen Weiterentwicklung.

Die Bauparzellen werden im räumlichen Zusammenhang mit bereits vorhandener Bebauung an geeigneten Stellen ohne ökologische oder städtebauliche Risiken ausgewiesen und bilden damit schlüssige Abrundungen der gegenwärtigen Strukturen.

Der Markt Postbauer-Heng reagiert dabei auf die vorliegenden Statistiken, welche einen Zuwachs der Bevölkerung erwarten lassen. Allerdings wird in Zukunft von weniger Einwohnern pro Wohneinheit (WE) ausgegangen und damit einer generellen Auflockerung innerhalb der bestehenden Bebauung erforderlich. Gerade die Schaffung von Wohnraum für Familien oder Senioren rückt dabei in den Fokus einer nachhaltigen Entwicklung.

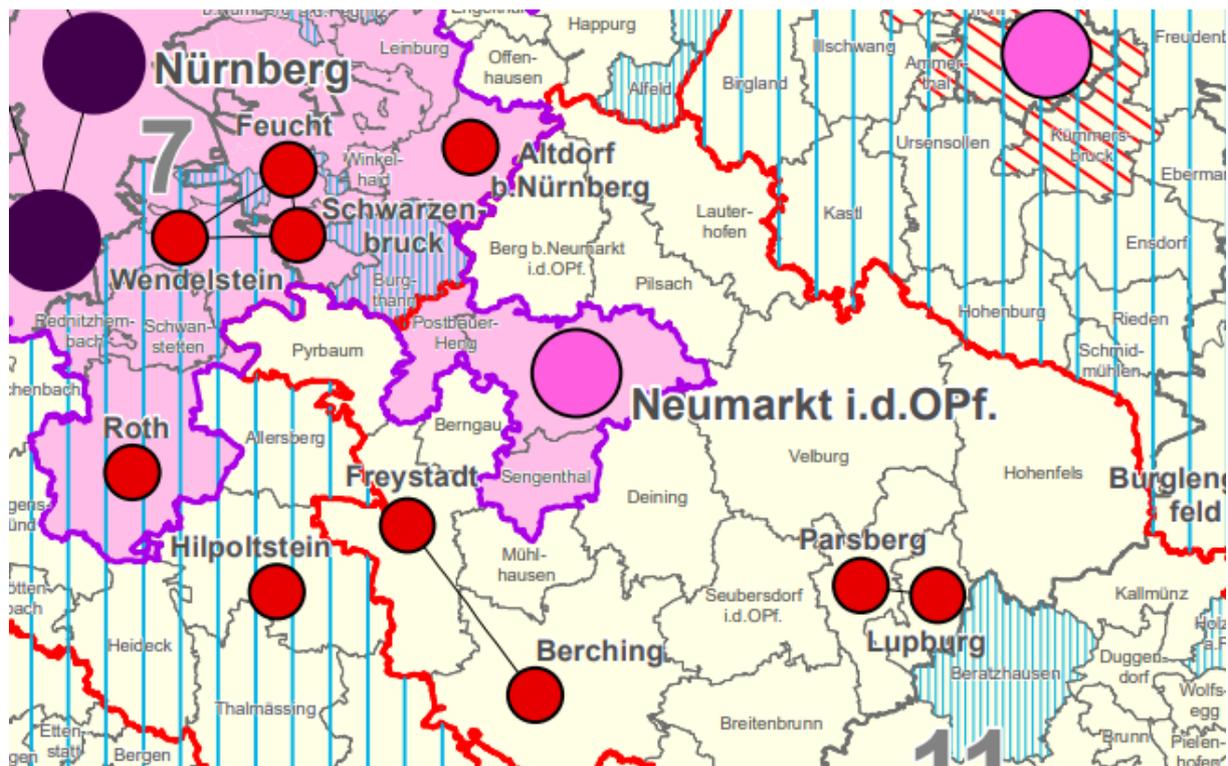
3. Rahmenbedingungen und Planungsvorgaben

3.1 Planungsrechtliche Voraussetzungen

3.1.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

Das LEP ist das fachübergreifende Zukunftskonzept zur Ordnung und Entwicklung Bayerns.

Die Ziele (Z) und Grundsätze (G) sind bei raumbedeutsamen Planungen zu berücksichtigen.



a) Zeichnerisch verbindliche Darstellungen

- Allgemeiner ländlicher Raum
- Ländlicher Raum mit Verdichtungsansätzen
- Verdichtungsraum

Abbildung 2: LEP Strukturkarte (Bay. Staatsministerium f Wirtschaft, Landesentwicklung, 2023)

Entsprechend der Strukturkarte befindet sich der Geltungsbereich im Verdichtungsraum (Bay. Staatsministerium f Wirtschaft, Landesentwicklung, 2023).

Für den Planungsbereich sind folgende übergeordnete Ziele formuliert:

„2.2.1 (Z) Die Unterzentren ... Postbauer-Heng ... sollen in ihren unterzentralen Versorgungsfunktionen für ihren jeweiligen Verflechtungsbereich weiter gestärkt werden. Vor allem soll darauf hingewirkt werden, das Angebot an Arbeitsplätzen zu erhöhen.

„3.2 Zum großen Verdichtungsraum Nürnberg/Fürth/Erlangen gehören die Märkte Postbauer-Heng und Pyrbaum (Stand: LEP 2006). Sie sind einem starken Zuwanderungsdruck ausgesetzt und ... Bei der Siedlungsentwicklung kommt es darauf an, trotz der Nähe zu großstädtischen Bereichen den Charakter der für die Landschaft typischen ländlichen Siedlungsformen zu bewahren und die Bauleitplanung für dieses Ziel einzusetzen.“

„1.2 Im übrigen Regionsgebiet soll eine verstärkte Siedlungsentwicklung für die Siedlungsräume ... Postbauer-Heng/Pyrbaum angestrebt werden.“

„1.3 In den landschaftlichen Vorbehaltsgebieten soll die Siedlungstätigkeit vor allem auf das Landschaftsbild und den Naturhaushalt sowie auf die Erfordernisse der Erholung und des Fremdenverkehrs besondere Rücksicht nehmen.“

3.1.2 Regionalplan Region Regensburg (11)

Im Regionalplan zur Region Regensburg (11) sind folgende Planungsvorgaben für den Bereich Postbauer-Heng eingetragen:

Karte 1: Raumstruktur

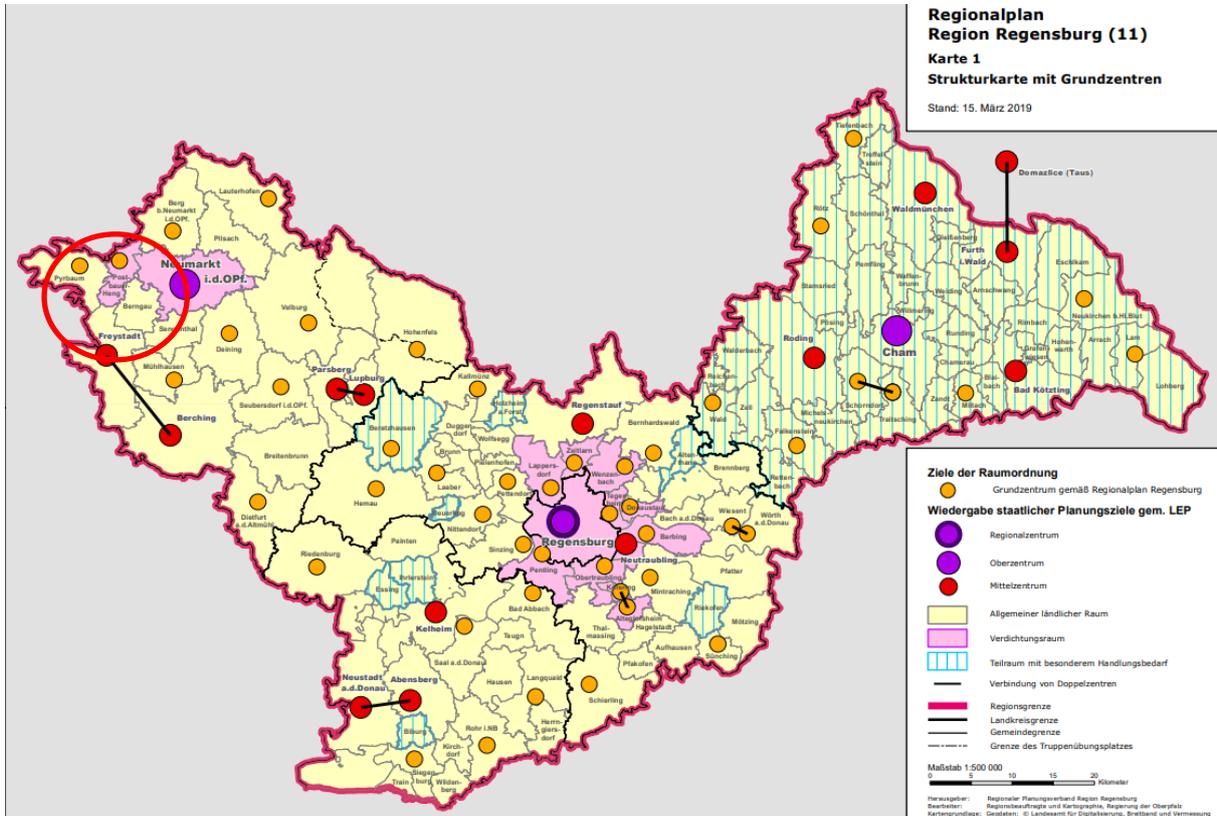


Abbildung 3: Ausschnitt aus der Karte Raumstruktur (Regierung der Oberpfalz, 2019)

Entsprechend der Karte zur Raumstruktur befindet sich Buch in einem Verdichtungsraum.

Die Ortschaft Buch liegt westlich des Oberzentrums Neumarkt i. d. Oberpfalz und östlich des Grundzentrums Postbauer-Heng.

Karte 2: Siedlung und Versorgung

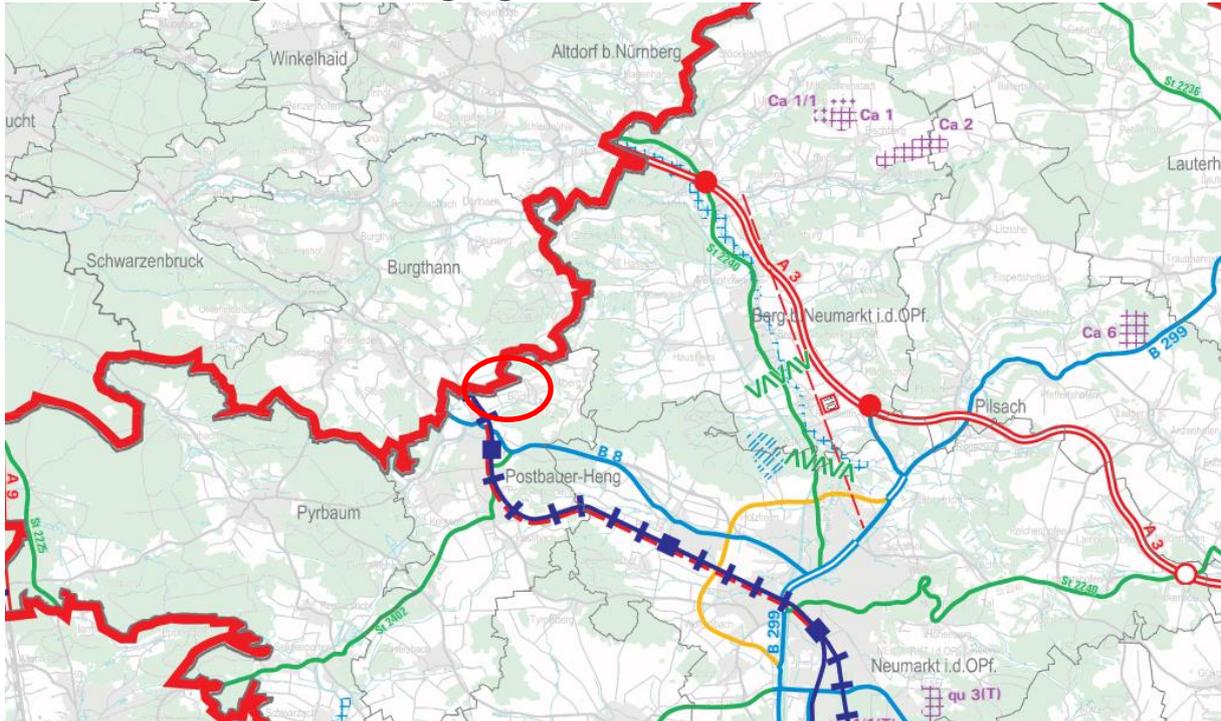


Abbildung 4: Ausschnitt aus der Zielkarte Siedlung und Versorgung (Regierung der Oberpfalz, 2019)
Die Zielkarte 2 Siedlung und Versorgung enthält keine Angaben im Bereich von Buch.

Zielkarte 3: Landschaft und Erholung

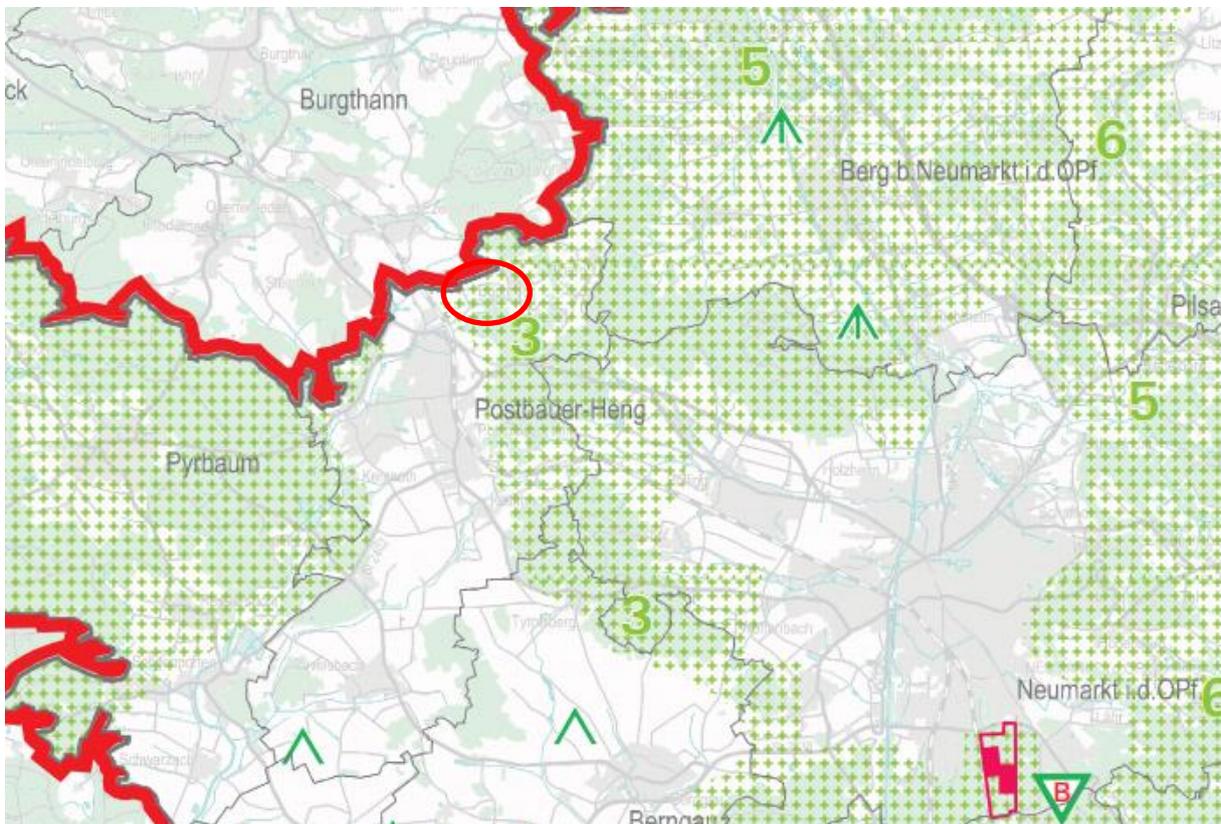


Abbildung 5: Ausschnitt aus der Zielkarte Landschaft und Erholung (Regierung der Oberpfalz, 2019)

Die Ortschaft Buch liegt im Landschaftlichen Vorbehaltsgebiet Nr. 3 Zeugenberge im Albvorland. In diesen Gebieten kommen den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege eine besondere Gewichtung zu.

In der **Karte 2 Bodenschätze** sind keine Ziele der Raumordnung oder Landesplanung dargestellt.

3.1.3 Vorgaben des Flächennutzungs- und Landschaftsplans

Die vorgesehene Nutzung im Geltungsbereich weicht von der Darstellung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans ab.

Der größte Teil der Fläche ist als Dorfgebiet (MD) dargestellt. Darüber hinaus sind Flächen für die Trinkwasserversorgung eingetragen sowie landwirtschaftlich und Verkehrsfläche.

Die Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren ist deshalb erforderlich.



Abbildung 6: Ausschnitt Flächennutzungsplan (Markt Postbauer-Heng)

3.1.4 Schutzgebiete

Schutzgebiete sind durch die Planung nicht betroffen. Geprüft wurden folgende Schutzgebiete:

Internationale Schutzgebiete

Internationale Schutzgebiete	
Biosphärenreservat Berchtesgadener Land	nicht betroffen
Biosphärenreservat Rhön	nicht betroffen
Ramsar-Schutzgebiete	nicht betroffen

Europäische Schutzgebiete

Europäische Schutzgebiete	
FFH-Gebiete	nicht betroffen
Vogelschutzgebiete	nicht betroffen

Nationale Schutzgebiete

Nationale Schutzgebiete	
Nationalparke	nicht betroffen
Nationale Naturmonumente	nicht betroffen
Naturparke	nicht betroffen
Naturschutzgebiete	nicht betroffen
Landschaftsschutzgebiete	Berührt, nicht betroffen Landschaftsschutzgebiet LSG-00553.01 LSG „Dillberg-Heinrichsberg“
Naturdenkmäler (Flächen)	nicht betroffen
Naturdenkmäler (Symbole)	nicht betroffen
Landschaftsbestandteile (Flächen)	nicht betroffen
Landschaftsbestandteile (Symbole)	nicht betroffen

Wasserschutzgebiete und Gebiete mit Hochwasserlast

Wasserschutzgebiete	
Trinkwasserschutzgebiete	nicht betroffen
Heilquellenschutzgebiete	nicht betroffen
Überschwemmungsgebiete	nicht betroffen
Wassersensible Bereiche	nicht betroffen

Quelle: Fin-Web (Bayerisches Landesamt für Umwelt, 2023)

Angrenzend an den Planungsbereich bzw. im Bereich der geplanten Eingrünung und Ausgleichsflächen befindet sich das Landschaftsschutzgebiet LSG-00553.01 „Dillberg-Heinrichsberg“ sowie in der bayerischen Biotopkartierung erfasste Flächen. Für die Ortsrandeingrünung des Teilbebauungsplans D werden deshalb Flächen des LSG umgewandelt. Eine entsprechende Befreiung ist im Zuge der Ausführung zu beantragen. Weitere Schutzgebiete sind durch die Planung nicht berührt.

3.1.5 Arten- und Biotopschutz

Flächen des Arten- und Biotopschutzes sind durch die Planung nicht betroffen. Geprüft wurden folgende Schutztypen:

Arten- und Biotopschutz	
Biotopkartierung	nicht betroffen
Wiesenbrüterkulisse	nicht betroffen
Feldvogelkulisse-Kiebitz	nicht betroffen
Arten- und Biotopschutzprogramm	nicht betroffen
Biotope nach §30 BNatSchG	nicht betroffen

3.1.6 Denkmalschutz

Angrenzend an den Geltungsbereich befindet sich das Baudenkmal Nr. D-3-73-155-5 St.-Antonius von Padua als Ortskapelle.

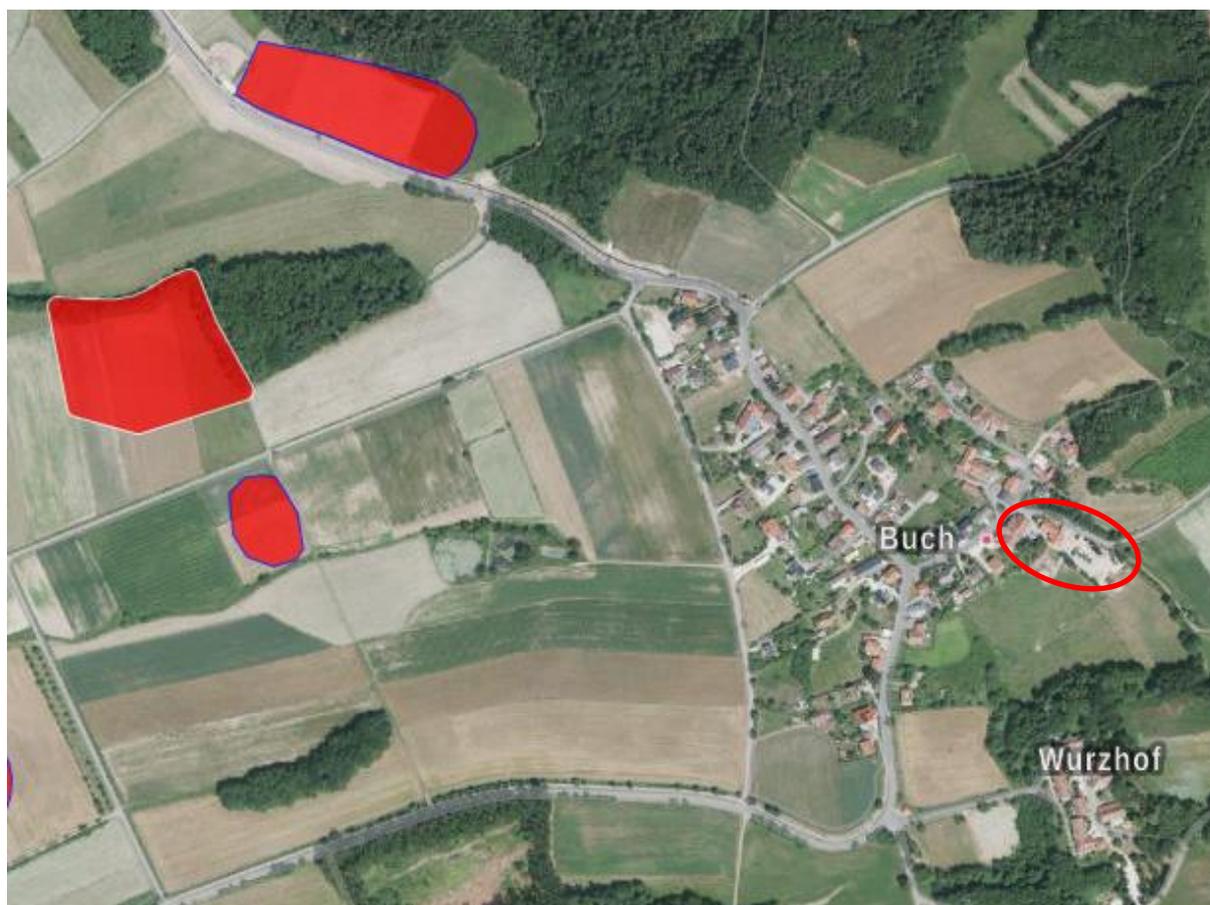


Abbildung 7: kartierte Denkmäler (Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, 2023)

Im Norden und Nordosten von Buch befinden sich weitere Bodendenkmäler, die durch die Planung jedoch nicht betroffen werden.

3.2 Planverfahren

Der Ablauf des Bauleitplanverfahrens ist im Planteil beschrieben.

Die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans erfolgt im Regelverfahren parallel zur Änderung des Flächennutzungsplans.

3.3 Erschließung

3.3.1 Verkehrstechnische Erschließung

Derzeit wird Buch über die Ortsverbindungsstraße von Postbauer-Heng nach Ezelsdorf erschlossen.

Für die Zukunft ist der Ausbau und die Verlegung der B8 geplant (rote Linie).

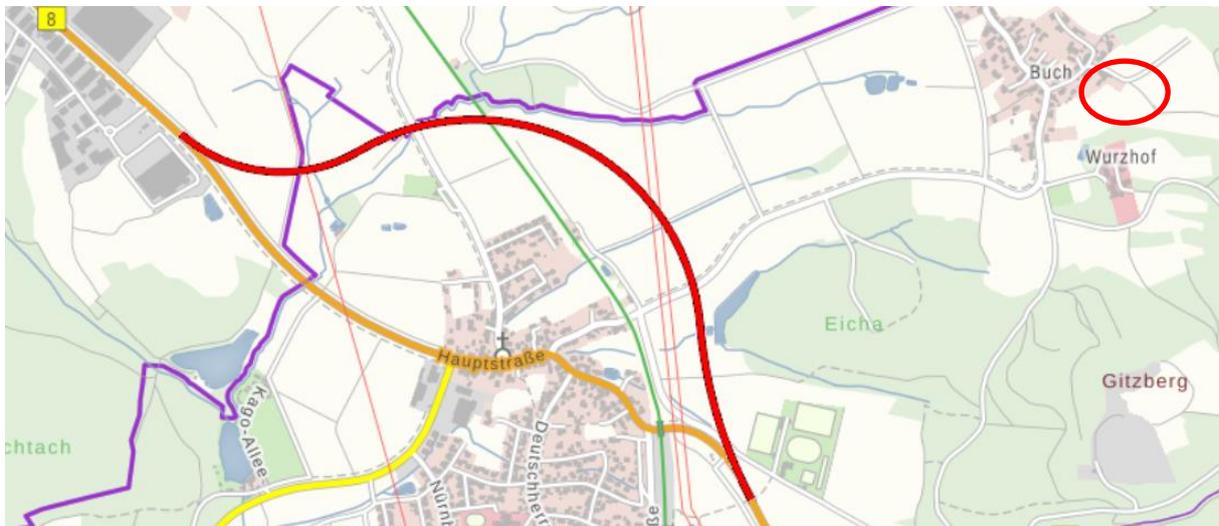


Abbildung 8: Ausbau- und Bedarfsplan (Bayerische Vermessungsverwaltung, 2020)

Buch ist an das Radwandernetz des Landkreises Neumarkt i.d. Opf. angeschlossen. Darüber hinaus verläuft die Wanderroute „Kleine Dillbergrunde“ und der „Nordic-Walking-Trail“ der Gemeinde Burgthann durch Buch.

3.3.2 Infrastruktur

Der überplante Bereich ist an die bestehende technische Infrastruktur des Marktes anzuschließen. Vorbehaltlich einer nutzungsabhängigen Überprüfung wird angenommen, dass die notwendigen Kapazitäten bereitgestellt werden können.

Trinkwasserversorgung: Markt Postbauer-Heng

Schmutzwasserbeseitigung: Markt Postbauer-Heng

Regenwasserbeseitigung: für die Einleitung des gesammelten Niederschlagswassers in den Schmutzwasserkanal aus dem Ortsteil Buch besteht eine Erlaubnis bis 31.12.2020.

Hinweis: Im Zuge der Neuausweisung von Bauflächen wird für den Umgang mit dem anfallenden Niederschlagswasser ein entsprechendes Entwässerungskonzept durch das Ingenieurbüro Dotzer erstellt. Die Beauftragung des Ingenieurbüros erfolgte im August 2020 durch den Markt Postbauer-Heng. In diesem Zuge soll auch die bestehende wasserrechtliche Erlaubnis zum Einleiten von Oberflächenwasser in das Schmutzwassersystem überarbeitet werden. Festsetzungen zum Entwässerungskonzept können auf Grund des derzeitigen Planungsstandes nur teilweise in das Bauleitplanverfahren aufgenommen werden.

Eine überschlägige Abschätzung ergab, dass zumindest Teile des anfallenden Niederschlagswassers in Rückhaltebecken eingeleitet werden und auch auf privaten Flächen ein Rückhalt in Form von Zisternen oder Mulden notwendig ist. Der Bebauungsplan sieht dementsprechend Hinweise und Festsetzungen vor. Ausgehend von der Beauftragung zur Erstellung des Entwässerungskonzepts kann davon ausgegangen werden, dass die Erschließung gesichert ist. Es obliegt dem Markt Postbauer-Heng, die Einhaltung des Entwässerungskonzeptes im Zuge der Baugenehmigung zu prüfen.

Die wasserwirtschaftlichen und hydrologischen Anforderungen des Rückhaltebeckens und die Anforderungen an den Naturhaushalt und das Landschaftsbild werden im Zuge der wasserrechtlichen Genehmigung geprüft.

Energieversorgung:

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch das Netz der Bayernwerk AG, Niederlassung Regensburg

Telekommunikation

Die Erschließung erfolgt über die Deutsche Telekom AG

Die Versorgungsträger sind rechtzeitig vor Erschließungsbeginn zu informieren, um eine koordinierte Leitungsverlegung zu ermöglichen. Die entsprechenden Sicherheitsabstände bei Bepflanzungen sind einzuhalten.

Abfallwirtschaft:

Die Müllgefäße können angefahren werden. Die Richtlinien zur Anlage von Stadtstraßen 06 sind zu berücksichtigen und die Transportwege bei Dunkelheit zu beleuchten. Ein Rückwärtsfahren für Müllfahrzeuge ist auf Grund des Wendehammers nicht nötig.

Löschwasser:

Es ist davon auszugehen, dass das Baugebiet mit ausreichend Löschwasser versorgt werden kann. Die Bekanntmachung zum Vollzug des Bayerischen Feuerwehrgesetzes (VollzBekBayFWG) des Bayerischen Staatsministeriums des Inneren vom 28.05.2013 (Az.: ID1-2211.50-162) empfiehlt den Gemeinden, bei der Ermittlung der notwendigen Löschwassermenge die Technischen Regel zur Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung – Arbeitsblatt w 405 der Deutschen Vereinigung des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) anzuwenden.

Es wird die Verwendung von Überflurhydranten empfohlen. Wird die Löschwasserversorgung durch Löschwasserbehälter sichergestellt, sind die Vorgaben der Din 14230:2012-09 (Unterirdischer Löschwasserbehälter) einzuhalten.

3.4 Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Dieser Punkt wird im Umweltbericht unter „Schutzgut Mensch“ behandelt. Im vorliegenden Kapitel wird der Immissionsschutz hervorgehoben behandelt, da Maßnahmen und Festsetzungen nötig sind, um gesunde Wohnverhältnisse auf den angrenzenden Flächen zu gewährleisten.

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich Anlagen eines Gastronomiebetriebes sowie einer ehemaligen Hofstelle mit Viehhaltung. Durch diese könnten negative Auswirkungen auf gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht ausgeschlossen werden.

Durch die Ausweisung als Mischgebiet können sich Einschränkungen in der Nutzung der bestehenden Gebäude auf Grund schalltechnischer Grenzwerte innerhalb des festgesetzten Mischgebiets ergeben.

3.5 Natur-/artenschutzrechtliche Belange

Es sind Festsetzungen zur Durchgrünung der Flächen getroffen, die als Gliederungs- und Verbundelemente fungieren und zur Stärkung des Biotopverbunden führen.

Da sich der Geltungsbereich am Rand der vorhandenen Bebauung befindet und damit den neuen Ortrand gestaltet, wird besonderer Wert auf die Ausbildung einer Randeingrünung gelegt.

Durch die Artenauswahl bei den Gehölzen, die sich an der potenziellen natürlichen Vegetation und robusten Kultursorten orientieren, sollen heimische Artengesellschaften gefördert werden. Sie erweisen sich in der Regel als resistent gegenüber störenden Einflüssen und sind gegenüber fremdländischen Arten für die heimische Tier- und Pflanzenwelt in größerem Umfang von Nutzen.

Die zu erwartenden negativen Auswirkungen der Bebauung und Flächenversiegelung werden durch die Festsetzung zur Grünordnungsplanung kompensiert.

Aufschüttungen und Abgrabungen sind zum Erhalt des natürlichen Geländeverlaufs nur in unbedingt notwendigen Maß begrenzt.

Die Beschränkung der Vollversiegelung durch die verpflichtende Verwendung von wasserdurchlässigen Bodenaufbauten für Verkehrsflächen dient der Versickerung vor Ort und damit der Reduzierung des Abflusses von Oberflächenwasser. Der Oberboden ist bei Baumaßnahmen entsprechend dem Bodenschutzgesetz zu schützen.

Zur Berücksichtigung der Interessen angrenzenden Landwirtschaft sind zu diesen Flächen die Mindestabstände für zu pflanzende Gehölze nach den AG BGBs zu beachten.

Rodungsarbeiten dürfen aus artenschutzrechtlichen Gründen nur im Zeitraum von Oktober bis Februar durchgeführt werden.

Bei dem geplanten Baugebiet handelt es sich überwiegend um bisher intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen im Zusammenhang mit den an sie angrenzenden Flächen eines Landwirtschafts- und Gastronomiebetriebs sowie einer Ortsverbindungsstraße. Die bisherige Nutzung sowie der vorzufindende Bestand führen entsprechend einer vereinfachten Abschätzung zu der Annahme, dass im Geltungsbereich durch die geplante Bebauung keine Verbotstatbestände nach §44 Abs. 1 BNatSchG einschlägig sind.

Flächen als Ausweichquartiere sind im Umfeld ausreichend vorhanden, so dass mit der geplanten Bebauung keine erhebliche Beeinträchtigung lokaler Populationen zu erwarten ist.

3.6 Ausgleich nach den Grundsätzen für die Anwendung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung

Auf die Schutzgüter Tier- und Pflanzenwelt, Landschaftsbild, Boden und Wasser hat der Bebauungsplan trotz der geschilderten Minimierungsmaßnahmen unvermeidbare Beeinträchtigungen.

Nach dem Bundesnaturschutzgesetz sind erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vorrangig zu vermeiden. Soweit sie nicht vermeidbar sind, sind sie durch Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen zu kompensieren (§13 BNatSchG).

Die Eingriffsregelung wird im vorliegenden Fall nach dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (Bay. Staatsministerium für Wohnen, 2021) durchgeführt.

3.6.1 Bestandsaufnahme

Auf die Schutzgüter Tier- und Pflanzenwelt, Boden und Wasser hat der Bebauungsplan trotz der geschilderten Minimierungsmaßnahmen unvermeidbare Beeinträchtigungen. Die Bewertung des Eingriffs und die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs erfolgen gemäß Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“, 2021.

Die Bewertung der Bedeutung der Flächen für Natur und Landschaft wird durch gemeinsame Betrachtung der wesentlich betroffenen Schutzgüter in Gebiete geringer (Kategorie I), Gebiete mittlerer (Kategorie II) und Gebiete hoher Bedeutung (Kategorie III) vorgenommen.

Die wesentlichen Auswirkungen der Bebauung auf den Naturhaushalt gehen von der Inanspruchnahme und der damit einhergehenden Versiegelung von Boden aus.

Die Einordnung der von Eingriffen betroffenen Flächen erfolge entsprechend der Bestandsaufnahme.

Der Zustand des bereits bebauten Bereichs sowie der vorgesehenen Ortsrandeingrünung wird als Eingriffsneutral eingestuft und deshalb im Folgenden nicht weiter betrachtet.

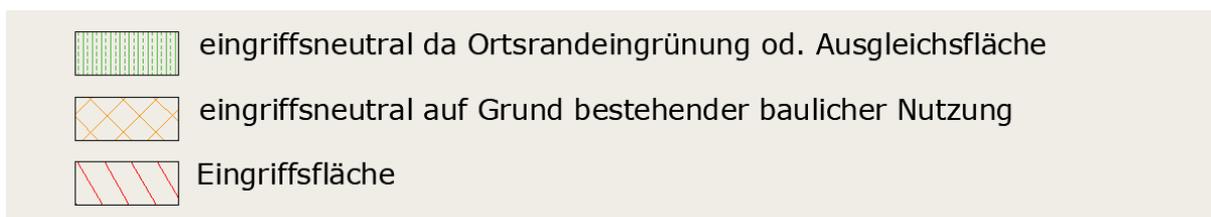


Abbildung 9: Differenzierung Eingriffsfläche

Der Zustand des restlichen Plangebiets wird nach den Bedeutungen der Schutzgüter in folgende Kategorien eingestuft:

Nr.	Schutzgut	Beschreibung	Kategorie
1	<u>Arten und Lebensräume</u>	Intensiv genutztes Grünland	geringe Bedeutung
2	<u>Boden</u>	Anthropogen überprägter Boden ohne kulturhistorische Bedeutung oder Eignung für die Entwicklung von besonderen Biotopen	mittlere Bedeutung
3	<u>Wasser</u>	Gebiet mit hohem, intakten Grundwasserabstand	Geringer Bedeutung
4	<u>Klima und Luft</u>	Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen	geringe Bedeutung
5	<u>Landschaftsbild</u>	Ortsabrundungen, vor allem bei stark überprägten dörflichen und städtischen Siedlungsteilen mit heterogenen Bauformen)	geringe Bedeutung

s. Teil A Bewertung des Ausgangszustandes, Leitfaden

Die als landwirtschaftliche Fläche genutzten Bereiche sind gemäß Liste 1a des Leitfadens als Gebiet mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbilde eingestuft.

3.6.2 Ermittlung der Eingriffsschwere

Die Erheblichkeit der Beeinträchtigung ist von der Intensität des Eingriffs, also der Stärke, Dauer und Reichweite der Wirkungen und von der Empfindlichkeit der Schutzgüter

abhängig. Auch die Ausgestaltung der geplanten Bebauung beeinflusst die Intensität der konkreten Beeinträchtigung von Natur und Landschaft.

Der Bebauungsplan legt Art und Maß der baulichen Nutzung in Form eines äußeren Gesamtrahmens fest. Somit kann auch die Schwere der Beeinträchtigung auf Natur und Landschaft überschlägig auch dem Maß der vorgesehenen baulichen Nutzung abgeleitet werden. Hierzu dient die Grundflächenzahl (GRZ). Bei geringer und mittlerer Bedeutung kann deshalb als Beeinträchtigungsfaktor die Grundflächenzahl angesetzt werden. Über diesen Beeinträchtigungsfaktor sind auch Freiflächen abgedeckt, die zu Baugrundstücken gehören.

Beeinträchtigungsfaktor
GRZ = 0,35

3.6.3 Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen

Vor der Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wird geprüft, ob Beeinträchtigungen durch Vorkehrungen vermieden werden können.

Unter Vermeidungsmaßnahmen sind Vorkehrungen zu verstehen, die den mit dem Eingriff verfolgten Zweck am gleichen Ort ohne oder mit geringeren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft erreichen.

Das Vermeidungsgebot zwingt eine Gemeinde jedoch nicht zur Aufgabe der Planung. Soweit Vermeidungsmaßnahmen vorgesehen sind, die Beeinträchtigungen nur teilweise vermeiden, können sie über einen Planungsfaktor durch Abschläge beim ermittelten Ausgleichsbedarf berücksichtigt werden.

Der rechnerisch ermittelte Ausgleichsbedarf kann bei entsprechenden Maßnahmen um bis zu 20% reduziert werden, soweit im Rahmen der Weiterentwicklung und Optimierung der Planung durch Vermeidungsmaßnahmen am Ort des Eingriffs die Beeinträchtigungen verringert werden.

Voraussetzung ist, dass die Vermeidungsmaßnahmen rechtlich verbindlich gesichert sind und ihre positiven Wirkungen prognostisch quantifiziert und qualifiziert bewertet werden können.

Folgende Maßnahmen zur Vermeidung sind in der vorliegenden Bauleitplanung vorgesehen (keine Berücksichtigung beim Planungsfaktor):

Schutzgut	Vermeidungsmaßnahmen	Umsetzung	
		ja	nein
Arten & Lebensräume	Erhaltung und Sicherung von Bereichen mit besonderer Bedeutung für das Schutzgut Arten und Lebensräume, wie z.B. Schutzgegenstände gemäß §20 Abs. 2 BNatSchG, Natura 2000-Gebiete, gesetzlich geschützte Biotop nach §30 BNatSchG iVm. Art. 23 BayNatSchG, Lebensräume gefährdeter Arten (Rote-Liste-Arten) einschließlich ihrer Wanderwege, Vorkommen landkreisbedeutsamer Arten nach dem Arten- und Biotopschutzprogramm	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Vermeidung mittelbarer Beeinträchtigungen von Lebensräumen und Arten durch Isolation, Zerschneidung oder Stoffeinträgen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Erhalt schutzwürdiger Gehölze, Einzelbäume, Baumgruppen und Alleen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Sicherung erhaltenswerter Bäume und Sträucher im Bereich von Baustellen (RAS-LP4 bzw. DIN 18920)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Bündelung von Versorgungsleitungen und Wegen	Entspricht dem allg. Stand der Technik	
	Verbot tiergruppenschädigender Anlagen oder Bauteile, z.B. Sockelmauern bei Zäunen	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Boden & Fläche	Erhaltung und Sicherung von Bereichen mit besonderer Bedeutung für das Schutzgut Boden, wie naturnahe und/oder seltene Böden	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Schutz natürlicher und kulturhistorischer Boden- und Oberflächenformen durch geeignete Standortwahl	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Anpassung des Baugebietes an den Geländeverlauf zur Vermeidung größerer Erdmassenbewegungen sowie von Veränderungen der Oberflächenformen	Entspricht dem allg. Stand der Technik	
	Vermeidung von Bodenkontaminationen, von Nährstoffeinträgen in nährstoffarme Böden und von nicht standortgerechten Bodenveränderungen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Schichtgerechte Lagerung und ggf. Wiedereinbau des Bodens	Entspricht dem allg.	

		Stand der Technik	
	Schutz vor Erosion oder Bodenverdichtung	Entspricht dem allg. Stand der Technik	
	Erhaltung von Flächen, die für die naturräumliche Struktur von Bedeutung sind	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Reduzierung der Flächeninanspruchnahme durch flächensparende Siedlungsformen mit der Schaffung von höherer baulicher Dichte sowie der Verringerung des Versiegelungsgrades <ul style="list-style-type: none"> - Effiziente Bauformen (Reihenhäuser, Hausgruppen, Geschosswohnungsbau) - Geringere Abstandsflächen unter Wahrung gesunder Lebens- und Wohnverhältnisse - Höhere Bebauung (höhere GFZ) 	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	Reduzierung Flächeninanspruchnahme durch Steigerung der Flächenausnutzung <ul style="list-style-type: none"> - Mehrfachnutzung von Flächen und Räumen - Effiziente Nutzungsmischung (Wohnen, Arbeiten, Nahversorgung) 	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	Reduzierung Flächeninanspruchnahme durch Ausnutzung von Nachverdichtungspotenzialen	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	Reduzierung der Flächeninanspruchnahme durch flächensparende Erschließungsstrukturen <ul style="list-style-type: none"> - effiziente interne und externe Verkehrserschließung - effiziente technische Infrastruktur 	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	Reduzierung der Flächeninanspruchnahme durch Maßnahmen der Verkehrsvermeidung <ul style="list-style-type: none"> - Vermeidung von Verkehren durch alternative Mobilitätsangebote mit der Folge der Reduktion von Parkierungsflächen 	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Wasser	Erhaltung und Sicherung von Bereichen mit besonderer Bedeutung für das Schutzgut Wasser, wie Überschwemmungsgebiete einer Fließgewässeraue, Bereiche mit oberflächennahem Grundwasser	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Erhalt von Oberflächengewässern durch geeignete Standortwahl	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

	Vermeidung von Gewässerverfüllung, -verrohrung, -ausbau	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Vermeidung von Grundwasserabsenkung infolge von Tiefbaumaßnahmen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Vermeidung der Einleitung von belastetem Wasser in Oberflächengewässer	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Vermeidung von Grundwasseranschnitten und Behinderung seiner Bewegung	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Klima / Luft	Erhalt von Luftaustauschbahnen (Vermeidung von Barrierewirkung)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Erhalt kleinklimatisch wirksamer Flächen, z.B. Kaltluftentstehungsgebiete	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Landschaftsbild	Vermeidung von Bebauung in Bereichen, die sich durch folgende landschaftsbildprägende Elemente auszeichnen: <ul style="list-style-type: none"> - Naturnahe Gewässerufer - Markante Einzelstrukturen des Reliefs (z.B. Kuppen, Hänge, Geländekanten) - Waldränder – einzelstehende Bäume, Baumgruppen und Baumreihen - Hecken und Gebüschgruppen, insbesondere wenn diese strukturierende Funktion einnehmen 	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Erhalt von Sichtbeziehungen und Ensemblewirkungen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Abbildung 10: Vermeidungsmaßnahmen ohne Anrechnung beim Planungsfaktor

Folgende Maßnahmen zur Vermeidung sind in der vorliegenden Bauleitplanung vorgesehen (Anrechnung beim Planungsfaktor):

Schutzgut	Vermeidungsmaßnahmen	Umsetzung	
		ja	nein
Arten & Lebensräume	Schaffung kompakter Siedlungsräume und Vermeidung von Zersiedelung zur Sicherung und Entwicklung für das SG Arten und Lebensräume bedeutender Flächen auf Flächennutzungsplan- sowie Landschaftsebene	nicht zutreffend	
	Erhöhung der Durchlässigkeit von Siedlungsränder zur freien Landschaft zur Erhaltung und Wiederherstellung des Biotopverbundes der Grünflächen/Biotope im Siedlungsbereich mit den Biotopen im Außenbereich (multifunktionale Wirkungen zur Aufrechterhaltung und Förderung des Kaltluft- und Frischluftaustausches)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	Abbau von künstlichen Barrieren durch Schaffung von Naherholungs- und Grünverbindungen zur Abschwächung von naturräumlichen Trennungseffekten durch die Wiederherstellung der Durchgängigkeit von Grün- und Wegeverbindungen mit z.B. breiten wegbegleitenden Säumen und Hecken sowie die Aufhebung der Verrohrungen von Gewässern und Wegunterführungen	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	Vernetzung von großräumigen Grünstrukturen	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	Biodiversität durch Schaffung von differenzierten Grünräumen und der Erhalt von bestehenden Grün-, sowie für das SG Arten und Lebensräume bedeutenden Baustrukturen	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	Naturnahe Gestaltung der öffentlichen und privaten Grünflächen, der Wohn- und Nutzgärten sowie der unbebauten Bereiche der privaten Grundstücke, z.B. durch Mindestanzahl von autochthonen Bäumen pro Grundstücksfläche	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Eingrünung von Wohnstraßen, Wohnwegen, Innenhöfen und offenen Stellplätzen, z.B. durch Mindestanzahl von autochthonen Bäumen pro Stellplatz	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	Fassadenbegrünung mit hochwüchsigen, ausdauernden Kletterpflanzen.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	Dauerhafte Begrünung von Flachdächern	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

	Beleuchtung von Fassaden und Außenanlagen: Verwendung von Leuchtmitteln mit warmweißen LED-Lampen mit einer Farbtemperatur 2700 bis max. 3000 Kelvin	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Rückhaltung des Niederschlagswassers in naturnah gestalteter Wasserrückhaltung bzw. Versickerungsmulden	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Abbildung 11: Vermeidungsmaßnahme mit Anrechnung beim Planungsfaktor

Auf Grund der verbindlich festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen wird der Planungsfaktor mit -5% angesetzt (maximal -20%).

Bestandserfassung Schutzgut Arten und Lebensräume				
Bezeichnung	Fläche (m ²)	Bewertung (WP)	GRZ/ Eingriffs-faktor	Ausgleichsbedarf (WP)
Vorhandene bauliche Nutzung eingriffsneutral	4.780 m ²	-	-	-
Bereich der vorgesehenen Ortsrandeingrünung, eingriffsneutral	770 m ²	-	-	-
Ausgleichsfläche	600 m ²	-	-	-
Intensivgrünland genutzt G11	3.550 m ²	3 WP	0,35	3.728 WP
Summe:	9.700 m ²			3.728 WP
Planungsfaktor	Begründung			Sicherung
s.o.	Eingriff wird teilweise vermieden, positive Effekte möglich			Festsetzung in BBP
Summe (max. 20%)				5%
Summe Ausgleichsbedarf (WP)				3.542 WP

Abbildung 12: Ermittlung Ausgleichsbedarf Schutzgut Arten und Lebensräume

Im Regelfall wird davon ausgegangen, dass über den rechnerisch ermittelten Ausgleichsbedarf auch die Beeinträchtigung der Funktionen der nicht flächenbezogen bewertbaren Merkmale und Ausprägungen des Schutzgutes Arten und Lebensräume sowie der Schutzgüter biologische Vielfalt, Boden und Flächen, Wasser, Klima und Luft mit abgedeckt werden.

Der Ausgleichsbedarf für das **Schutzgut Landschaftsbild** wird aufgrund der sehr spezifischen Eigenart dieses Schutzgutes immer gesondert verbal-argumentativ ermittelt. Es wird geprüft, ob dieser Ausgleichsbedarf mit den für das Schutzgut Arten- und Lebensräume ergriffenen Maßnahmen abgedeckt wird oder zusätzlicher Ausgleichsbedarf

zur Aufwertung des Landschaftsbildes einschließlich der innerörtlichen Durchgrünung erforderlich sind. Auf Grund der Lage am Rand des Landschaftsschutzgebiets werden zusätzliche Maßnahmen zur Einbindung des Baugebiets in das Landschaftsbild erforderlich. Dies ist in der vorliegenden Bauleitplanung durch die Anlage einer Hecke am südlichen und westlichen Rand des Geltungsbereichs vorgesehen.

3.6.4 Auswahl von geeigneten Ausgleichsmaßnahmen/ Maßnahmenkonzept

Ausgehend von der Bestandserfassung und -bewertung wird ein Ausgleichskonzept entwickelt, indem die erforderlichen Maßnahmen und die hierfür notwendigen Flächen ausgewählt werden. Dabei werden folgende Rahmenbedingungen berücksichtigt:

Interne Maßnahmen zur Kompensation Auswirkungen auf das Landschaftsbild

Flurnummer	1153, Teilfläche
Gemarkung	Postbauer
Besitzverhältnisse	Privat
Genutzte Flächengröße	770 m ²
derzeitige Nutzung / Bestand	Landwirtschaftliche Nutzfläche, Grünland, Weidefläche für Großvieh G11 Intensivgrünland, genutzt, 3WP
Schutzgebiet	LSG-00553.01 NM03, LSG „Dillberg-Heinrichsberg“
hpnV	Hexenkraut- oder Zittergrasseggen-Waldmeister-Buchenwald im Komplex mit Zittergrasseggen-Hainsimsen-Buchenwald, örtlich mit Waldziest-Eschen-Hainbuchenwald
Vorkommensgebiet gebietseigener Gehölze	5.1 Süddeutsches Hügel- und Bergland, Fränkische Platten und Mittelfränkisches Becken
Ursprungsgebiete gebietseigenes Saatgut	12 Fränkisches Hügelland
Entwicklungsziel	B112 mesophiles Gebüsch
Maßnahmen	Anpflanzung einer Hecke zur Ortsrandeingrünung, mind. 2-3-reihig, Pflanzabstand 1,25 x 1,50m, Pflanzgröße mind. 40-60 cm Ausschließlich autochthone Gehölze Die Ausgleichsflächen sind durch Eichenpflocken dauerhaft in der Fläche zu markieren.
Pflegekonzept	Jahre 1-3: 3 x jährlich Ausmähen der Pflanzflächen, Abfuhr des Schnittguts Jahre 4-10: 2 x jährlich Ausmähen der Pflanzflächen, Abfuhr des Schnittguts Ab Jahr 11: 1 x jährlich Ausmähen der Pflanzflächen, Abfuhr des Schnittguts Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde vor Beginn der Pflege

	<p>Anpassung des Pflegekonzepts je nach Entwicklung der Flächen in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde ggf. erforderlich.</p> <p><u>Pflegekontrolle, Dauer 25 Jahre,</u> Kontrolle alle 2 Jahre:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Pflegezustand - Störzeigerkontrolle
Voraussichtliche Entwicklungszeit bis zum Erreichen des Zielbiotops	Kurzfristig herstellbarer Biotop- und Nutzungstyp 10-15 Jahre (Bayerisches Landesamt für Umwelt, 2006)
Anforderung an räumliche und funktionale Zusammenhänge	Juradistel – Biologische Vielfalt im Oberpfälzer Jura ABSP-Naturraumziele: 373-081-Trauf der mittleren Frankenalb
Art der Entsiegelung	Keine Entsiegelung vorgesehen
Prüfung der multifunktionalen Eignung von Maßnahmen (Überlagerungsmöglichkeiten)	<p><i>Mit den Maßnahmenanforderungen aus:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>der Wiederherstellung der Kohärenz von Natura 2000-Gebieten</i> - <i>dem Artenschutz (CEF, FCS-Maßnahmen)</i> - <i>dem gesetzlichen Biotopschutz und</i> - <i>dem Waldausgleich</i>
	nicht erforderlich
Berücksichtigung von agrarstrukturellen Belangen	<p><i>vorrangige Prüfung von geeigneten Ausgleichsmaßnahmen</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>zur Entsiegelung oder sonstiger Rückbaumaßnahmen,</i> - <i>zur Wiedervernetzung von Lebensräumen,</i> - <i>durch Bewirtschaftungs- und Pflegemaßnahmen, die in die land- oder forstwirtschaftliche Produktion integriert sind und der dauerhaften Aufwertung des Naturhaushalts oder des Landschaftsbildes dienen (PIK-Maßnahmen),</i> - <i>durch die Inanspruchnahme von Ökokontoflächen oder</i> - <i>durch Maßnahmen zur Schaffung von Flächen zur Klimaanpassung, Stärkung und Sicherung der Biodiversität in Siedlungsbereichen</i>
	<p>Produktionskapazität und Produktivität im Agrarraum werden nicht erheblich beeinflusst oder verändert, da Flächengröße des Ausgleichs < 3ha. Die Umsetzung des Ausgleichs erfolgt als PIK-Maßnahme.</p>
Prüfung von Umsetzungsmöglichkeiten in der Gebietskulisse	<ul style="list-style-type: none"> - <i>in Natura2000-Gebieten, Naturschutzgebieten und in Biosphärenreservaten, soweit sie über verpflichtende Erhaltungsmaßnahmen des Gebietsmanagements hinausgehen,</i> - <i>auf Flächen, die im Landschaftsrahmenplan bzw. Regionalplan oder Landschaftsplan, bzw. Flächennutzungsplan als Kulisse für geeignete Kompensationsflächen dargestellt sind,</i> - <i>auf Flächen für anerkannte naturschutzfachliche Projekte im Rahmen des Arten- und Biotopschutzprogramms,</i> - <i>Flächen entlang oberirdischer Gewässer und in strukturarmen Landschaftsräumen, die der Biotopvernetzung dienen und</i>

	- in Wasserschutzgebieten und Überschwemmungsgebieten, soweit Dritte nicht beeinträchtigt werden
	ABSP-Naturraumziele: 373-081-Trauf der mittleren Frankenalb Parallele Änderung FNP mit Darstellung der Ausgleichsflächen

Abbildung 13: Funktionstabelle Ausgleichsfläche

Interne Maßnahmen zur Kompensation Auswirkungen auf flächenbezogen bewertbare Merkmale und Ausprägungen

Flurnummer	1153, Teilfläche
Gemarkung	Postbauer
Besitzverhältnisse	Privatbesitz
Genutzte Flächengröße	600 m ²
derzeitige Nutzung / Bestand	Landwirtschaftliche Nutzfläche, Grünland, Weidefläche für Großvieh G11 Intensivgrünland, genutzt, 3WP
Schutzgebiete	LSG-00553.01 NM03, LSG „Dillberg-Heinrichsberg“
hpnV	Hexenkraut- oder Zittergrasseggen-Waldmeister-Buchenwald im Komplex mit Zittergrasseggen-Hainsimsen-Buchenwald, örtlich mit Waldziest-Eschen-Hainbuchenwald
Vorkommensgebiet gebietseigener Gehölze	5.1 Süddeutsches Hügel- und Bergland, Fränkische Platten und Mittelfränkisches Becken
Ursprungsgebiete gebietseigenes Saatgut	12 Fränkisches Hügelland
Entwicklungsziel	B432 Streuobstbestände mittlerer bis alt Ausbildung
Maßnahmen	Wiesenbereich: Entwicklung der Vegetation durch Pflegemaßnahmen Anlage einer Streuobstwiese in Form einer Baumreihe, Pflanzung eines Obstbaums je 10 m, mind. Stammumfang 8-10 cm, Hochstamm, heimische, regionale Sorten Die Ausgleichsflächen sind durch Eichenpflocken dauerhaft in der Fläche zu markieren.
Pflegekonzzept	Jahre 1-3: 3 x jährlich Mahd, Abfuhr des Schnittguts Jahre 4-10: 2 x jährlich Mahd, Abfuhr des Schnittguts Ab Jahr 11: 1 x jährlich Mahd, Abfuhr des Schnittguts Kronenerziehungsschnitte für die Obstbäume nach Erfordernis Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde vor Beginn der Pflege

	<p>Anpassung des Pflegekonzepts je nach Entwicklung der Flächen in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde ggf. erforderlich.</p> <p><u>Pflegekontrolle, Dauer 25 Jahre,</u> Kontrolle alle 2 Jahre:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Pflegezustand - Störzeigerkontrolle
Voraussichtliche Entwicklungszeit bis zum Erreichen des Zielbiotops	mittelfristig herstellbarer Biotop- und Nutzungstyp 15-30 Jahre (Bayerisches Landesamt für Umwelt, 2006)
Anforderung an räumliche und funktionale Zusammenhänge	Juradistel – Biologische Vielfalt im Oberpfälzer Jura ABSP-Naturraumziele: 373-081-Trauf der mittleren Frankenalb
Art der Entsiegelung	Keine Entsiegelung vorgesehen
Prüfung der multifunktionalen Eignung von Maßnahmen (Überlagerungsmöglichkeiten)	<p><i>Mit den Maßnahmenanforderungen aus:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>der Wiederherstellung der Kohärenz von Natura 2000-Gebieten</i> - <i>dem Artenschutz (CEF, FCS-Maßnahmen)</i> - <i>dem gesetzlichen Biotopschutz und</i> - <i>dem Waldausgleich</i>
	nicht erforderlich
Berücksichtigung von agrarstrukturellen Belangen	<p><i>vorrangige Prüfung von geeigneten Ausgleichsmaßnahmen</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>zur Entsiegelung oder sonstiger Rückbaumaßnahmen,</i> - <i>zur Wiedervernetzung von Lebensräumen,</i> - <i>durch Bewirtschaftungs- und Pflegemaßnahmen, die in die land- oder forstwirtschaftliche Produktion integriert sind und der dauerhaften Aufwertung des Naturhaushalts oder des Landschaftsbildes dienen (PIK-Maßnahmen),</i> - <i>durch die Inanspruchnahme von Ökokontoflächen oder</i> - <i>durch Maßnahmen zur Schaffung von Flächen zur Klimaanpassung, Stärkung und Sicherung der Biodiversität in Siedlungsbereichen</i>
	<p>Produktionskapazität und Produktivität im Agrarraum werden nicht erheblich beeinflusst oder verändert, da Flächengröße des Ausgleichs < 3ha. Die Umsetzung des Ausgleichs erfolgt als PIK-Maßnahme.</p>
Prüfung von Umsetzungsmöglichkeiten in der Gebietskulisse	<ul style="list-style-type: none"> - <i>in Natura2000-Gebieten, Naturschutzgebieten und in Biosphärenreservaten, soweit sie über verpflichtende Erhaltungsmaßnahmen des Gebietsmanagements hinausgehen,</i> - <i>auf Flächen, die im Landschaftsrahmenplan bzw. Regionalplan oder Landschaftsplan, bzw. Flächennutzungsplan als Kulisse für geeignete Kompensationsflächen dargestellt sind,</i> - <i>auf Flächen für anerkannte naturschutzfachliche Projekte im Rahmen des Arten- und Biotopschutzprogramms,</i> - <i>Flächen entlang oberirdischer Gewässer und in strukturarmen Landschaftsräumen, die der Biotopvernetzung dienen und</i>

	- in <i>Wasserschutzgebieten</i> und <i>Überschwemmungsgebieten</i> , soweit <i>Dritte</i> nicht <i>beeinträchtigt</i> werden
	Lage innerhalb der ABSP-Naturraumziele „Trauf der mittleren Frankenalb“ Parallele Änderung FNP mit Darstellung der Ausgleichsflächen

Abbildung 14: Funktionstabelle Ausgleichsfläche

3.6.5 Bestimmung des Umfangs, Bewertung von Ausgleichsmaßnahmen/ Bilanzierung

Der Ausgleichsumfang für flächenbezogen bewertbare Merkmale und Ausprägungen des Schutzgutes Arten und Lebensräume erfolgt in Wertpunkten durch Multiplikation der Größe der Ausgleichsfläche mit der Aufwertung in Wertpunkten.

Die Anwendung eines Abschlags auf Grund des Timelags ist auf Grund des ausgewählten Entwicklungsziels erforderlich.

Timelag	
Entwicklungszeitraum bis zum Erreichen des Zielbiotops	Wiederherstellbarkeit/Ersetzbarkeit
26-49 Jahre	Abschlag = 1WP
50-79 Jahre	Abschlag = 2WP
≥80 Jahre	Abschlag = 3 WP

Ausgleichsumfang und Bilanzierung Schutzgut Arten und Lebensräume									
Maßnahmen Nr.	Ausgangszustand nach der BNT-Liste			Prognosezustand nach der BNT-Liste			Ausgleichsmaßnahme		
	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)*	Fläche (m²)	Aufwertung	Ausgleichsumfang in WP
Flnr. 1153 (TF)	G11	Intensivgrünland, genutzt	3WP	B432	Streuobstbestände im Komplex mit intensiv bis extensiv genutztem Grünland, mittlere bis alte Ausbildung	10* WP	600 m²	6 WP	3.600 WP

Summe Ausgleichsumfang im Wertpunkten	3.600 WP
Bilanzierung	
Summe Ausgleichsumfang	3.600 WP
Summe Ausgleichsbedarf	3.542 WP
Differenz	58 WP

Abbildung 15: Bewertung des Ausgleichsumfangs

3.6.6 Umsetzung und Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen:

Zeitlicher Rahmen zur Umsetzung:

Die Maßnahmen sind spätestens 1 Jahr nach Satzungsbeschluss umzusetzen. Die im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung festgelegten Ausgleichsflächen sind nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes an das Ökoflächenkataster beim Bayerischen Landesamt für Umweltschutz, Außenstelle Nordbayern, zu melden. In begründeten Fällen (z.B. erst später erfolgende Erschließung des Baugebiets) kann auf Antrag an die Untere Naturschutzbehörde am Landratsamt Neumarkt die Frist für die Umsetzung der Maßnahmen verlängert werden.

Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen:

Um die Sicherung des angestrebten Zustands der Ausgleichsflächen zu gewährleisten, ist bei Ausgleichsflächen, die sich nicht im Eigentum des Markts Postbauer-Heng befinden, die Bestellung einer unbefristeten beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten des Freistaats Bayern erforderlich. Diese Sicherung ist ggf. durch die Kommune zu veranlassen.

Allgemeine Hinweise zur Ausführung

Im Bereich der Ausgleichsmaßnahmen ist ausschließlich autochthones Pflanz- und Saatgut zu verwenden. Ein entsprechender Nachweis ist der unteren Naturschutzbehörde nach Abschluss der Maßnahmen vorzulegen.

Auf den Ausgleichsflächen sind Maßnahmen, die den Naturhaushalt oder das Landschaftsbild beeinträchtigen könnten, untersagt. Hierunter fallen insbesondere die folgenden Verbote:

- bauliche Anlagen zu errichten,
- die Flächen einzuzäunen (temporäre Zäunung zur Sicherung des Aufwuchses ist zulässig)
- zu düngen oder Pflanzenschutzmittel auszubringen
- standortfremde Pflanzen einzubringen oder nicht heimische Tierarten auszusetzen
- die Flächen aufzufüllen oder sonstige zweckwidrige land- und forstwirtschaftliche Nutzungen vorzunehmen,
- Freizeiteinrichtungen oder gärtnerische Nutzungen auf den Ausgleichsflächen zu betreiben.

3.7 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Planung (Monitoring)

Nach §4c BauGB haben die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen der Bauflächenausweisung zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen zu ermitteln und gegebenenfalls Abhilfemaßnahmen zu ergreifen. Die ggf. im Umweltbericht beschriebenen Maßnahmen zum Monitoring sind laufend durchzuführen.

3.8 Land- und Forstwirtschaft

Die an den Geltungsbereich angrenzenden land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen müssen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung keine Einschränkungen hinnehmen. Das betrifft auch die Ausbringung von Gülle und Jauche. Die gesetzlichen Regelungen zu Pflanzabständen von Bäumen und Gehölzen zu angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen sind zu beachten.

4. Begründung der städtebaulichen und grünordnerischen Festsetzungen

4.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich wird durch die dargestellte Grenze begrenzt. Die getroffenen Regelungen und Festsetzungen sind ausschließlich auf den Geltungsbereich anzuwenden.

4.2 Art der baulichen Nutzung

Zur Schaffung der Möglichkeit für neuen Wohnraum unter ortstypischer Mischung mit Gewerbeeinheiten wird die Ausweisung als Mischgebiet vorgesehen. Die Ansiedlung von landwirtschaftlichen Betrieben ist damit im Geltungsbereich jedoch ausgeschlossen.

4.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird für das Planungsgebiet gem. §16 Abs.2 BauNVO durch Festsetzung der folgenden Parameter bestimmt:

- Die maximal zulässige Grundflächenzahl GRZ
- Die maximal zulässige Wandhöhe WH

Die zulässige Grundflächenzahl stellt gemäß §19 Abs. 1 BauNVO das Verhältnis der maximal zulässigen Grundfläche GR zum Baugrundstück dar.

Die GR stellt dabei ein Summenmaß für die Grundfläche aller baulichen Anlagen dar, die gem. §19 Abs. 3 und 4 BauNVO auf das Maß der baulichen Nutzung anzurechnen sind.

Buch weist in seiner Bebauungsstruktur großflächige Grundstücke mit geringer Bebauung auf. Zur Wahrung dieses dörflichen Charakters ist eine verstärkte Verdichtung und somit die Überschreitung der GR entsprechend §19 Abs. Halbsatz 2 BauNVO nicht zulässig.

Auf Grund der Lage am Ortsrand werden geringe Werte angesetzt, um den Übergang zur freien Landschaft harmonisch zu gestalten.

Für die Beurteilung der Einbindung in die Umgebung wurden Höhenlinien des Urgeländes und die Wand- und Firsthöhen der Umgebungsbebauung analysiert. Die Wandhöhen für Neubauten stehen im Kontext mit dem Baubestand der Umgebung.

Auf Grund des topographisch bewegten Geländes wird die Wandhöhe WH ausgehend vom Urgelände gemessen. Ein homogenes Einfügen in den bestehenden Hang und die Landschaft kann so gewährleistet werden.

4.4 überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind i.V.m. §23 Abs. 1 BauNVO durch die im Plan eingezeichneten Baugrenzen festgesetzt.

Haustyp, Stellung der baulichen Anlagen, baulicher Maßstab der Umgebung und notwendige Abstandsflächen bestimmen den Spielraum der Baugrenzen. Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind aus Gründen des Nachbarschutzes einzuhalten.

4.5 Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Carports

Die Lage der Garagen/Carports definiert die Erschließung des Grundstücks und ist zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des fließenden Verkehrs, mindestens mit einem Abstand von 6 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen zu errichten. Zur Wahrung möglichst flächensparender Verkehrsflächen und zum Freihalten der Ortsränder sind Garagen besonders innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zu errichten.

Zur Wahrung der nachbarschaftlichen Interessen sind die Abstandsflächen lt. BayBO einzuhalten.

Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO sind innerhalb des Geltungsbereiches allgemein zulässig.

4.6 Öffentliche und private Verkehrsflächen

Die Verkehrserschließung erfolgt über die bestehende Ortsverbindungsstraße. Innerhalb des Geltungsbereichs erfolgt die Erschließung über öffentliche Straßen. Zur Wahrung des flächensparenden Bauens soll eine Breite der Straße von 6 m nicht überschritten werden. Überschreitungen der Breite sind nur zulässig, soweit sonst der Zweck der Erschließung nicht erfüllt werden kann. Zur Gewährleistung der sicheren Ein- und Ausfahrt aus dem Baugebiet sind die Sichtdreiecke der RAS 06 einzuhalten.

Der Rad- und Fußweg bindet die neuen Wohnbauflächen an den Ortskern an und wahrt kurze Erschließungswege.

4.7 Flächen zum Regenrückhalt

Zur Entlastung des Leitungssystems und der geplanten technischen Anlage zum Rückhalt des anfallenden Niederschlags- und Oberflächenwasser sollen bis zu 4 m³ Niederschlag auf

den privaten Grundstücksflächen zurückgehalten werden. Der Rückhalt kann in Form von Zisternen oder Mulden erfolgen.

Der gesamte Ortsteil Buch wird im Trennsystem entwässert. Das bestehende Kanalnetz ist ursprünglich bemessen auf eine schadlose Ableitung eines einjährigen Regens mit einem Abflussbeiwert von 0,40.

Bei Neuanschlüssen und Netzerweiterungen muss darauf geachtet werden, dass nicht mehr Oberflächenwasser als der ursprüngliche Bemessungsabfluss in den RW-Kanal eingeleitet wird, d.h. der zulässige Versiegelungsgrad wäre 40%.

Bei einer Überschreitung dieses Versiegelungsgrades ist eine dezentrale Regenrückhaltung als Retentionszisterne erforderlich. Der zulässige Drosselabfluss ist abhängig von der Grundstücksgröße, ebenso das erforderliche Rückhaltevolumen.

4.8 Einfriedungen

Die Festsetzungen zur Einfriedung trifft auf alle privaten Grundstücke im Geltungsbereich zu. Die Zaunhöhe darf in Bezug auf die ländliche Umgebung und zur Wahrung der Sichtbeziehungen und der Transparenz der Hauslandschaft maximal 1,40 m über Gelände betragen.

4.9 Abgrabungen und Aufschüttungen

Zur Vermeidung von größeren Erdmassenbewegungen (erhalt des natürlichen Reliefs) und zur Einfügung der Baukörper in die bestehenden topographischen Gegebenheiten sind Abgrabungen und Aufschüttungen von höchstens 1,0 m zulässig. Die entsprechenden Hinweise zum Umgang mit Boden sind zu beachten.

4.10 Dachgestaltung

Um ein harmonisches Einfügen der Baukörper in den Ortskontext zu gewährleisten, ist vor allem auch die Dachlandschaft von entscheidender Bedeutung. Deshalb hierzu konkrete Festsetzungen, basierend auf die umgebende, positive Bebauung getroffen.

4.11 Pflanzmaßnahmen

Gehölze (Bäume und Sträucher) spielen in Bezug auf die Siedlungsgestaltung eine wichtige Rolle. Sie vermitteln zwischen den einzelnen Gebäuden, rücken diese in den richtigen Maßstab zur Umgebung, strukturieren das Straßenbild und charakterisieren Räume. Zur Förderung der Erholungsqualität und zur Sicherstellung einer ausreichenden grünordnerischen Entwicklung der öffentlichen und privaten Freiflächen werden Mindestpflanzgebote heimischer Laub- und Obstgehölze, mit Angabe der Mindestqualitäten getroffen. Anzahl und Standort für Baumpflanzungen sind dabei im Planteil festgesetzt (je 300 m² Grundstücksfläche je ein Baum 1. oder 2. Ordnung).

Von der dargestellten Lage kann geringfügig abgewichen werden, wenn technische, verkehrstechnische oder gestalterische Gründe dies erfordern. Um den Regionsbezug zu erhalten, sind heimische und standortgerechte Pflanzen zu verwenden. Gehölzsorten mit

Pyramiden-, Säulen- und Hängeformen sowie Nadelgehölze (Koniferen) sind auf Grund der Ortsrandlage nicht zulässig. Sie stellen im historischen Ortsbild einen Fremdkörper dar. Signifikant für den Ortskern sind großkronige, heimische Laubbäume und Obstbäume. Geschnittene Hecken sind innerhalb des gesamten Planungsgebietes zulässig. Allerdings dürfen hierfür ebenfalls nur heimische Laubgehölze verwendet werden, um den dörflichen Charakter zu unterstützen.

Fassaden mit geringen Öffnungen wie z.B. Garagen und Carports sollen zur Verbesserung des lokalen Mikroklimas mit Kletterpflanzen oder Spalierbäumen bepflanzt werden.

4.12 Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich in den Teilbebauungsplänen erhaltenswerte Gehölze. Diese dürfen nicht beschädigt und nicht entfernt werden. Zum Schutz dürfen im Wurzelbereich keine Abgrabungen und keine Aufschüttungen vorgenommen werden. Während der Baumaßnahmen sind besondere Schutzvorkehrungen zu treffen.

Für Zufahrten und eine Wohnnutzung innerhalb des Geltungsbereichs kann die Rodung einzelner Bäume und Strauchgruppe nicht vermieden werden. Dieser Eingriff ist mit der unteren Naturschutzbehörde beim Landratsamt Neumarkt i. d. Opf. abgestimmt. Der Eingriff ist durch Pflanzgebote im Bebauungsplan kompensiert. Die Rodungszeit ist jedoch einzuhalten.

4.13 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Zum Schutz des Landschaftsbildes ist für den Geltungsbereich eine Ortsrandeingrünung in Form einer mindestens 2-3-reihigen Hecke vorgesehen.

Die Eingrünung findet auf den Flächen des Landschaftsschutzgebietes statt. Eine Befreiung von der Satzung für die Anlage der Hecke ist von der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Neumarkt in der Opf. in Aussicht gestellt worden. Die Hecke grenzt optisch die Flächen der Wohnbebauung zur Fläche des Landschaftsschutzgebietes ab und besitzt puffernde Wirkung. Abgrabungen sind nicht zulässig. Stützmauern und Böschungen zum topographischen Ausgleich dürfen nur auf dem privaten Grundstück realisiert werden.

Über diesen notwendigen Ausgleich/Minimierung des Eingriffs in das Landschaftsbild sind Ausgleichsflächen für die Kompensation der flächenbezogenen Auswirkungen des Bebauungsplans erforderlich.

4.14 Öffentliche und private Grünflächen

Bei der Entwicklung und Erweiterung von Siedlungsflächen sowie dem Bau der notwendigen Infrastruktur wird der Landschaft Raum entzogen. Ein wichtiges Anliegen der Grünordnung und Freiraumplanung ist, die erforderlichen Eingriffe, wenn möglich, bereits im Vorfeld zu vermeiden bzw. zu reduzieren.

Eine Überbauung bzw. Versiegelung von Freiflächen, die nicht für die Nutzung des Grundstücks zwangsläufig erforderlich ist, ist deshalb unzulässig.

5. Umweltbericht

5.1 Einleitung

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

Aufgabe des Umweltberichts ist es, alle Umweltbelange sowie die Standortauswahl für die Bebauung unter dem Blickwinkel der Umweltvorsorge zusammenzufassen.

Er soll den Prozess der Ermittlung, Beschreibung und Bewertung von Umweltbelangen festhalten und so die Grundlage zur Abwägung mit konkurrierenden Belangen bilden, die in anderen Teilen der Begründung darzulegen sind. Er dokumentiert den Abwägungsvorgang und das Abwägungsergebnis und belegt, dass den verfahrensrechtlichen Anforderungen bei der Ausweisung nachgekommen wurde.

Zweck der Umweltprüfung (UP) ist es, einen Beitrag zur Berücksichtigung der Umweltbelange bei der Zulassung von Projekten zu leisten und dadurch der Umweltvorsorge zu dienen. Die Umweltprüfung umfasst die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der Auswirkungen eines Vorhabens auf die Schutzgüter Menschen, Tiere / Pflanzen, Boden, Wasser, Luft und Klima, Landschaft, Kultur- und Sachgüter, einschließlich der jeweiligen Wechselwirkungen. Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung hängen von der jeweiligen Planungssituation bzw. der zu erwartenden Eingriffserheblichkeit ab.

Der Umweltbericht begleitet das gesamte Bauleitplanverfahren vom Aufstellungs- bis zum Satzungsbeschluss. Auf diese Weise soll eine ausreichende Berücksichtigung der Belange von Natur und Umwelt sichergestellt und dokumentiert werden. Der Umweltbericht ist Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan.

Nach §2 Abs. 4 Satz 4 BauGB ist das Ergebnis der Umweltprüfung in der Abwägung zu berücksichtigen.

Zwangsläufig gehen mit der Ausweisung des Baugebietes unvermeidbare Beeinträchtigungen der Schutzgüter einher, die im Weiteren dargestellt werden.

Die Bearbeitung des Umweltberichts erfolgt gemäß dem Leitfaden „Der Umweltbericht in der Praxis“ der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Inneren, ergänzte Fassung vom Januar 2007 und gemäß dem Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung. Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr vom Dezember 2021.

5.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplans

Der Geltungsbereich befindet sich im Osten des Ortes Buch und regelt auch einen Teilbereich der Bestandsbebauung. Die genaue Lage und Abgrenzung sind den Ausführungen in der Begründung zu entnehmen.

Im Flächennutzungs- und Landschaftsplan ist das Gebiet als Dorfgebiet mit Grünfläche dargestellt. Darüber hinaus ist ein Teilbereich für die Trinkwasserversorgung gekennzeichnet. Darüber hinaus bestehen landwirtschaftliche Flächen sowie Flächen für Verkehr.

Die geplante Festsetzung weicht damit von der Darstellung des Flächennutzungsplans ab. Somit ist eine parallele Änderung des Flächennutzungsplans nach §8 Abs. 3 BauGB erforderlich.

Weitere Ausführungen sind der Begründung zum Bebauungsplan zu entnehmen.

5.1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung

Die Darstellung erfolgt in der Begründung des Bebauungsplans.

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

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

5.2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario)

5.2.1.1 Schutzgut Mensch / Gesundheit

Schutzgut: Mensch (Lärm, Erholungseignung)		
Inhalte	Vorhandene Quellen	Erstellte Unterlagen
Emissionen	Flächennutzungsplan	Bebauungsplan
Überlagerungseffekte		Grünordnungsplan
Betroffenheit von Wegen und Infrastruktur		

Das Plangebiet befindet sich im östlichen Anschluss an den Ortsbereich von Buch.

Im westlichen, nördlichen und südlichen Anschluss besteht das vorhandene Dorfgebiet mit entsprechenden gemischten baulichen Strukturen.

Der Geltungsbereich hat deshalb Bedeutung für gesunde Wohnverhältnisse. Für die übergeordnete Erholung oder den Tourismus weist der Bereich dagegen keine erkennbare Funktion auf.

5.2.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Schutzgut: Tiere und Pflanzen (Biodiversität)		
Inhalte	Vorhandene Quellen	Erstellte Unterlagen
Tier- und Pflanzenarten	Arten- und Biotopschutzprogramm	Grünordnungsplan
Betroffenheit von Lebensraumtypen und Biotopen	Biotopkartierung	

Der Geltungsbereich befindet sich in der naturräumlichen Einheit D61 „Fränkische Alb“. Als potenziell natürliche Vegetation ist „Hexenkraut- oder Zittergrasseggen-Waldmeister-Buchenwald im Komplex mit Zittergrasseggen-Hainsimsen-Buchenwald, örtlich mit Waldziest-Eschen-Hainbuchenwald angegeben (Bayerisches Landesamt für Umwelt, 2023).

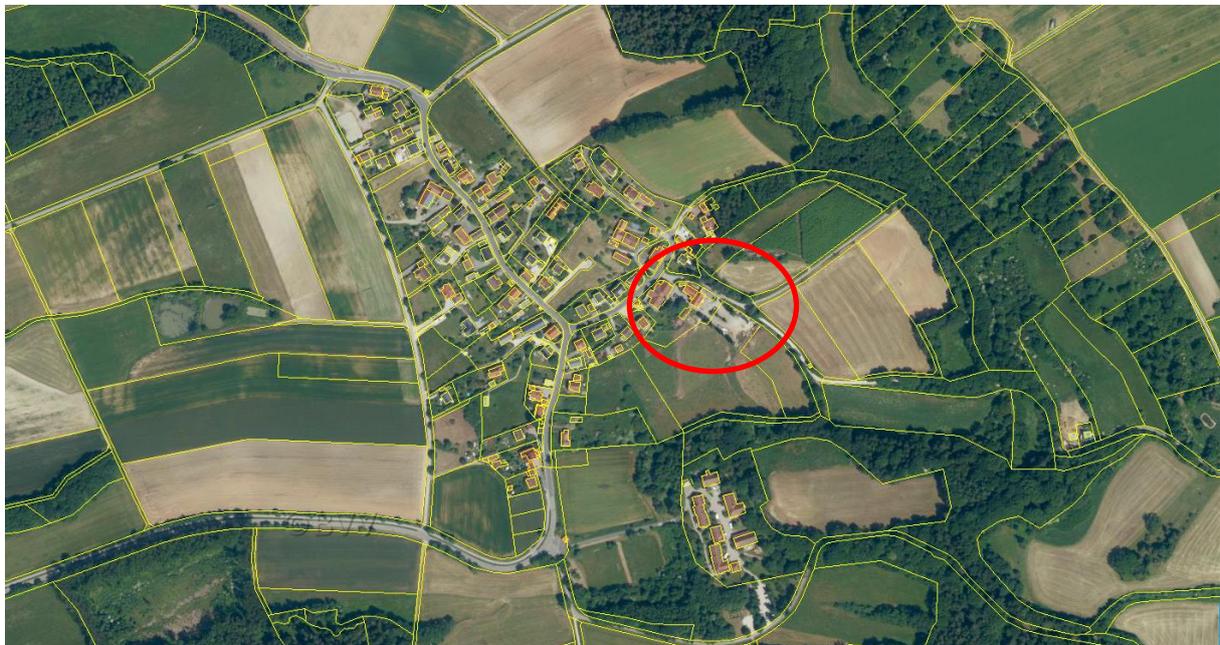


Abbildung 16: Ausschnitt Luftbild (Bay. Staatsministerium d. Finanzen u.f. Heimat, 2023)

Die vorhandene Vegetation im Bearbeitungsgebiet ist durch die menschliche Nutzung geprägt. Ein Teilbereich ist bereits mit Gebäuden bebaut, eine weitere Fläche als Parkplatzfläche versiegelt. Der südliche Teilbereich ist als Rinderweide intensiv genutzt, weshalb sich auch hier keine wertvollen Strukturen dauerhaft entwickeln können.

Die vorhandenen Gehölzbestände stellen Rückzugs- und Lebensraum für verschiedene Tierarten, insbesondere für die Avifauna dar. Die aus fachlicher Sicht dauerhaft erhaltbaren und wertvollen Strukturen sind im Bebauungsplan als zu erhalten festgesetzt.

Flächen nach Art. 30 BNatSchG bzw. Art. 23 BayNatSchG sind im engeren Bearbeitungsraum nicht vorhanden. Naturschutzfachlich bedeutsame, seltene Arten der Pflanzen- und Tierwelt sind nicht zu erwarten. Insgesamt ist die naturschutzfachliche Wertigkeit des Eingriffsbereiches gering.

Spezielles Artenschutzrecht (spezielle artenschutzrechtliche Prüfung)

Auf Grund des vorliegenden Bestandes wird auf die Anfertigung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung verzichtet.

Im Geltungsbereich ist vom Vorkommen von Vögeln auszugehen. Diese werden sich im Wesentlichen jedoch auf die Hecken- und Baumstrukturen begrenzen. Von Bodenbrütern auf den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ist auf Grund der Nähe der Anpflanzungen und Gebäuden jedoch nicht auszugehen.

Bezüglich der Europäischen Vogelarten nach VRL ergibt sich aus § 44 Abs.1 Nrn. 1 bis 3 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG für nach § 15 BNatSchG zulässige Eingriffe folgende Verbote:

Bezüglich der Europäischen Vogelarten nach Art. 1 VRL ergeben sich aus § 44 Abs.1 Nrn. 1 bis 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG für nach § 15 Absatz 1 BNatSchG unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Eingriffe in Natur und Landschaft, die nach § 17 Absatz 1 oder Absatz 3 BNatSchG zugelassen oder von einer Behörde durchgeführt werden, folgende Verbote:

Schädigungsverbot von Lebensstätten:

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 weiterhin erfüllt wird (§ 44 Abs. 5 Satz 2 Nr. 3 BNatSchG).

Störungsverbot:

Erhebliches Stören von europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten.

Ein Verbot liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population der betroffenen Arten verschlechtert (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG).

Tötungs- und Verletzungsverbot:

Fang, Verletzung oder Tötung von Tieren sowie Beschädigung, Entnahme oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen bei Errichtung oder durch die Anlage des Vorhabens sowie durch die Gefahr von Kollisionen im Straßenverkehr.

Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor,

- wenn die Beeinträchtigung durch den Eingriff oder das Vorhaben das Tötungs- und Verletzungsrisiko für Exemplare der betroffenen Arten nicht signifikant erhöht und diese Beeinträchtigung bei Anwendung der gebotenen, fachlich anerkannten Schutzmaßnahmen nicht vermieden werden kann (§ 44 Abs. 5 Satz 2 Nr. 1 BNatSchG);
- wenn die Tiere oder ihre Entwicklungsformen im Rahmen einer erforderlichen Maßnahme, die auf den Schutz der Tiere vor Tötung oder Verletzung oder ihrer Entwicklungsformen vor Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung und die Erhaltung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gerichtet ist, beeinträchtigt werden und diese Beeinträchtigungen unvermeidbar sind (§ 44 Abs. 5 Satz 2 Nr. 2 BNatSchG).

Es ist davon auszugehen, dass unter Berücksichtigung der vorgesehenen Vermeidungsmaßnahmen artenschutzrechtliche Verbotstatbestände durch das Vorhaben erfüllt werden. Eine Ausnahme von den Verböten des §44 Abs. 1 Nr. 1-3 i.V.m Abs. 5 BNatSchG ist nicht erforderlich.

5.2.1.3 Schutzgut Boden und Fläche

Schutzgut: Boden und Fläche		
Inhalte	Vorhandene Quellen	Erstellte Unterlagen
Bodenaufbau und – eigenschaften	geologische Karte	Grünordnungsplan
Baugrundeignung	Flächennutzungsplan	Bebauungsplan
Sparsamer Umgang mit Grund und Boden	Übersichtsbodenkarte	
Versiegelungsgrad	Altlastenkataster	
Altlasten		

Laut der Übersichtsbodenkarte Bayern sind vorherrschend Braunerde, gering verbreitet Pseudogley-Braunerde, unter Wald gering verbreitet podsoliger grusführender Sand (Deckschicht oder Sandstein) über (grusführendem) Lehm bis Ton (Sedimentgestein) anzutreffen.

Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen sind nicht bekannt.

Der Untersuchungsraum befindet sich in der Naturraum-Hauteinheit D61 Fränkische Alb in der Naturraum-Einheit 081 Mittlere Frankenalb. (Bayerisches Landesamt für Umwelt, 2023)

Im Geltungsbereich sein keine Bodendenkmäler im Bayerischen Denkmalatlas erfasst (Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, 2023)

Auf Grund der aktuellen Nutzung ist von einer Überformung des Bodens auszugehen. Zur Ertragsfähigkeit des Bodens liegen keine Informationen vor. Es sind allerdings keine besonders leistungsfähigen oder schutzwürdigen Bodenflächen zu erwarten.

Unterschiede bzgl. der biotischen Lebensraumfunktion des Bodens sind im Untersuchungsraum nicht zu erkennen. Es sind keine besonders leistungsfähigen oder schutzwürdigen Bodenflächen festzustellen. Die Empfindlichkeit der Böden gegen Versiegelung und Verdichtung ist im gesamten Untersuchungsraum als mittel zu bewerten.

Die Böden im Geltungsbereich sind von geringer Naturnähe, haben geringe Seltenheit und ein geringes Biotopentwicklungspotenzial. Insofern sind die Schutzwürdigkeit und die Empfindlichkeit gering.

Die Nährstoffverfügbarkeit am Standort ist als hoch einzustufen, das Potenzial als Wasserspeicher als mittel.

Grund- und Stau-/Haftwasser können Böden positiv oder negativ beeinflussen. Entscheidend ist, in welcher Tiefe Häufigkeit und Intensität das Wasser auftritt.

5.2.1.4 Schutzgut Wasser

Schutzgut: Grund und Oberflächenwasser		
Inhalte	Vorhandene Quellen	Erstellte Unterlagen
Betroffenheit von Oberflächenwasser Grundwasserneubildung		Grünordnungsplan

Buch liegt weder in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet noch in einem wassersensiblen Bereich.

Der Grundwasserspiegel ist jahreszeitlichen Schwankungen unterworfen. Die Schwankungsbreite wurde von der Grundwasserneubildung im Einzugsgebiet und damit auch in der jahreszeitlichen Niederschlagsverteilung und Verdunstung beeinflusst.

Über Schwankungsbreiten des Grundwassers liegen im Untersuchungsgebiet keine Erkenntnisse vor.

Die Teilflächen, die bereits baulich genutzt werden, sind großflächig versiegelt und der Abfluss von Oberflächenwasser sowie die Versickerungsrate ist hier bereits verändert.

5.2.1.5 Schutzgut Luft / Klima

Schutzgut: Klima und Lufthygiene		
Inhalte	Vorhandene Quellen	Erstellte Unterlagen
Emissionen Frischluftezufuhr Kaltluftentstehungsgebiete	--	Grünordnungsplan

Der Geltungsbereich ist als kleinflächiges Kaltluftentstehungsgebiet einzustufen. Die landwirtschaftlich genutzten Freiflächen haben maximal lokale Bedeutung, aber keine überörtliche Funktion für den Luftaustausch oder als Frischluftleitbahn. Im Bereich der vorhandenen Bebauung ist der Kaltluftabfluss bereits verändert.

5.2.1.6 Schutzgut Landschaft / Erholung

Schutzgut: Landschaft		
Inhalte	Vorhandene Quellen	Erstellte Unterlagen
Beeinträchtigung des Landschaftsbilds	--	Grünordnungsplan

Die Frankenalb ist durch das Nebeneinander von Tälern, ackerbaulich genutzten Hochflächen und bewaldeten Kuppen geprägt. Allgemein weist dieses Landschaftsbild einen kleinräumigen Wechsel und eine Vielgestaltigkeit auf, die durch die zunehmende Intensivierung der Landwirtschaft bedroht ist.

Prägend für den vorliegenden Landschaftsausschnitt, der durch den Bebauungsplan beansprucht wird, sind die intensiv genutzten landwirtschaftlichen Flächen sowie der Ortsrand von Buch, der sich ohne Eingrünung zur freien Landschaft öffnet.

Entsprechend der Landschaftsbildqualität ist die Erholungseignung einzustufen. Eine Erschließung des unmittelbaren Gebietes durch Wege fehlt. Der Bereich selbst ist für die landschaftsgebundene Erholung als Teil des Gesamtbildes von geringer Bedeutung.

5.2.1.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Schutzgut: Kultur- und Sachgüter		
Inhalte	Vorhandene Quellen	Erstellte Unterlagen
Betroffenheit von Kultur- und Sachgütern wie Bodendenkmäler, Baudenkmäler etc.		

Im Geltungsbereich sind lt. Stand vom 07.2023 weder Boden- noch Baudenkmäler im Denkmalatlas des Bayerischen Staatsministeriums der Finanzen und für Heimat verzeichnet.

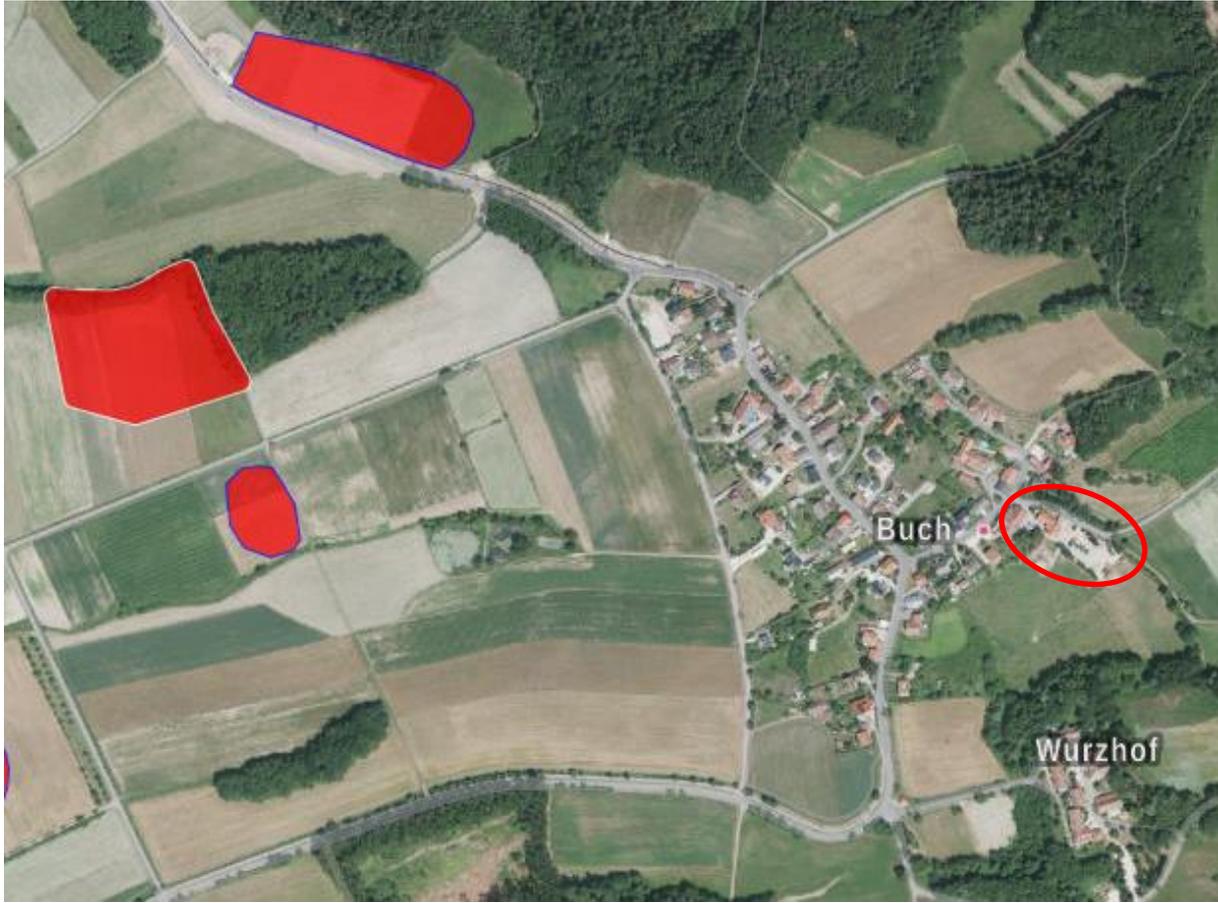


Abbildung 17 Ausschnitt aus dem Denkmalatlas (Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, 2023)
Im Südwestlichen Anschluss an den Geltungsbereich findet sich eine denkmalgeschützte Kapelle. Durch die getroffenen Festsetzungen, insbesondere durch die Festlegung des Baufensters im Bereich der bereits vorhandenen Bebauung wird eine negative Beeinflussung des Baudenkmals ausgeschlossen.

5.2.1.8 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei einer Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante) würde das Gebiet weiterhin als landwirtschaftliche Nutzfläche bzw. als Siedlungs- und Parkplatzfläche genutzt. Es würde keine Veränderung der biologischen Vielfalt oder der Funktion als Lebensraum für Tiere und Pflanzenarten erfolgen. Auch für die anderen Schutzgüter würden sich keine Veränderungen ergeben.

Das Belassen der vorliegenden Flächen im bestehenden Zustand würde keine Veränderung der biologischen Vielfalt oder der Funktion als Lebensraum für Tier- und Pflanzenarten erwarten lassen, da diese Flächen weiterhin wie bisher genutzt würden. Auch für die anderen Schutzgüter würden sich keine Veränderungen ergeben.

5.2.2 Prognose über die Auswirkung auf die Schutzgüter

5.2.2.1 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Auswirkungen

Durch die Realisierung des Baugebietes werden als Grünland genutzte Flächen in Anspruch genommen, die nur eine geringe Bedeutung als Lebensraum von Pflanzen und Tieren aufweisen. Der Teilbereich, der bereits baulich genutzt wird, ist als eingriffsneutral zu bewerten

Neben dem unmittelbaren Lebensraumverlust durch Überbauung und Umbruch können benachbarte Lebensraumstrukturen grundsätzlich auch durch indirekte Effekte wie Verlärmung, Beschattung, Veränderungen des Kleinklimas etc. beeinträchtigt werden.

Baubedingte Auswirkungen durch Zerschneidung von Lebensräumen von Arten mit größeren Arealansprüchen sind nicht gegeben, da keine großflächigen Biotopkomplexe neu zerschnitten werden.

Schutzgebiete, geschützte Objekte oder Ähnliches sind von der Ausweisung nicht betroffen.

Vermeidungsmaßnahmen (s.a. unten)

Mittelfristig ist nach entsprechender Entwicklungszeit der Begrünungsmaßnahmen damit zu rechnen, dass für mehr als das typischerweise in durchgrünten Siedlungen vorkommende Artenspektrum geeignete Lebensraumstrukturen geschaffen wird.

Ergebnis

Entsprechend den obigen Ausführungen zum speziellen Artenschutzrecht werden insgesamt keine Verbotstatbestände nach §44 Abs. 1 BNatSchG hervorgerufen.

Im Hinblick auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen sind auf Grund der umfangreichen Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

Gesamtbewertung Schutzgut Tiere und Pflanzen (Biodiversität):
Auswirkungen geringer Erheblichkeit

5.2.2.2 Schutzgut Boden und Fläche

Auswirkungen

Jede Bebauung wirkt sich durch die unvermeidbare Versiegelung und den Eingriff in die Boden- und Oberflächenform negativ auf das Schutzgut Boden und Wasser aus. Der natürliche Bodenaufbau wird großflächig verändert mit Auswirkungen auf Versickerung, Porenvolumen und Leistungsfähigkeit. Baubedingt werden größere Flächen verändert und Oberboden zwischengelagert.

Gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen durch Verdichtungen auf den Flächen im Geltungsbereich sind Vorsorgemaßnahmen zu treffen.

Der Wirkraum betrifft ausschließlich den Geltungsbereich. Bodenverunreinigungen angrenzender Flächen sind nicht zu erwarten.

Entsprechend der gesetzlichen Vorgaben (§1 Abs. 5 BauGB sowie §1a Abs. 2) soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Die Inanspruchnahme von hochwertigen land- und forstwirtschaftlich genutzten Böden ist zu vermeiden. Bodenversiegelungen sollen auf ein unbedingt notwendiges Maß begrenzt werden. Durch den vorliegenden Bauleitplan wird die weitere bauliche Nutzung von bereits baulich genutzten Flächen gesichert.

Versiegelung hat auch Auswirkungen auf die Schutzgüter Wasser und Siedlungsklima und es gehen praktisch alle Bodenfunktionen verloren (Puffer-, Regelungs-, Lebensraumfunktion und Produktionsfunktion des Bodens für die Landwirtschaft).

Vermeidungsmaßnahmen (s.a. unten)

Vermeidungsmaßnahmen werden ergriffen, um die Auswirkungen zu reduzieren. Hierzu gehört eine Begrenzung der versiegelten Flächen und die Verwendung von versickerungsfähigen Belägen. Der Ausgleich erfolgt im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung durch eine Aufwertung geeigneter Flächen.

Ergebnis

Es sind auf Grund der Versiegelung und des Verlustes landwirtschaftlicher Flächen Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit für das Schutzgut Boden und Fläche zu erwarten. Der Verlust landwirtschaftlicher Fläche sowie die zusätzliche Versiegelung kann ausgeglichen werden.

Gesamtbewertung Schutzgut Boden und Fläche:
Auswirkungen geringer Erheblichkeit

5.2.2.3 Schutzgut Wasser

Auswirkungen

Auf der zur Bebauung vorgesehenen Fläche wird durch die Neuversiegelung der Oberflächenabfluss vermehrt und beschleunigt, das Rückhaltevolumen des belebten Bodens vermindert und die Grundwasserneubildungsrate herabgesetzt.

Auch die Verdunstung wird auf Grund der Versiegelung reduziert.

Es kann nach dem derzeitigen Erkenntnisstand davon ausgegangen werden, dass bei den Erschließungsmaßnahmen und sonstigen Baumaßnahmen kein Grundwasser angeschnitten wird. Es ist jedoch auf Grund des geneigten Geländes und der Ausbildung des Untergrundes bereichsweise Schichtwasseranfall nicht grundsätzlich auszuschließen. Bei den Baumaßnahmen ist den Anforderungen des allgemeinen Grundwasserschutzes bzw. dem wasserwirtschaftlichen Vorsorgegrundsatz des § 1 WHG in ausreichendem Maße Rechnung

zu tragen. Während des Baubetriebs ist mit erhöhter Erosionsgefahr bei offenliegendem Boden zu rechnen.

Vermeidungsmaßnahmen (s.a. unten)

U.a. die Festsetzung der Verwendung von versickerungsfähigen Belägen wo möglich sowie die Festsetzungen zur Durchgrünung tragen zur Verminderung von negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser bei.

Ergebnis

Es sind durch die Versiegelung bei Einhaltung der Verminderungsmaßnahmen Umwelt-Auswirkungen geringer bis mittlerer Erheblichkeit für das Schutzgut Wasser zu erwarten.

Gesamtbewertung Schutzgut Grund- und Oberflächenwasser:
Auswirkungen geringer bis mittlerer Erheblichkeit

5.2.2.4 Schutzgut Luft/Klima

Auswirkungen

Es besteht auf Grund des ländlichen Charakters des Umfelds keine Gefahr der Überhitzung oder der Ausbildung von Wärmeinseln, die Frischluftversorgung ist gesichert. Deshalb ist der Geltungsbereich als Fläche ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahn einzustufen.

Luftgetragene Immissionen (Lärm, Schadstoffe) werden im Umfeld durch die Bebauung und den damit im Zusammenhang stehenden Verkehr geringfügig erhöht. Durch die Festsetzung des Gebietstyps als Mischgebiet sind nennenswerte betriebsbedingte Belastungen ausgeschlossen.

Vermeidungsmaßnahmen (s.a. unten)

Vermeidungsmaßnahmen können die Auswirkungen reduzieren. Der Ausgleich erfolgt im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.

Ergebnis

Es sind durch die Bebauung keine erheblich negativen Umweltauswirkungen für das Schutzgut Luft festzustellen. Für das Schutzgut Klima sind allenfalls keine erhebliche Auswirkungen zu erwarten.

Gesamtbewertung Schutzgut Klima und Lufthygiene:
Auswirkungen geringer Erheblichkeit

5.2.2.5 Wirkungsgefüge zwischen den o.g. Schutzgütern

Die einzelnen Schutzgüter stehen untereinander in engem Kontakt und sind durch Wirkungsgefüge miteinander verbunden. So ist die Leistungsfähigkeit/Eignung des Schutzgutes Boden nicht ohne die Wechselwirkungen mit dem Schutzgut Wasser zu betrachten (Wasserretention und Filterfunktion). Beide stehen durch die Eignung als Lebensraum wiederum in Wechselbeziehung zur Pflanzen- und Tierwelt. Diese Bezüge sind bei den jeweiligen Schutzgütern vermerkt.

Bereiche mit ausgeprägtem ökologischen Wirkungsgefüge sind im Geltungsbereich und im Umfeld nicht vorhanden.

5.2.2.6 Schutzgut Landschaft / Erholung

Auswirkungen

Jeder Eingriff und jede Bebauung verändert das Orts- und Landschaftsbild im unmittelbaren Vorhabensbereich grundlegend.

Aufgrund der geringen Dimensionen des Geltungsbereichs im Anschluss bzw. umfassend bestehender bauliche Strukturen und in Folge der Festsetzung der maximalen Höhen für Gebäude sind die diesbezüglichen Eingriffe von geringer Bedeutung.

Vermeidungsmaßnahmen (s.a. unten)

Vermeidungsmaßnahmen können die Auswirkungen auf das Schutzgut reduzieren.

Ergebnis

Es sind durch die Bebauung gering erhebliche Umweltauswirkungen für das Schutzgut Landschaftsbild zu erwarten.

Gesamtbewertung Schutzgut Landschaft:
Auswirkungen geringer Erheblichkeit

5.2.2.7 Auswirkungen auf Erhaltungsziele und den Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes

Auswirkungen auf Natura 2000-Gebiete durch den Bebauungsplan sind auf Grund der großen Abstände ausgeschlossen. Es sind keine Wirkungen denkbar, die eine erhebliche Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten zur Folge haben könnten.

5.2.2.8 Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt

Auswirkungen

Durch die vorgesehene Bebauung wird ein Bereich in räumlicher Nähe zu bestehenden Gebäuden aufgefüllt und die bauliche Entwicklung im Bestand geregelt.

Durch die Ausweisung von neuen Baugebieten sind in der Regel geringe Auswirkungen auf die im Umfeld lebende Wohnbevölkerung gegeben, insbesondere bei Mischgebieten.

Gerade während der Bauphase ist mit baubedingten Belastungen durch den Baustellenbetrieb und dem damit zusammenhängenden Fahrverkehr zu rechnen (Lärm, Staub, optische Reize). Sie werden als unerheblich eingestuft, da sie zeitlich begrenzt auftreten und sich nicht nachteilig auf Wohn- und Erholungsfunktionen sowie das Wohlbefinden und die Gesundheit auswirken.

Mit der Bebauung der landwirtschaftlichen Flächen gehen siedlungsnahe Freiflächen verloren, die allerdings durch die Nutzung als Grünland auch bisher nicht frei zugänglich waren. Aufgrund der geringen Ausdehnung, Lage, Strukturierung und fehlenden Erschließung mit Wegen ist die Bedeutung des Gebiets selbst für Freizeit und Erholung der Bevölkerung als gering einzustufen.

Vermeidungsmaßnahmen (s.a. unten)

Vermeidungsmaßnahmen können die Auswirkungen auf das Schutzgut reduzieren.

Ergebnis

Im Hinblick auf das Schutzgut Mensch sind lediglich gering bis nicht erhebliche Belastungen für die angrenzenden Flächen und für das geplante Gebiet zu erwarten.

Gesamtbewertung Schutzgut Mensch:
Auswirkungen geringer Erheblichkeit

5.2.2.9 Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden keine Bodendenkmäler vermutet. Es sind auch keine anderen Sachgüter wie Baudenkmäler von der geplanten Bebauung betroffen.

Gesamtbewertung Schutzgut Kultur- und Sachgüter:
Auswirkungen ohne Erheblichkeit

5.2.2.10 Auswirkungen auf die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern

Emissionen sind entsprechend der gesetzlichen Vorgaben so weit als möglich zu vermeiden. Der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern ist ebenfalls durch entsprechende Gesetze geregelt, die innerhalb des Baugebiets einzuhalten sind.

5.2.2.11 Auswirkungen auf die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Die vorliegende Planung hat keine Auswirkungen auf die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie.

5.2.2.12 Auswirkungen auf die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts

Im rechtskräftigen Flächennutzungs- und Landschaftsplan ist der beplante Bereich als Dorfgebiet sowie als Verkehrsfläche und landwirtschaftliche Fläche eingetragen. Die Darstellung wird im Parallelverfahren geändert.

5.2.2.13 Auswirkungen auf die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden

Durch die Nutzung des Baugebietes entstehen Auswirkungen auf die Luftqualität im unmittelbaren Planungsbereich, da von den zu errichtenden Anlagen möglicherweise Luftemissionen ausgehen können. Der Bereich ist jedoch nicht als Gebiet mit entsprechenden Auflagen ausgewiesen.

5.2.2.14 Auswirkungen bei schweren Unfällen oder Katastrophen

Es wird nicht mit zusätzlichen Auswirkungen gerechnet, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind (im Sinne von §1 Abs. 6 Nr. 7 j BauGB und Anlage 1 Abs. 2e BauGB). Weder in der Bauphase noch in der Betriebsphase sind in Hinsicht auf Katastrophen und schwere Unfälle (bezogen auf die Schutzgüter) zusätzliche Maßnahmen erforderlich.

5.2.3 Beschreibung der Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung oder Ausgleich von erheblichen Umweltauswirkungen

5.2.3.1 Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter

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 BNatSchG ist es oberstes Gebot, vermeidbare Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes zu unterlassen.

Im Folgenden wird erläutert, mit welchen Maßnahmen erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden, verhindert, verringert oder ausgeglichen werden, sowohl während der Bauphase als auch der Betriebsphase.

Die Maßnahmen sind in den Festsetzungen des Bebauungsplanes verankert und tragen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung von erheblichen Umweltauswirkungen bei. Die verbleibenden, unvermeidlichen Auswirkungen können durch interne Ausgleichsmaßnahmen ausgeglichen werden.

5.2.3.1.1 Schutzgut Arten und Lebensräume

Im Planungsgebiet liegen keine hochwertigen oder gesetzlich geschützten Biotop. Ebenso werden keine Schutzgebiete durch die Planung betroffen.

Durch die Ausweisung des Baugebietes werden keine Lebensräume oder Arten durch Isolation, Zerschneidung und Stoffeintrag beeinträchtigt. Schutzwürdige Gehölze und Einzelbäume, Baumgruppen oder Alleen werden durch die getroffene Standortwahl nicht beeinträchtigt.

Im Zuge der Erschließung sind Versorgungsleitungen und Wege zu bündeln.

5.2.3.1.2 Schutzgut Boden und Fläche

Der Ausgleich des Verlustes an Bodenfunktionen wird in Zusammenhang mit dem Ausgleich für Lebensraumverluste angestrebt (mehrfach funktionale Ausgleichswirkung, auch bzgl. Schutzgut Wasser). Auch der Ausgleich für die Veränderung der Bodenstruktur infolge Änderung der Bodennutzung erfolgt mit der Aufwertung geeigneter Flächen.

Als Vermeidungsmaßnahmen ist die Schaffung von Grünflächen in Bereichen vorgesehen, in denen sich die Bodenfunktionen regenerieren können.

Durch die getroffene Standortwahl sind keine Bereiche mit besonderer Bedeutung für das Schutzgut Boden wie naturnahe oder seltene Boden tangiert. Natürliche und kulturhistorische Boden- und Oberflächenformen werden ebenso durch eine geeignete Standortwahl geschützt.

Das Baugebiet folgt auf Grund der getroffenen Festsetzungen dem natürlichen Geländeverlauf. Die Oberflächenform wird dadurch möglichst wenig verändert und größere Erdmassenbewegungen vermieden.

Auf Grund der verdichteten Bebauung erfolgt ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden, der Versiegelungsgrad ist durch die entsprechenden Festsetzungen reduziert.

Bodenkontaminationen sowie der Nährstoffeintrag in nährstoffarme Böden wird vermieden, ebenso nicht standortgerechte Bodenveränderungen.

Die schichtgerechte Lagerung und ggf. der Wiedereinbau im Baugebiet erfolgt entsprechend der geltenden Richtlinien. Der Boden ist vor Erosionen und Bodenverdichtung zu schützen.

5.2.3.1.3 Schutzgut Wasser

Die Festsetzungen zu versickerungsfähigen Oberflächen/Belägen reduzieren die Auswirkungen der Versiegelung. Hierdurch wird eine flächige Versickerung und

Grundwasserneubildung innerhalb des Baugebietes erreicht sowie die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens erhalten.

5.2.3.1.4 Schutzgut Landschaftsbild

Durch die Standortwahl ist die Beeinträchtigung von landschaftsbildprägenden Elementen bereits im Vorfeld ausgeschlossen. Der gewählte Standort befindet sich abseits von naturnahen Gewässerufeln, markanten Einzelstrukturen des Reliefs, Waldrändern und einzelstehenden Bäumen, Baumgruppen oder Baumreihen. Hecken und Gebüschgruppen werden nicht berührt.

Die Festsetzungen zur Durchgrünung des Gebietes führen zu einer Verminderung des Eingriffes in das Schutzgut Landschaftsbild.

5.2.3.1.5 Schutzgut Luft/Klima

Durch die Standortwahl wurden kleinklimatisch bedeutsame Flächen bereits von vornherein ausgeschlossen. Durch die Festsetzung einer maximalen Versiegelung wird das Aufheizen von Flächen reduziert, ebenso durch die festgesetzten Maßnahmen zur Durchgrünung.

5.3 Alternative Planungsmöglichkeiten

Auf Ebene der Bebauungsplanung sind verschiedenen Varianten im Rahmen der alternativen Erschließungsmodelle zu betrachten.

Varianten mit geringerem Eingriffspotenzial konnten nicht erkannt werden. (s. Begründung zum Bebauungsplan)

5.4 Zusätzliche Angaben

5.4.1 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Da es sich bei der Planung um eine durchschnittliche Inanspruchnahme von Flächen handelt, sind weiträumige Auswirkungen auf den Naturhaushalt unwahrscheinlich. Daher ist der Untersuchungsbereich auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans sowie die direkt angrenzenden Bereiche begrenzt. Eine Fernwirkung ist bei den meisten umweltrelevanten Faktoren nicht zu erwarten. Ausnahmen bildet lediglich das Landschaftsbild. Der Untersuchungsraum ist bei diesem Schutzgut entsprechend weiter gefasst.

Die Bestandserhebung erfolgt durch ein digitales Luftbild, das mit der digitalen Flurkarte überlagert wurde, sowie eigene Bestandserhebungen.

Die vorliegenden aufgeführten Rechts- und Bewertungsgrundlagen entsprechen dem allgemeinen Kenntnisstand und allgemein anerkannten Prüfungsmethoden. Schwierigkeiten oder Lücken bzw. fehlende Kenntnisse über bestimmte Sachverhalte, die Gegenstand des Umweltberichtes sind, sind nicht erkennbar.

Für die Beurteilung der Eingriffsregelung wurde der Bayerische Leitfaden verwendet. Als Grundlage für die verbal argumentative Darstellung und der dreistufigen Bewertung sowie als Datenquelle wurden der Flächennutzungsplan, FIS-Natur Online sowie Angaben der Fachbehörden verwendet. Es bestehen keine genauen Kenntnisse über den Grundwasserstand.

Die während oder nach der öffentlichen Auslegung gewonnenen zusätzlichen Erkenntnisse zu den jeweiligen Schutzgütern sind nachträglich mit aufgenommen worden.

Da eine objektive Erfassung der medienübergreifenden Zusammenhänge nicht immer möglich und in der Umweltprüfung zudem auf einen angemessenen Umfang zu begrenzen ist, gibt die Beschreibung von Schwierigkeiten und Kenntnislücken den beteiligten Behörden und auch der Öffentlichkeit die Möglichkeit, zur Aufklärung bestehender Kenntnislücken beizutragen.

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

Aufgrund fehlender Strukturen auf den überplanten Flächen ist eine Beeinträchtigung artenschutzrechtlich bedeutsamer Arten nicht zu erwarten, deshalb sind weiterführende Untersuchungen nicht erforderlich.

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

Bei der Bewertung der Eingriffsfolgen wird unterschieden in „nicht erheblich“ oder „erheblich“. Erhebliche Eingriffsfolgen werden in drei Stufen kategorisiert: Die Eingriffserheblichkeit ist „gering“, „mittel“ oder „hoch“; sind die Auswirkungen nicht erheblich, das Schutzgut also nicht betroffen, so lautet die Bewertung „nicht betroffen“ oder „nicht erheblich“.

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen und Kenntnislücken sind derzeit nicht bekannt.

5.4.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen

Die Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen ist gesetzlich vorgesehen, damit frühzeitig unvorhergesehene Auswirkungen ermittelt werden und geeignete Abhilfemaßnahmen ergriffen werden können. Da es keine bindenden Vorgaben für Zeitpunkt, Umfang und Dauer des Monitorings bzw. der zu ziehenden Konsequenzen gibt, sollte das Monitoring in erster Linie zur Abhilfe bei unvorhergesehenen Auswirkungen dienen.

Nr.	Schutzgut	Beschreibung
1	<u>Mensch/ Gesundheit</u>	<ul style="list-style-type: none"> ○ Die Einhaltung der notwendigen Abstandsflächen wird überprüft.
2	<u>Tiere und Pflanzen</u>	<ul style="list-style-type: none"> ○ Spätestens 5 Jahre nach Beginn der Baumaßnahmen prüft die Kommune, ob die Eingrünungsmaßnahmen entsprechend den Pflanzbindungen und den Zielsetzungen erfolgreich umgesetzt sind. ○ Nach 5 Jahren prüft die Kommune, ob sich die Ausgleichsmaßnahmen entsprechend ihren Zielsetzungen entwickelt haben. ○ Die Erfolgskontrolle der Ausgleichsmaßnahmen wird der Unteren Naturschutzbehörde vorgelegt.
3	<u>Boden</u>	<ul style="list-style-type: none"> ○ Spätestens 5 Jahre nach Beginn der Baumaßnahmen prüft die Kommune, ob die Eingrünungsmaßnahmen entsprechend den Pflanzbindungen und den Zielsetzungen erfolgreich umgesetzt sind. ○ Nach 5 Jahren prüft die Kommune, ob sich die Ausgleichsmaßnahmen entsprechend ihren Zielsetzungen entwickelt haben.
4	<u>Wasser</u>	<ul style="list-style-type: none"> ○ Spätestens 5 Jahre nach Beginn der Baumaßnahmen prüft die Kommune, ob die Eingrünungsmaßnahmen entsprechend den Pflanzbindungen und den Zielsetzungen erfolgreich umgesetzt sind. ○ Nach 5 Jahren prüft die Kommune, ob sich die Ausgleichsmaßnahmen entsprechend ihren Zielsetzungen entwickelt haben.
5	<u>Luft/ Klima</u>	<ul style="list-style-type: none"> ○ Spätestens 5 Jahre nach Beginn der Baumaßnahmen prüft die Kommune, ob die Eingrünungsmaßnahmen entsprechend den Pflanzbindungen und den Zielsetzungen erfolgreich umgesetzt sind. ○ Nach 5 Jahren prüft die Kommune, ob sich die Ausgleichsmaßnahmen entsprechend ihren Zielsetzungen entwickelt haben.

6	<u>Landschaft/ Erholung</u>	<ul style="list-style-type: none"> ○ Spätestens 5 Jahre nach Beginn der Baumaßnahmen prüft die Gemeinde, ob die Eingrünungsmaßnahmen entsprechend den Pflanzbindungen und den Zielsetzungen erfolgreich umgesetzt sind. ○ Nach 5 Jahren prüft die Gemeinde, ob sich die Ausgleichsmaßnahmen entsprechend ihren Zielsetzungen entwickelt haben.
7	<u>Kultur- und Sachgüter</u>	<ul style="list-style-type: none"> ○ Keine Überwachungsmaßnahmen erforderlich
8	<u>Fläche</u>	<ul style="list-style-type: none"> ○ Die Einhaltung der bauleitplanerischen Festsetzung insbesondere zur Flächenversiegelung bzw. GRZ wird durch die Bauaufsichtsbehörde sichergestellt.

5.5 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der Markt Postbauer-Heng plant die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans „Teilbereich D“ in Buch.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 0,97 ha.

Durch die Ausweisung des Gebietes entstehen Entwicklungsmöglichkeiten am östlichen Ortsrand. Die Einbeziehung der bereits vorhandenen Bereiche dient der Schaffung von langfristiger Planungssicherheit und eröffnet damit entsprechende Zukunftsaussichten.

Um den gesetzlichen Anforderungen nach Durchführung einer Umweltprüfung Rechnung zu tragen, ist ein Umweltbericht als Teil der Begründung des Bauleitplanes zu erstellen. Im vorliegenden Umweltbericht werden die derzeitigen Verhältnisse bezüglich der Schutzgüter im Einzelnen beschrieben und die Auswirkungen des Bauleitplans auf diese erläutert und bewertet.

Zusammenfassend betrachtet entstehen durch die geplante Aufstellung des Bebauungsplans sowie der Realisierung der Bebauung in erster Linie Beeinträchtigungen der Schutzgüter Landschaftsbild und Boden.

Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse zusammen:

Schutzgut	Wesentliche Wirkungen/Betroffenheit	Bewertung
Tiere und Pflanzen Biologische Vielfalt	Verlust von Grünlandflächen, keine Fläche mit komplexen ökologischem Wirkungsgefüge betroffen	gering
Boden/Fläche	geringe Versiegelung, und keine seltenen oder naturnahe Böden betroffen Versiegelung sowie Verlust landwirtschaftlicher Fläche ist ausgleichbar	gering
Wasser	Verringerte Grundwasserneubildung durch Versiegelung, aber Rückhaltung vor Ort	gering - mittel
Klima/Luft	Kaltluftentstehungsfläche ohne Bezug zu Belastungsgebieten betroffen	gering
Landschaft	Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes durch Baukörper	gering
Mensch	Verlust siedlungsnaher Freiflächen, keine erheblichen Emissionen bei Einhaltung der immissionsschutzrechtlichen Vorgaben	gering
Kultur- und Sachgüter	Keine Bodendenkmäler bekannt, vor allem bei den Erdarbeiten ist auf Bodenfunde zu achten. Die gesetzlichen Vorgaben sind einzuhalten.	ohne
Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	Keine erheblichen, zusätzlichen Belastungen durch Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern zu erwarten	nicht erheblich

Auswirkungen bei schweren Unfällen oder Katastrophen	Keine zusätzlichen Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen	voraussichtlich nicht betroffen
--	--	---------------------------------

Es sind von der Planung keine wertvollen Lebensräume betroffen. Vermeidungsmaßnahmen verringern die Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt, so dass die ökologische Funktionsfähigkeit des Landschaftsraumes erhalten bleibt.

Durch grünordnerische und ökologische Festsetzungen für den Geltungsbereich sowie durch die Bereitstellung von Ausgleichsflächen wird eine ausgeglichene Bilanz von Eingriff und Ausgleich erzielt.

Insgesamt ist das Vorhaben unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen als umweltverträglich anzusehen.

6. Quellenangaben

- Bay. Staatsministerium d. Finanzen u.f. Heimat. (16. 05 2023). *Bayernatlas*. Von <https://geoportal.bayern.de/bayernatla> abgerufen
- Bay. Staatsministerium f Wirtschaft, Landesentwicklung. (19. 05 2023). *Landesentwicklung Bayern*. Von <https://www.landesentwicklung-bayern.de/instrumente/landesentwicklungs-programm/> abgerufen
- Bay. Staatsministerium für Wohnen, B. u. (2021). *Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft*. München.
- Bayerische Vermessungsverwaltung. (2020). *Ausbau- und Bedarfsplan*.
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege. (19. 05 2023). *Bayerischer Denkmal-Atlas*. Von <https://geoportal.bayern.de/denkmalatlas/> abgerufen
- Bayerisches Landesamt für Umwelt. (2006). *Entwicklungszeiträume von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen*. Augsburg: Bayerisches Landesamt für Umwelt.
- Bayerisches Landesamt für Umwelt. (17. 05 2023). *Fis-Natur*. Von https://www.lfu.bayern.de/natur/fis_natur/fin_web/index.htm abgerufen
- Markt Postbauer-Heng. (kein Datum). *Flächennutzungsplan*. Postbauer-Heng.
- Regierung der Oberpfalz. (15. 03 2019). *Regionalplanung*. Von https://www.regierung.oberpfalz.bayern.de/service/landes_und_regionalplanung abgerufen

7. Impressum

Planverfasser:

NEIDL + NEIDL
Landschaftsarchitekten und Stadtplaner Partnerschaft mbB
Dolesstraße 2
92237 Sulzbach-Rosenberg
09661/10470
www.neidl.de

