

Gemeinde Wackersdorf
Landkreis Schwandorf

BEGRÜNDUNG

zur Änderung des Flächennutzungsplans durch

Deckblatt Nr. X

**Wackersdorf, Ortsteil Grafenricht,
Bereich „Am Bürschling“**

FASSUNG VOM 08.11.2021 (VORENTWURF)

Planungsträger:

Gemeinde Wackersdorf

Verwaltungsgemeinschaft Wackersdorf
Marktplatz 1, 92442 Wackersdorf

Tel: 09431 / 7436-0

E-Mail: info@wackersdorf.de

vertreten durch

1. Bürgermeister Thomas Falter

Städtebauliche Planung:

Christian Hartung

Dipl.-Ing. (FH) Architekt

Brunhuberstraße 2, 93053 Regensburg

Tel: 0941 – 29020027

E-Mail: hartung-christian@web.de

Landschaftsplanung:



plan.werk landschaft
Georg Kestel, Dipl.-Ing. (TU)
Landschaftsarchitekt

plan.werk
landschaft

Schiffmeisterweg 7
94469 Deggendorf

Tel.: 0991 – 34 13 54

Fax: 0991 – 379 28 57

E-Mail: G.Kestel@planwerk-landschaft.de

Inhaltsverzeichnis

A	Allgemeines.....	4
B	Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung.....	4
C	Geltungsbereich, städtebauliche Einordnung, Lage und Nutzung.....	4
D	Ziel der Planung.....	6
E	Erschließung.....	7
F	Immissionsschutz.....	8
G	Denkmalschutz.....	8
H	Altlasten.....	8
I	Land- und Forstwirtschaft.....	9
J	Landschaftsplanung.....	9
K	Belange des Umweltschutzes, einschließlich Naturschutz und Landschaftspflege - Umweltbericht.....	9

A Allgemeines

Gemäß § 2a BauGB ist dem Entwurf einer Flächennutzungsplan-Änderung durch Deckblatt im Aufstellungsverfahren eine Begründung beizufügen. Diese erläutert den am Aufstellungsverfahren Beteiligten die Planungsabsicht.

B Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Im Zuge der Änderung und Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Wackersdorf wurden 2016 für den Ortsteil Grafenricht neue Bauflächen im südwestlichen Randbereich der Ortschaft vorgesehen.

Zu diesem Gebiet wird aktuell ein Bebauungsplan aufgestellt. Damit sollen im Gebiet `Am Bürschling´ für die Gemeinde benötigte Wohnbauflächen neu ausgewiesen werden.

Durch die Nähe zum Ortszentrum der Gemeinde Wackersdorf und auf Grund der guten Verbindung u. Anbindungsmöglichkeit ist der künftig geplante Wohnstandort besonders attraktiv.

Die zur Ausweisung vorgesehene Baufläche ist als Ergänzung und Abrundung zur bestehenden Bebauung von Grafenricht gedacht und städtebaulich vertretbar.

Der ständigen Baulandnachfrage zur Deckung eines dringenden Wohnbedarfs und einem weiteren Ziel der Landesplanung folgend, nämlich der Schaffung von Wohnungen im direkt erkennbaren Zusammenhang zu Arbeitsplätzen, trägt die Ausweisung des Baugebietes Rechnung.

In die Baugebietsausweisung sollen im nördlichen Teil Bereiche mit einbezogen werden, die im bestehenden Flächennutzungsplan als Grünfläche bzw. als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt sind.

Parallel zur Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans soll daher der Flächennutzungsplan mit dem vorliegenden Deckblatt geändert, d. h. die betreffenden Bereiche in die Darstellung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) einbezogen werden. In diesem Zuge sollen auch die im Bebauungsplan festgesetzten Grünflächen auch in die vorbereitende Bauleitplanung übernommen werden.

C Geltungsbereich, städtebauliche Einordnung, Lage und Nutzung

Das ca. 1,675 ha große Planungsgebiet liegt in der Gemeinde und Gemarkung Wackersdorf am südwestlichen Ortsrand von Grafenricht.

Die als `Allgemeines Wohngebiet´ nach § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) dargestellte Siedlungsfläche wird im Norden von bestehender Bebauung des Wohngebietes `Pfaffenberg´ und des Dorfgebietes `Am Bürschling´ begrenzt. Im Osten schließt sich eine Weiherkette an, im Süden eine landwirtschaftlich genutzte Fläche. Im Westen bildet ein öffentlicher Weg die Begrenzung.

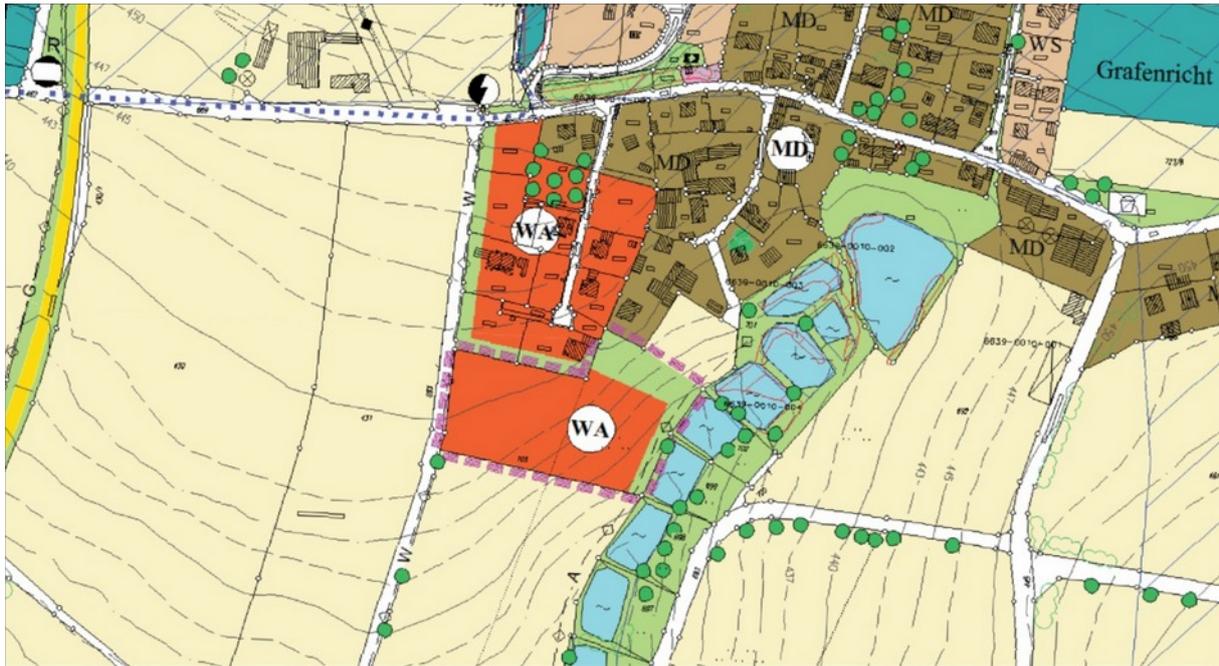


Abbildung 1: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan, Stand Neuaufstellung 2016.
Darstellung ohne Maßstab.

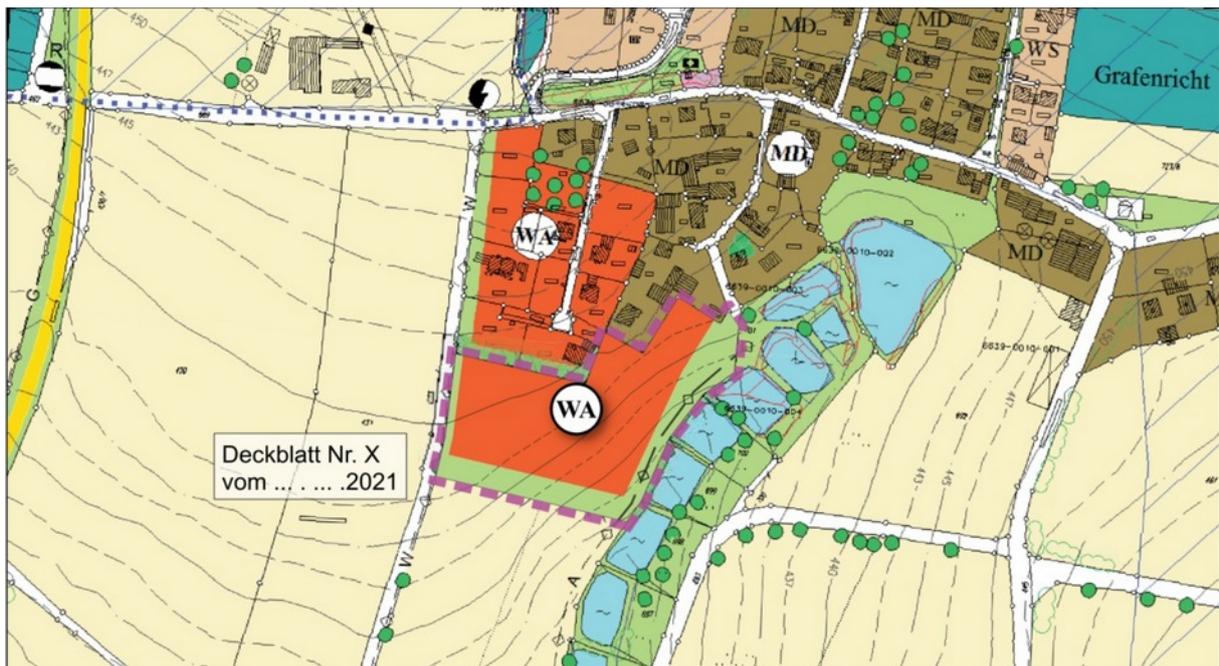


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan, mit der geplante Änderung durch
Deckblatt Nr. X (2021). Darstellung ohne Maßstab.

Das natürliche Gelände ist geneigt und fällt von Nordwest nach Südost von 442 m üNN auf 426 m üNN ab.

Der Geltungsbereich des Deckblattes umfasst anteilig das Flurstück mit der Fl.-Nr. 703 der Gemarkung Wackersdorf.

Der Geltungsbereich wird wie folgt umgrenzt:

- Im Westen durch einen öffentlichen Weg mit der Fl.-Nr. 693



Abbildung 3: Überblick über das Planungsgebiet, Blick aus Süden

- Im Süden durch die landwirtschaftliche Nutzfläche Fl.-Nr. 703
- Im Osten durch eine Weiherkette mit den Fl.-Nrn. 701, 702, 699 und 698
- Im Norden durch bestehende Wohnbebauung mit den Fl.-Nrn. 664, 659/3, 659/1, 703/2, 703/1 und 703/4

Im Vorentwurf des parallel aufgestellten Bebauungsplans sind 14 Neubauparzellen mit Parzellengrößen zwischen 634 m² und 930 m² geplant.

Insgesamt ergibt sich folgende Flächenbilanz:

Geltungsbereich Deckblatt Nr. X, gesamt	16.753,6 m ²	100 %
davon: WA-Fläche (incl. Erschließung)	11.844,7 m ²	70,7 %
Grünfläche (Eingrünung, Ortsrandbildung, Ausgleich)	4.908,9 m ²	29,3 %

D Ziel der Planung

Mit der Darstellung der Wohnbaufläche für das geplante Baugebiet `Am Bürschling` soll die planungsrechtliche Voraussetzung geschaffen werden, um in der Umsetzung mit der verbindlichen Bauleitplanung dem Bedarf an ländlich geprägten, naturnahem Wohnen entsprechen zu können.

Das bestehende allgemeine Wohngebiet wird logisch nach Süden und Osten weiterentwickelt und ein definierter Ortsrand geschaffen. Die dargestellte Baufläche ist als Ergänzung und Abrundung zur bestehenden Bebauung von Grafenricht gedacht und städtebaulich vertretbar.

Zur freien Landschaft am Südrand sowie zur Weiherkette am Ostrand wird eine Ortsrandein- grünung als öffentliche Grünfläche vorgesehen, hier sollen in der weiteren Umsetzung auch die erforderlichen Ausgleichsflächen angeordnet werden.

E Erschließung

1. Verkehr

1.1 Äußere Erschließung

Die äußere Erschließung des WA-Gebiets erfolgt von Westen über die Kreisstraße SAD 9 über die Gemeindestraße `Am Talschlag´ und die Erschließungsstraße `Pfaffenberg´ über den bestehenden Wendehammer.

1.2 Innere Erschließung

Für die innere Erschließung ist im Bebauungsplan vom bestehenden Wendehammer aus die Errichtung einer verlängerten Straße vorgesehen. Diese soll zusammen mit einem kurzen Stickweg nach Norden alle geplanten Parzellen erschließen.

Die neue Erschließungsstraße ist so planen, dass sie hinsichtlich der Fahrbahnbreite, Einmün- dungs- und Kurvenradien, Wendeanlagen usw. mit PKW's und einem 3-achsigen Müllfahr- zeug jederzeit und unbehindert befahren werden kann.

2. Abwasserbeseitigung

2.1 Schmutzwasser

Die Entwässerung des geplanten Baugebiets erfolgt über die vorhandene Kanalisation im Trennsystem.

Ein neuer Schmutzwasserkanal kann im Verlauf der neuen Anliegerstraße geführt und an den bestehenden Sammelkanal am südöstlichen Gemeindeende angeschlossen werden.

Die Reinigung der Schmutzwässer erfolgt in der Verbandskläranlage Schwandorf-Wackers- dorf in Schwandorf.

2.2 Unbelastetes Niederschlagswasser

Im Bebauungs- und Grünordnungsplan sollen für das Niederschlagswasser Regelungen ge- troffen werden, um eine möglichst weitgehende Versickerung und / oder Rückhaltung zu er- reichen. Hierzu sind die benötigten Flächen und Maßnahmen entsprechend festzusetzen.

Überlaufwasser soll, wie bereits aus dem bestehenden Baugebiet „Pfaffenberg“, gedrosselt dem Weiher auf Fl.-Nr. 702 zugeführt werden.

2.3 Oberflächenwasser

Etwaiges wild abfließendes Oberflächenwasser soll gegebenenfalls am Ost- und Südrand des Gebietes innerhalb der öffentlichen Grünflächen in Mulden aufgefangen und versickert werden.

3. Wasser- und Löschwasserversorgung

Die Wasser- und Löschwasserversorgung erfolgt über den Anschluss an das gemeindliche Wasserversorgungsnetz der Gemeinde Wackersdorf.

4. Energieversorgung

Das Baugebiet wird über das bestehende Netz des Bayernwerks versorgt.

5. Telekommunikation

Die Versorgung des WA-Gebietes mit Telekommunikationsanlagen erfolgt über das bereits vorhandene Netz in den angrenzenden Straßen.

In der neu anzulegenden Straße sind geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen.

6. Abfallentsorgung

Die Abfallbeseitigung bzw. -entsorgung erfolgt zentral in Zuständigkeit des Landkreises Schwandorf durch ein privates Abfuhrunternehmen.

F Immissionsschutz

Nach § 1 Abs. 6 BauGB sind bei Aufstellung von Bebauungsplänen insbesondere die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen.

Die vorliegende Bestandssituation lässt zusammen mit dem im Bayerischen Straßeninformationssystem BAYSIS bekanntgegebenen Verkehrsbelastungen nach den Berechnungsgrundlagen der RLS 90 und Beurteilungsvorschrift DIN 18005 – Teil 1 für die geplanten WA-Fläche (über 100 m Abstand zur SAD 9) die Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung nicht erwarten.

G Denkmalschutz

Eingetragene Bodendenkmäler liegen nicht im Plangebiet.

H Altlasten

Innerhalb des Geltungsbereiches sind derzeit keine Altlasten bekannt.

I Land- und Forstwirtschaft

Das Plangebiet wird derzeit als landwirtschaftliche Nutzfläche bewirtschaftet. Die südlich an das Planungsgebiet angrenzende Fläche soll auch weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden.

Mit dem Abstand des Planungsgebietes zum nordwestlich gelegenen Rinderstall von mehr als 120 m soll dem Bestandsschutz des Rinderhaltungsbetriebes Rechnung getragen werden.

J Landschaftsplanung

Mit dem Deckblatt werden für die Siedlungsfläche zugleich am West-, Süd- und Ostrand Grünflächen dargestellt. Hier sollen zum einen Flächen zum naturschutzrechtlichen Ausgleich für Beeinträchtigungen von Umwelt-Schutzgütern vorgesehen werden (s. folgendes Kap. K, S. 9 ff); zugleich soll mit der Grünfläche vor allem auch für den äußeren Rand des Baugebietes zur freien Landschaft eine ausreichende Eingrünung und der Aufbau eines angemessenen „grünen“ Ortsrandes sichergestellt werden, der in Hinblick auf Dichte und Höhe der Gehölze die neuen Gebäude ausreichend einbindet.

Im Bebauungs- und Grünordnungsplan sollen die Regelungen hierzu sowie zur inneren Durchgrünung, zur Verringerung und Vermeidung von Beeinträchtigungen von Umwelt-Schutzgütern und zum Ausgleich weiter ausdifferenziert werden.

K Belange des Umweltschutzes, einschließlich Naturschutz und Landschaftspflege - Umweltbericht

Die mit dem Deckblatt vorbereitete Bebauung (mit Errichtung von Erschließungsanlagen und der Umwandlung des bisher im Geltungsbereich vorliegenden landwirtschaftlich genutzten Grünlands in intensiv genutzte Gartenflächen) führt prinzipiell zu Eingriffen in den Naturhaushalt und zu einer Veränderung des Landschaftsbildes im Sinne des Bundes- bzw. des Bayerischen Naturschutzgesetzes.

Im Rahmen der Bauleitplanung sind daher die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu ermitteln und in die Abwägung mit einzubeziehen.

Zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes werden im vorliegenden Umweltbericht daher die entsprechenden Angaben zu den einzelnen Schutzgütern zusammengestellt, Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Umweltwirkungen untersucht sowie die erforderlichen Maßnahmen zur Kompensation abgeschätzt.

Die Ermittlungen, Bewertungen und Maßnahmen zum Umweltschutz werden in die Gesamtabwägung zum Flächennutzungsplan-Deckblatt einbezogen.

1. Darstellung der in den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele

1.1 Fachgesetze

Für die Bewertungen der Umweltschutzgüter und Planungen werden insbesondere die einschlägigen Ziele und Vorgaben

- des Baugesetzbuches sowie
- des Bayerischen Naturschutzgesetzes und des Bundesnaturschutzgesetzes

herangezogen. Hinzu treten als Planungs- und Bewertungsgrundlagen auch die einschlägigen Ziele des Bayerischen Wassergesetzes, des Bundes-Bodenschutzgesetzes, des Denkmalschutzgesetzes und der Immissionsschutzgesetze sowie die zugehörigen einschlägigen Verordnungen.

1.2 Bestehende Flächennutzungsplanung

Die Flächen des Planungsgebietes sind im aktuell rechtsgültigen Flächennutzungsplan (gemäß „Änderung und Neuaufstellung“ im Jahr 2016) als Allgemeines Wohngebiet sowie in Teilflächen als Grünfläche dargestellt; für den nördlichsten Teil des Geltungsbereiches wurde die Darstellung als „Fläche für die Landwirtschaft“ beibehalten (s. Abb. 1, S. 5).

1.3 Schutzgebiete, Biotopkartierung, Flächen im Ökokataster

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Schutzgebiete (inklusive Natura 2000-Schutzgebieten), nach § 30 BNatSchG bzw. Art. 23 BayNatSchG geschützte Biotoptypen oder speziell geschützte Tier- oder Pflanzenarten betroffen (s. auch folgende Kapitel).

Am östlichen Rand des Geltungsbereiches nähert sich das geplante WA-Gebiet (einschließlich Grünstreifen zur Eingrünung) bis auf knapp 13 Meter den dort befindlichen kartierten Biotopen an. Diese umfassen am Ufer einzelner Teiche der Weiherkette in der Talsenke vor allem die dortigen Uferröhrichte, Grosseggriede, Ufergehölze u. ä. Der geringste Abstand zwischen der eigentlichen WA-Fläche und den kartierten Biotopen beträgt ca. 26 Meter.

Flächen, die im sog. Ökoflächenkataster erfasst wurden (z. B. bestehende Ausgleichsflächen), sind durch die Planung nicht betroffen, die nächstliegende derartige Fläche findet sich nordwestlich in einem Abstand von mehr als 700 Metern.

2. Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung

2.1 Schutzgut Tiere und Pflanzen und deren Lebensräume

2.1.1 Bestand

Lebensraumtypen

Durch die Planung wird im wesentlichen intensiv genutztes, gedüngtes Grünland in Anspruch genommen (s. Abb. 4, S. 12). Lediglich im Bereich des Anschlusses des Gebietes an die bestehende Straße „Pfaffenberg“ und am nordöstlichen Rand ist anhand der Vegetation eine weniger üppige Nährstoffversorgung und entsprechend ein etwas größerer Artenreichtum im

Grünland zu erkennen. Hinzu kommen kleine Teilflächen aus angrenzenden Gartenflächen (erfasst als Hecke und als Siedlungsfläche).

Pflanzenarten

Aufgrund der Düngungs- und Nutzungsintensität waren in der Fläche keine floristischen Besonderheiten festzustellen; naturschutzfachlich bedeutsame Pflanzenarten sind unter den gegebenen Bedingungen erfahrungsgemäß auch nicht zu erwarten.

Vor allem der Bereich im Nordosten, in dem die Bedingungen etwas günstiger sind, soll im wesentlichen erhalten bleiben und künftig Teil der dargestellten Grünfläche werden.

Tierarten

Analoges wie für die Pflanzenarten gilt im vorliegenden Fall für die Tierarten, die das betroffene Planungsgebiet potenziell als Lebensraum nutzen. Aufgrund der hohen Nutzungsintensität und der für z. B. Wirbellose ungünstigen, artenarmen Zusammensetzung der Vegetationsdecke ist nicht mit Vorkommen von naturschutzfachlich bedeutsamen Arten zu rechnen. Dies gilt auch und im Besonderen für Arten wie z. B. Wiesenbrüter, die im Rahmen des speziellen Artenschutzrechts besonders zu berücksichtigen wären (z. B. Feldlerche, Schafstelze, Kiebitz). Hier bedeutet aufgrund der großen Fluchtdistanzen der meisten Wiesenbrüter (hier vor allem Kiebitz) auch die Nähe zu den bestehenden Siedlungsflächen eine Einschränkung der Nutzbarkeit der Flächen als Niststandort.

Der vorgesehene Geltungsbereich kann in diesem Sinne als essenziell genutztes Habitat sicher ausgeschlossen werden (z. B. für Neststandorte oder die Nahrungsaufnahme von Jungvögeln der genannten Wiesenbrüter oder anderer Brutvogelarten).

Eine Bedeutung als fakultativ, z. B. für Jagdflüge genutzter Lebensraum-Bestandteil kann das Gelände zwar z. B. für Feldsperling, Mehl- und Rauschschwalbe, Mauersegler oder Mäusebusard haben; wegen der ungünstigen (kaum für Insekten und andere Arten nutzbaren) Grünland-Vegetation und der fehlenden sonstigen naturnahen Strukturen (z. B. Gehölze) im engeren Planungsgebiet spielt die Fläche jedoch auch hierfür keine besondere Rolle. Dies betrifft auch die Nutzung durch Fledermäuse, die das Gebiet bestenfalls für gelegentliche Jagdflüge (mit-)nutzen.

Auch weitere potenziell mögliche, naturschutzfachlich bedeutsame Arten z. B. aus den Artengruppen der Schmetterlinge, Reptilien oder Amphibien (nach Abfrage von Artensteckbriefen für den Landkreis potenziell genannt: Schlingnatter, Zauneidechse, Mauereidechse oder Knoblauchkröte) können als Vorkommen im Geltungsbereich sicher ausgeschlossen werden.

Nennenswerte Tierarten-Vorkommen sind vor allem in den angrenzenden naturnäheren Lebensräumen möglich und wahrscheinlich. Dies betrifft sowohl die bestehende Siedlung Grafenricht, wie auch vor allem die Weiher-Kette im Talgrund, mit naturnahen Gehölzen und Röhrichtbeständen u. ä. an den Uferlinien. Zu der Weiherkette ist u. a. aus diesem Grund ein breiterer Grünstreifen eingeplant (s. Kap. M.4.1.1, S. 21).

2.1.2 Bestandsbewertung

Intensiv genutztes Grünland (geplante Bauparzellen): Geringe Bedeutung

Artenreicheres Grünland (Anschluss Erschließungsstraße, nordöstlicher Rand): Mittlere Bedeutung.

Naturnahe Gartenhecke: Mittlere Bedeutung

Gartenfläche: Geringe Bedeutung



Abbildung 4: Ansicht der überplanten Grünlandfläche; Blickrichtung aus Südosten (27.05.2021)

2.1.3 Prognose zu auftretenden Veränderungen durch die Planung

Lebensraumtypen, Pflanzen- und Tierarten

In der künftigen WA-Fläche gehen bau- und anlagebedingt Grünlandflächen geringer naturschutzfachlicher Bedeutung verloren; ein Teil des etwas artenreicheren, weniger intensiv gedüngten Grünlandes im Nordosten kommt künftig in der vorgesehenen Grünfläche zu liegen; diese bildet auch einen Übergang und eine Abschirmung zu der Weiherkette im Talgrund.

Erhebliche negative Auswirkungen auf die Tier- und Pflanzenwelt und die biologische Vielfalt sind angesichts der geringen naturschutzfachlichen Bedeutung der betroffenen Flächen in der Summe nicht zu erwarten.

2.2 Schutzgut Boden

2.2.1 Bestand

Die digitale geologische Karte für Bayern (1:25.000, Bayern-Atlas) stellt für das Planungsgebiet von Nord nach Süd entlang der Eintalung eine Abfolge von

- „Ton- und Mergelstein, schwarzgrau bis bräunlich schwarz, feingeschichtet, mit Kalksteinbänken; Kalkmergelstein mit Kalksteinbänken, dunkelgrau, mit Toneisensteinkonkretionen“
- „Sandstein, feinkörnig, feingeschichtet, gelblichbraun, teils mit Tonsteinlagen“
- „Ton-/Tonmergelstein, rot, tiefrot; lokal mit konglomeratischen Kalksteinbänken und -knollen, selten dolomitisch, grau; lokal mit Sandstein, z. T. Gerölle führend“

dar.

Hieraus haben sich im Planungsgebiet außerhalb der Talsohle Braunerden entwickelt: „Vorherrschend Braunerde, gering verbreitet Pseudogley-Braunerde aus (grusführendem) Sand (Sandstein oder Deckschicht) über (grusführendem) Lehm bis Ton (Sedimentgestein)“. Im Tal-

grund treten aufgrund der dortigen Vernässung Gleye bzw. Pseudogleye auf. Bezogen auf die Region handelt es sich dabei insgesamt um weit verbreitete Bodentypen.

Dem Boden werden bezüglich wichtiger Bodenfunktionen folgende Ausprägungen zugeordnet:

Bodenfunktion	Maß der Ausprägung
Wasserrückhaltevermögen (bei Niederschlägen):	(mittel)
Nitratrückhaltevermögen	(mittel)
Schwermetallrückhalt	(mittel-hoch)
Säurepuffervermögen	(gering - mittel)
Natürliche Ertragsfähigkeit	(mittel; Bodenzahl / Grünlandgrundzahl: 42)

(Angaben in Klammern: Eigene Einschätzung)

Die Böden sind in den direkt betroffenen Flächen in geringem bis mittlerem Maß anthropogen überprägt, insbesondere in stofflicher Hinsicht durch die Düngung. Der hohe Grad an Versorgung mit Pflanzen-Nährstoffen ist im Wuchs der Vegetation eindeutig erkennbar; eine übermäßige Belastung durch Schad- oder Nährstoffe oder Pestizide kann jedoch ausgeschlossen werden. Die Bewirtschaftung bedeutet jedoch z. B. eine Belastung der Puffer- und Abbaufunktionen des Bodens. Zusätzlich kann es auch zu Verdichtungen, z. B. in Fahrspuren kommen.

Besonders herausragende Bodenformen und -qualitäten wie z.B. Sonderstandorte, Geotope, Archivfunktionen (incl. Bodendenkmäler) u. ä. liegen im unmittelbaren Wirkungsbereich nicht vor.

2.2.2 Bestandsbewertung

Geltungsbereich: mittlere Bedeutung;

Flächen im Talgrund (außerhalb des Geltungsbereiches): hohe Bedeutung

2.2.3 Prognose zu auftretenden Veränderungen durch die Planung

In der geplanten WA-Fläche wird in überwiegenden Flächenanteilen die oberste belebte Bodenschicht dauerhaft entfernt und die Oberfläche mindestens teilweise versiegelt. In diesen Bereichen ändert sich der Wasser- und Stoffhaushalt der Bodenschichten grundsätzlich.

Vor allem im Bereich der neuen Erschließungsflächen und der Baufenster, zum Teil auch im Bereich von Terrassen und Gartenwegen wird der Boden bau- und anlagenbedingt erheblich umgeformt. Tiefgreifende Umformungen sind dabei vor allem am östlichen Rand (Parzellen 6-11) im Zuge der Errichtung von Hanghäusern und der an diese Gebäude anschließende Gelände-Anpassungen möglich. Für die künftigen Gartenflächen ist bau-, anlagen- wie auch betriebsbedingt mit deutlichen Änderungen gegenüber dem aktuellen Zustand zu rechnen. In der Regel wird der vorhandene Oberboden ab- und wieder neu aufgetragen, und u. U. der Boden verdichtet; in der üblichen Gartennutzung können Stoff-, d. h. vor allem Düngemittelinträge die bisherige Nutzungsintensität des vorhandenen Grünlandes erreichen. Der Einsatz von Pestiziden wird allerdings ausgeschlossen.

In den Grünflächen am Ortsrand ergeben dagegen deutliche Entlastungen für wichtige Bodenfunktionen (z. B. Wegfall von zugeführten Nährstoffmengen; Verbesserung der Bodenstruktur durch seltenere Überfahung zur Bewirtschaftung).

2.3 Schutzgut Wasser

2.3.1 Bestand

Der Geltungsbereich erreicht am Ostrand den Talgrund mit einer dort angelegten Weiherkette. Die eigentliche Siedlungsfläche liegt jedoch mit ihrem Ostrand mindestens zwei Höhenmeter über den Wasserflächen und steigt nach Norden und Westen deutlich weiter an. Die Flächen liegt damit außerhalb der Bereiche, die ökologisch durch die Weiher geprägt sind.

Auch ein prägender Einfluss von Grundwasser auf den Siedlungsbereich kann aufgrund der genannten Höhenlagen ausgeschlossen werden. Entsprechend finden sich auch in der Vegetation keine Hinweise bzw. Zeigerpflanzen für besonders feuchte, nasse oder wechselfeuchte Bedingungen.

2.3.2 Bestandsbewertung

Siedlungsbereich (WA-Fläche), Grünflächen am West- und Südrand: geringe Bedeutung bzw. Qualität

Grünfläche am Ostrand des Geltungsbereiches: mittlere Bedeutung

Fläche im Talgrund (außerhalb des Geltungsbereiches): hohe Bedeutung

2.3.3 Prognose zu auftretenden Veränderungen durch die Planung

Durch die Errichtung von Gebäuden und von versiegelten oder teilversiegelten Erschließungsflächen (Zufahrten, Wendeanlage u. ä.) wird bau- und anlagebedingt der Wasserhaushalt erheblich verändert. Die Bebauung und Versiegelung behindert – ohne die Anwendung von Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen – die Anreicherung von Grundwasser, verstärkt und beschleunigt den oberflächigen Abfluss von Wasser und verhindert natürliche, an die Durchfeuchtung und Durchsickerung mit Wasser gebundene Prozesse im Boden.

In Bezug auf den Talgrund mit der Weiherkette müssen Einträge von Stoffen (z. B. Abschwemmung von Boden von offenen Bauflächen durch Starkregen) ausgeschlossen werden.

2.4 Schutzgut Luft und Klima

2.4.1 Bestand

Luft

Aus dem Geltungsbereich sind aktuell keine besonderen Belastungen der Luft durch Emissionen von Schad- oder Geruchsstoffen gegeben. Zeitlich begrenzt können allerdings Belastungen auftreten, z. B. die Freisetzung von Geruchsstoffen bei der Ausbringung von Wirtschaftsdünger oder die Emission von Abgasen bei der Bewirtschaftung der Grünlandfläche. Diese Emissionen bleiben jedoch in einer für den Landschaftsraum üblichen Größenordnung.

Ein signifikanter Eintrag von schädlichen und / oder düngenden Stoffen in benachbarte, ausgesprochen nährstoffarme und gegen Einträge sensible Lebensräume ist nicht erkennbar; eine artenreiche Grünlandfläche auf dem Gegenhang weiter östlich (Fl.-Nrn 699, 702; als Biotop kartiert), weist nach wie vor den Status eines Magerrasens mit guter Artenzusammensetzung auch mit Magerkeitszeigern auf.

Klima

In Bezug auf das örtliche Klima besitzen die für die Siedlungsfläche vorgesehenen Bereiche aufgrund der Lage am Hang und der vorhandenen Vegetation keine besondere Bedeutung.

Die dargestellte WA-Fläche erreicht mit ihrem Westrand in etwa den Scheitel eines von Norden nach Süden abfallenden Rückens, auf dem sich die Ortschaft Grafenricht entwickelt hat. In dieser Lage ist aufgrund der überwiegenden Westwinde mit einer guten Durchlüftung zu rechnen.

Für das örtliche Klein-Klima ist der an das WA-Gebiet östlich anschließende Talzug von größerer Bedeutung als die Siedlungsfläche selbst; in der Senke sammelt sich bei entsprechenden, windstillen Wetterlagen Kaltluft, die nach unten, d. h. nach Süden, abfließt.

2.4.2 Bestandsbewertung

Luft: *Gesamter Bereich: geringe Bedeutung*

Klima: *WA-Gebiet, Grünflächen: geringe Bedeutung;*

Talraum (Ostrand des Planungsgebietes bzw. außerhalb des Planungsgebietes): hohe Bedeutung

2.4.3 Prognose zu auftretenden Veränderungen durch die Planung

Luft

In Bezug auf das Schutzgut Luft ergeben sich durch die Planung letztendlich baubedingte, temporäre Belastungen durch zusätzliche Emissionen von Abgasen und CO₂, u. a. durch die eingesetzten Baumaschinen und durch die in der Regel energieintensive Herstellung der verwendeten Baustoffe.

Die voraussichtlich entstehenden Heizanlagen für neue Gebäude wie auch die Fahrten vom und zum Grundstück führen außerdem auch betriebsbedingt zu einer Zunahme der Emission von Abgasen einschließlich CO₂.

Je nach den verwendeten Energieträgern bzw. der Art von deren Erzeugung resultiert vor allem aus der CO₂-Emission auch eine zusätzliche (globale) Klimabelastung.

Klima

In Bezug auf die örtlichen Klimabedingungen sind durch die Bebauung Veränderungen, z. B. stärkere Aufheizung im Sommer, zu erwarten; diesem Effekt wirkt jedoch die gute Durchlüftung und die Lage auf der Ostflanke des örtlichen Höhenrückens entgegen.

Die Möglichkeit für Kaltluftsammlung und -abfluss im östlich anschließenden Talgrund wird nicht nennenswert verändert.

2.5 Schutzgut Landschaft

2.5.1 Bestand

Landschaftlicher Zusammenhang, ökologischer Verbund

Die für das WA-Gebiet überplante Grünlandfläche besitzt aufgrund der intensiven Nutzung keine Bedeutung im Verbund naturnaher Lebensräume; sie ist aktuell in Bezug auf die Wanderung bzw. Ausbreitung von Individuen und den Populationsaustausch von Arten sogar eher als „Barriere“ zu sehen.

Ein wichtiger, funktionsfähiger Verbund von gleichartigen, in diesem Fall gewässerbetonten Biotypen besteht in der Kette von Weihern im Talgrund mit Uferröhrichten und Gehölzen.

Landschaftsbild

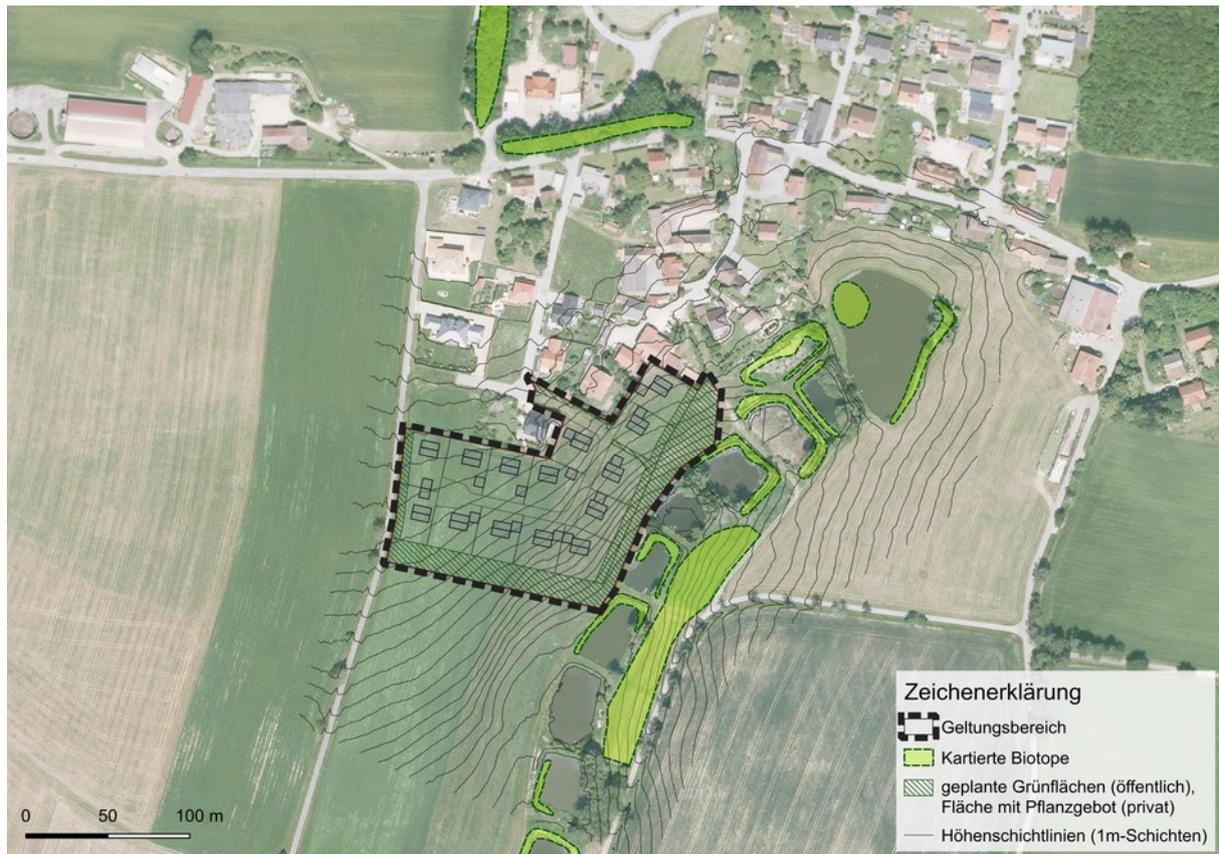


Abbildung 5: Luftbildausschnitt mit Eintrag des Geltungsbereiches sowie der kartierten Biotope (hellgrüne Grenzen) und der Höhenschichtlinien, 1m-Schichten. Darstellung ohne Maßstab. Geodaten (DOP20 2020, DGM1) der Bay. Vermessungsverwaltung, © 2021

Das Planungsgebiet liegt auf dem nach Südosten abfallenden Hang eines insgesamt von Norden (vom Hochpunkt „Eichelberg“) in etwa nach Süden streichenden Geländerückens. Im Blick aus Westen (z. B. in der Anfahrt von dieser Seite auf Grafenricht; s. Abb. 7, S. 18, unten) wie auch vom Gegenhang („Buchleite“) aus, ist das Gebiet gut einsehbar und aktuell als „freie“, allerdings intensiv genutzte Landschaft wahrnehmbar. Aufgrund der Nutzung ist das Gebiet ohne markante vertikale Strukturen; beim Blick aus Süden wirkt, soweit nicht topografische Verdeckungen auftreten, vor allem die bestehende Siedlung prägend.

Entsprechend der Offenheit der Landschaft entfaltet das Gebiet optische Wirkung relativ weit über den unmittelbaren Nahbereich hinaus.

2.5.2 Bestandsbewertung

Landschaftlicher Zusammenhang, ökologischer Verbund:

Geltungsbereich: Geringe Bedeutung bzw. schwache Barrierenwirkung

Talgrund, Weiherkette (außerhalb des Geltungsbereiches): Hohe Bedeutung

Landschaftsbild:

Gesamter Bereich: hohe Bedeutung (vor allem aus Richtung Westen, Süden und Osten)

2.5.3 Prognose zu auftretenden Veränderungen durch die Planung

Landschaftlicher Zusammenhang, ökologischer Verbund

Die Planung bedeutet entsprechend des gering bewerteten Bestandes keine erhebliche Schwächung des Biotop-Verbundes; die eingeplante Grünfläche am Ostrand stellt für die be-

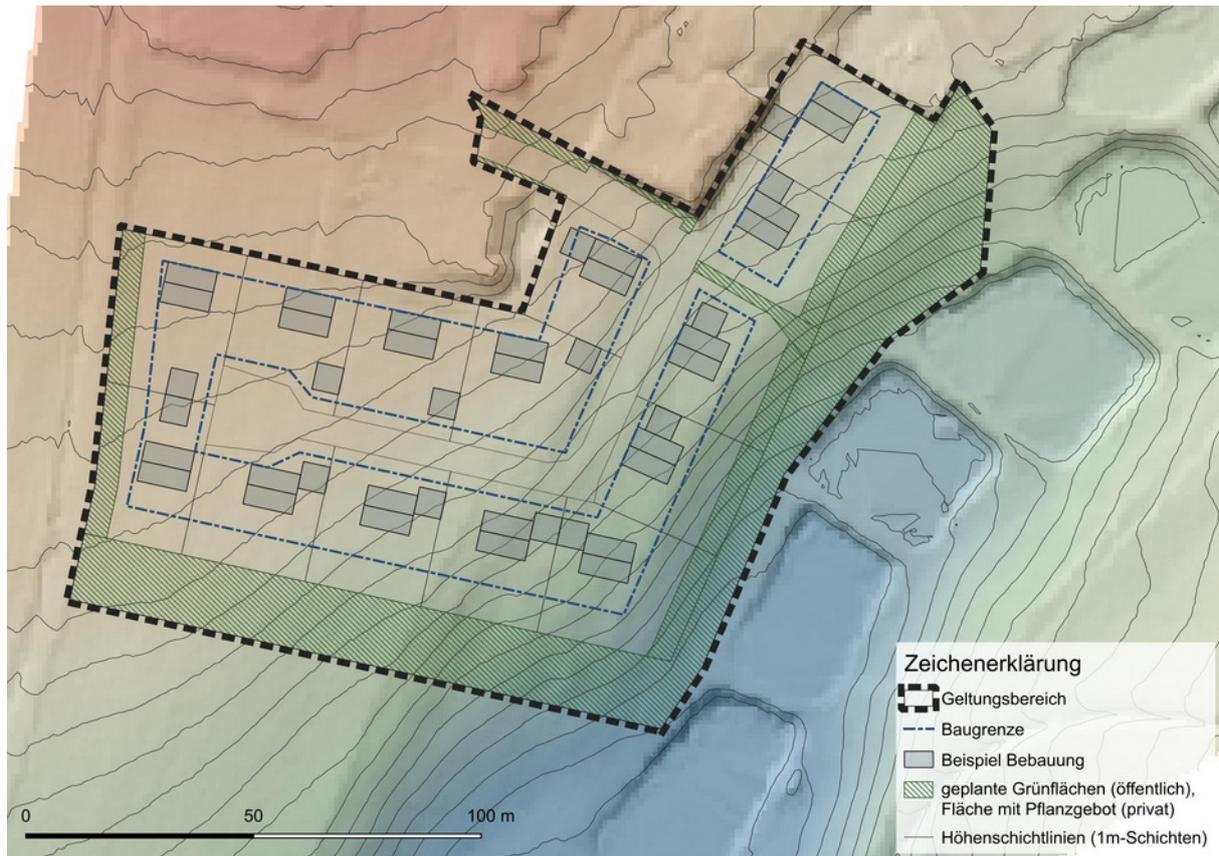


Abbildung 6: Geländesituation. Darstellung ohne Maßstab. Geodaten (DGM1) der Bay. Vermessungsverwaltung, © 2021

nachbarte Weiherkette sicher, dass keine erheblich wirkenden Einflüsse z. B. auf Wanderungsbewegungen von Tieren entlang der Feuchtlebensräume auftreten.

Landschaftsbild

Die mit dem Deckblatt vorbereitete Bebauung des Gebietes würde, ohne entsprechende Gegenmaßnahmen, das Orts- und Landschaftsbild erheblich verändern. Dominierend wären dann vor allem technische bzw. anthropogene optische Elemente (Gebäude, Böschungen, Stützmauern, Zäune).

Für das Landschaftsbild werden daher für den West-, Süd- und Ostrand entsprechende Grünflächenstreifen vorgegeben. Zusätzlich sind in der verbindlichen Bauleitplanung auch die Begrenzung von Baumassen und Bauhöhen sowie der zulässigen Geländeänderungen von hoher Bedeutung.

Der neue Siedlungsrand soll mit einer Mischung aus Obstbaum-Wiesen, Heckenstreifen, Gehölzgruppen und extensivem Grünland einen für die Ortsgröße und Nutzungsart typischen, „vermittelnden“ Übergang von der Siedlung in die freie Landschaft herstellen.



Abbildung 7: Blick aus Südwesten (oben), aus Osten (Gegenhang, Mitte) und aus Nordwesten, von der Zufahrtsstraße nach Grafenricht (unten) auf das geplante Baugebiet (zusammengesetzte Panoramabilder, 27.05.2021)

2.6 Schutzgut Mensch

2.6.1 Bestand

Erholung

Das unmittelbare Planungsgebiet besitzt aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung keine explizite Funktion für die Erholung. Jedoch werden die am westlichen und östlichen Rand des Gebietes verlaufenden Wege vergleichsweise intensiv durch Spaziergänger genutzt. Auch die in der Regel privaten Weiher dienen Erholungsfunktionen. Für die private Erholung haben zudem die Gartenflächen der nördlich anschließenden bestehenden Siedlungsbereiche Bedeutung.

Entlang der Zufahrt nach Grafenricht von Westen verläuft ein örtlicher Wanderweg („Oberpfälzer Seenland / St.-Stephanus-Weg“), in einem größeren Abstand südlich der „Schwandorfer Panoramaweg“. Vor allem vom erstgenannten Weg aus ist das Planungsgebiet gut einsehbar.

Lärm

Im derzeitigen Zustand gehen vom neu überplanten Gebiet, abgesehen von sporadischen Fahrten oder Maschineneinsätzen zur Bewirtschaftung, keine nennenswerten Lärmemissionen aus.

Für die neu geplanten Wohn-Siedlungsflächen ist in Bezug auf den Schallschutz und die Sicherstellung gesunder Wohnverhältnisse aktuell vor allem die bestehende Zufahrtsstraße von Westen (von der Kreisstraße SAD9) sowie die bestehenden, angrenzenden Siedlungsflächen relevant.

Elektromagnetische Strahlung

Hinweise für eine Einwirkungen von elektromagnetischer Strahlung jenseits der üblichen Hintergrundstrahlung (verursacht z. B. durch Funksender, Hochspannungs-Freileitungen u. ä.) bestehen nicht.

Emissionen aus der Landwirtschaft

Im Ort bestehen in relevanter Entfernung (< 120 m) keine aktiven landwirtschaftlichen Betriebe.

Geruchs-, Staub- oder Lärmbelastungen sind aktuell jedoch durch Bewirtschaftungsmaßnahmen auf den landwirtschaftlichen Flächen im Gebiet (Grünland) sowie unmittelbar angrenzende Flächen möglich; diese Belastungen treten jedoch in der Regel nur kurzzeitig auf, sind ortsüblich und bleiben innerhalb des zulässigen Rahmens.

Sonstige Immissionen

Hinweise auf sonstige maßgebliche Immissionen (wie sonstige Staubbelastung, Erschütterungen u. ä.) liegen nicht vor.

2.6.2 Bestandsbewertung

Erholung: Gesamter Bereich: Mittlere Bedeutung

Lärm: Gesamter Bereich: Geringe Bedeutung

Elektromagnetische Strahlung: Gesamter Bereich: keine Relevanz

Geruchsstoffe, Emissionen aus der Landwirtschaft: Gesamter Bereich: Geringe Bedeutung

Sonstige Immissionen: Gesamter Bereich: keine Relevanz

2.6.3 Prognose zu auftretenden Veränderungen durch die Planung

Lärm

Für die bereits bestehenden Wohnnutzungen im Ortsteil Grafenricht treten zunächst baubedingt erhöhte Belastungen (Bauvorgänge und erforderlichen Transportvorgänge) auf.

Im „Betrieb“ der geplanten neuen Wohngebietsflächen ergeben sich danach zwar etwas höhere Verkehrsfrequenzen auf der Zufahrtsstraße; ansonsten ist lediglich mit den üblichen Begleitgeräuschen der Wohn- und Freiflächennutzung zu rechnen. Bei diesen Belastungen handelt es sich um Lärm mit einer für das vorhandene Wohn- bzw. Mischgebiet üblichen Qualität und Größenordnung.

Aufgrund der Entfernung von etwas mehr als 150m und der untergeordneten Bedeutung der von Westen nach Grafenricht führenden Straße („Gemeindestraße“ gemäß Tabelle 1, DIN18005-1:2002-07) werden die relevanten Orientierungswerte für die geplante WA-Nutzung (45 bzw. 40 dB(A)) auch ohne gesonderte Schallschutzmaßnahmen eingehalten.

Aus diesen Rahmenbedingungen heraus ergibt sich nach derzeitigem Planungs- und Untersuchungsstand keine Notwendigkeit für noch weitergehende Festsetzungen zum Schutz vor Lärmemissionen.

Elektromagnetische Strahlung, Geruchsstoffe, Emissionen aus der Landwirtschaft, sonstige Immissionen

Es werden keine erheblichen Veränderungen durch die Planung erwartet.

2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

2.7.1 Bestand

Eine Abfrage von Daten des Denkmalschutzes (WMS-Dienst des Landesdenkmalamtes; Abruf 10.2021) ergab für das Planungsgebiet und den unmittelbaren Umgriff keine Hinweise auf Boden- oder Baudenkmäler, geschützte Ensembles oder landschaftsprägende Denkmäler.

Südöstlich des Geltungsbereiches, auf dem gegenüberliegenden Hang, wurde unter der Aktennummer D-3-6639-0094 ein Bodendenkmal („Mesolithische Freilandstation, vorgeschichtliche Siedlung“) erfasst.

Weitere Kultur- und Sachgüter, die von der Planung betroffen sein könnten, sind nicht bekannt.

2.7.2 Bestandsbewertung

Gesamter Bereich: Keine Bedeutung

2.7.3 Prognose zu auftretenden Veränderungen durch die Planung

Die vorliegende Planung hat aufgrund der topografischen Trennung durch den Talzug und aufgrund der Entfernung (> 120 m) keine Auswirkungen auf das in der weiteren Nachbarschaft dokumentierten Bodendenkmal.

2.8 Wechselwirkungen

Wechselwirkungen zwischen Schutzgütern, die für die Bewertung und die Abwägung zusätzlich relevant wären und die über die zu den einzelnen Schutzgütern beschriebenen Merkmale, Funktionen und Bewertungen hinausgehen, bestehen nicht.

2.8.1 Bestandsbewertung

Gesamter Bereich: Keine Bedeutung

2.8.2 Prognose zu auftretenden Veränderungen durch die Planung

Es werden keine erheblichen Veränderungen durch die Planung erwartet.

3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde die Darstellung des nördlichen Teils des Geltungsbereiches als Grünfläche und Fläche für die Landwirtschaft beibehalten. In der Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans wären damit etwa 3-4 Parzellen nicht möglich; zudem müsste die Erschließung voraussichtlich über den westlich angrenzenden Feldweg erfolgen. Die Planung wäre wegen der deutlich umfangreicheren Erschließung und der geringeren Fläche und Zahl an Bauparzellen unwirtschaftlicher. Im nördlichen Teil wäre damit zu rechnen, dass die derzeitige intensive Grünlandnutzung weitergeführt würde.

4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von Beeinträchtigungen

4.1 Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter

4.1.1 Schutzgut Arten- und Lebensräume

In Bezug auf das Schutzgut ergeben sich die wesentlichen Vermeidungen durch die Platzierung der Siedlungsfläche in der naturschutzfachlich wenig bedeutsamen, intensiv genutzten Grünlandfläche; die bereits im Bestand etwas bedeutsameren, extensiv genutzten Grünlandbereiche am Nordrand kommen zum Teil wieder in der Grünfläche zu liegen. Die Grünfläche stellt auch einen räumlich wirksamen Puffer sowie eine Abschirmung zu den bedeutsameren Feucht- und Gewässerbiotopen im Talgrund dar.

In der Grünfläche zur Eingrünung am Rand des Planungsgebietes nimmt – als Nebeneffekt – mit der Extensivierung der Nutzung und den geplanten Maßnahmen zur Artanreicherung sowie mit den festgesetzten Baumpflanzungen (s. parallel aufgestellter Bebauungs- und Grünordnungsplan) die Bedeutung als Lebensraum für die Pflanzen- und Tierwelt deutlich zu.

4.1.2 Schutzgut Boden und Wasser

Zum Schutz des Bodens ist in der weiterführenden verbindlichen Bauleitplanung (s. parallel aufgestellter Bebauungs- und Grünordnungsplan) eine Begrenzung der maximalen Grundflächenzahlvorgesehen. Außerdem werden Regelungen zur Flächenversiegelung durch Verkehrsflächen und zur Erfassung, Nutzung und Behandlung von Regenwasser getroffen.

4.1.3 Schutzgut Landschaftsbild

Mit der Bebauung und der Erschließung der Grundstücke wird sich unvermeidlich eine deutliche Änderung des Landschaftsbildes, im vorliegenden Fall zudem an einem exponierten

Standort, ergeben. Durch die Darstellung von ausreichend großen umgebenden Grünflächen sollen jedoch übermäßige Eingriffe ausgeschlossen bzw. eine landschaftsgerechte Neugestaltung sichergestellt werden.

4.2 Verbleibende Eingriffswirkungen

Durch die zuvor aufgeführten Maßnahmen kann ein Teil der Eingriffswirkungen vermieden werden. Innerhalb des im vorliegenden Fall gegebenen Spektrums werden die vorhandenen Möglichkeiten weitgehend ausgeschöpft.

In der Bilanz verbleiben für einige Schutzgüter faktisch die im Folgenden dargestellten erheblichen Wirkungen.

4.2.1 Schutzgut Boden und Wasser

Im Bereich der mit dem Deckblatt vorbereiteten künftigen Gebäude und der Erschließungsstraße wird der Boden erheblich umgeformt. Die oberste belebte Bodenschicht wird dabei dauerhaft entfernt und die Oberfläche überbaut oder mindestens teilweise versiegelt. Vor allem im östlichen Teil des Gebietes sind zudem deutliche Geländeänderungen zu erwarten.

Durch die Baumaßnahmen wird zudem die Anreicherung von Grundwasser verringert sowie der oberflächige Abfluss von Wasser verstärkt und beschleunigt.

4.2.2 Schutzgut Arten und Lebensräume

In der dargestellten Siedlungsfläche geht Lebensraum für die Pflanzen- und Tierwelt, allerdings lediglich mit geringem naturschutzfachlichem Wert, durch Versiegelung, Überbauung und die künftige intensive Garten- und Freiflächennutzung verloren.

5. Ausgleichsmaßnahmen

Die nach Berücksichtigung von Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen verbleibenden Eingriffswirkungen müssen durch Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen werden.

Im Rahmen des Flächennutzungsplan-Deckblattes erfolgt eine Abschätzung der hierfür erforderlichen Ausgleichsfläche.

Die explizite Ausplanung der Ausgleichsfläche erfolgt im Bebauungs- und Grünordnungsplan.

5.1.1 Ermittlung der Kompensationsfaktoren

Zusammenschau der Bestandsbewertungen

In der Zusammenschau der Einzelbewertungen werden den betroffenen Lebensraumtypen die in Tabelle 1, S. 23, zusammengeführten Einzel- und Gesamtbewertungen zugeordnet (siehe auch Planbeilagen 1 und 2).

[s. Tabelle auf der nachfolgenden Seite]

Lebensraumtyp	Einzelbewertungen												Gesamt-Bewertung
	Biotope und Arten		Abiotische Ressourcen				Landschaft		Mensch			Kultur- und Sachgüter	
	Lebensräume	Tier- und Pflanzenarten	Boden	Wasser-Haushalt	Luft	Klima	Biotopverbund	Landschafts- und Ortsbild	Erholung	Lärm	Sonstige Immissionen		
Intensivgrünland, genutzt	geringe Bedeutung	geringe Bedeutung	mittlere Bedeutung	geringe Bedeutung	geringe Bedeutung	geringe Bedeutung	geringe Bedeutung	hohe Bedeutung	mittlere Bedeutung	geringe Bedeutung	keine – geringe Bedeutung	keine Bedeutung	geringe Bedeutung
Mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland	geringe bis mittlere Bedeutung	geringe bis mittlere Bedeutung	mittlere Bedeutung	geringe Bedeutung	geringe Bedeutung	geringe Bedeutung	geringe Bedeutung	hohe Bedeutung	mittlere Bedeutung	geringe Bedeutung	keine – geringe Bedeutung	keine Bedeutung	mittlere Bedeutung
Mesophile Gebüsche, naturnahe Gartenhecke	mittlere Bedeutung	mittlere Bedeutung	mittlere Bedeutung	geringe Bedeutung	geringe Bedeutung	geringe Bedeutung	geringe bis mittlere Bedeutung	hohe Bedeutung	mittlere Bedeutung	geringe Bedeutung	keine – geringe Bedeutung	keine Bedeutung	mittlere Bedeutung
Dorfgebiet (Gartenfläche)	geringe Bedeutung	geringe bis mittlere Bedeutung	geringe Bedeutung	geringe Bedeutung	geringe Bedeutung	geringe Bedeutung	geringe bis mittlere Bedeutung	hohe Bedeutung	mittlere Bedeutung	geringe Bedeutung	keine – geringe Bedeutung	keine Bedeutung	geringe Bedeutung

Tabelle 1: Zusammenstellung der Einzel- und Gesamtbewertungen für die im Eingriffsbereich betroffenen Lebensraumtypen (siehe auch Planbeilagen 1 und 2)

5.1.2 Eingriffsintensität, Ermittlung der Kompensationsfaktoren

Für das geplante WA-Gebiet soll eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 als Höchstgrenze festgesetzt werden. Die Planung ist damit gemäß „Leitfaden“ zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung dem Eingriffstyp B, Eingriffe mit geringem bis mittlerem Versiegelungs- und Nutzungsgrad, zuzurechnen.

Aus der Bestandsbewertung und der Ermittlung der Eingriffsintensitäten ergibt sich damit folgende Spanne für die Kompensationsfaktoren (Angaben nur für tatsächlich betroffene Biotoptypen):

Artenarmes Grünland, intensiv genutzt

Bewertung der betroffenen Fläche: geringe Bedeutung (Kategorie I)

Eingriffstyp:..... B

Ausgleichsfaktor laut Leitfaden:..... 0,2 – 0,5

Mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland

Bewertung der betroffenen Fläche: mittlere Bedeutung (Kategorie II)

Eingriffstyp:..... B

Ausgleichsfaktor laut Leitfaden:..... 0,5 – 0,8

Mesophile Gebüsche, naturnahe Gartenhecke

Bewertung der betroffenen Fläche: mittlere Bedeutung (Kategorie II)

Eingriffstyp:..... B

Ausgleichsfaktor laut Leitfaden:..... 0,5 – 0,8

Dorfgebiet (Gartenfläche)

Bewertung der betroffenen Fläche: geringe Bedeutung (Kategorie I)

Eingriffstyp:..... B

Ausgleichsfaktor laut Leitfaden:..... 0,2 – 0,5

5.2 Abschätzung des Ausgleichsbedarfs

Aus den möglichen Ausgleichsfaktoren und der Größe der einzelnen Eingriffsflächen (insgesamt 13.252,6 m²; einschließlich unmittelbare Eingrünungsstreifen zum WA-Gebiet, ohne Ausgleichsfläche) lässt sich ein Ausgleichsflächenbedarf von 2.909,9 bis 6.885,6 m² abschätzen (zum Nachweis der Flächenermittlung siehe Planbeilage 2 mit Tabelle).

Die im einzelnen geplanten Ausgleichsmaßnahmen sind im parallel aufgestellten Bebauungs- und Grünordnungsplan festgesetzt (aufgrund der unterschiedlichen Abgrenzung der Geltungsbereiche ergeben sich geringfügige Differenzen in der Ermittlung des Ausgleichsbedarfes zum Bebauungs- und Grünordnungsplan).

6. Planungsalternativen unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereichs

Innerhalb des Geltungsbereiches bestehen Planungsalternativen in Form einer unterschiedlichen Ausdehnung von Siedlungs- und Grünfläche. Hierbei ergeben sich die Grundzüge der Dimensionierung jedoch aus den üblichen Grundstücksgrößen und -tiefen und in Bezug auf die geplante Erschließung.

In Bezug auf den östlichen Rand des Gebietes wäre eine größere Ausdehnung der WA-Fläche nach Osten möglich; dies hätte wegen der Zunahme der Geländesteilheit jedoch eine überproportionale Verstärkung der Eingriffe in das Gelände erwarten lassen.

Bei einem vollständigen Verzicht auf die Planänderung würde ein Baugebiet in geringerem Umfang, mit Erschließung über den (dann voraussichtlich noch auszubauenden) Feldweg westlich zum Tragen kommen. Hierdurch würden sich jedoch deutlich höhere Kosten für die Erschließung und damit eine schlechtere Wirtschaftlichkeit ergeben.

7. Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten

Die Angaben zum Bestand, zur Bewertung und zu den Wirkungen der Planung auf die Schutzgüter der Umwelt folgen den gesetzlichen Vorgaben des BauGB zum Umweltbericht.

Zur Bewertung des Bestandes und zur Beschreibung der Eingriffswirkungen wird die Methodik des Leitfadens „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung: Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ herangezogen¹. Die Bestandserhebungen folgen dem Kartierschlüssel der Bayerischen Kompensationsverordnung und wurden auf der Grundlage von Luftbildern (DOP20) bzw. eines höher aufgelösten Drohnenluftbildes durchgeführt. Die Bewertungen wurden gemäß den Vorgaben des „Leitfadens“ vorgenommen.

Die Angaben zur Artenausstattung stützen sich neben der Registrierung von Beibeobachtungen während der Vegetationskartierung vor allem auf die fachliche Abschätzung von Potenzialen für Vorkommen.

Bei den Erhebungen und den Bewertungen traten keine erheblichen technischen Schwierigkeiten auf.

8. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Ein gezieltes Monitoring ist, soweit aktuell erkennbar, nicht notwendig.

9. Zusammenfassung

Mit dem vorliegenden Deckblatt zum Flächennutzungsplan ist auf einer Fläche von insgesamt 1,675 ha die Darstellung eines „Allgemeines Wohngebiets“ (WA) vorgesehen. Durch das Deckblatt soll parallel zur Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans „Am Bürschling“ die planungsrechtliche Voraussetzung geschaffen werden, um zumindest einen Teil des im Ortsteil Grafenricht bzw. allgemein in der Gemeinde Wackersdorf bestehenden Wohnflächenbedarfs decken zu können.

Im Zuge der Planänderung soll zu der WA-Fläche auch die umgebend geplante Grünfläche dargestellt werden.

Im bestehenden Flächennutzungsplan ist die WA-Fläche im südlichen Teil bereits dargestellt; in die Darstellung soll jedoch auch ein Bereich am Nordrand mit einbezogen werden, in dem bisher eine Grünfläche bzw. eine Fläche für die Landwirtschaft dargestellt ist.

¹ Arbeitsgruppe „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ beim Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen (2003): Eingriffsregelung in der Bauleitplanung: Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft. Ein Leitfaden (Ergänzte Fassung). München, Januar 2003, 47 S.

Die Überplanung betrifft vor allem intensiv genutzte, artenarme Grünlandflächen sowie zu geringeren Anteilen, vor allem im Norden, etwas artenreicheres Grünland sowie, sehr kleinflächig, eine vergleichsweise naturnahe Gartenhecke und sonstige Gartenflächen.

In Bezug auf die Tier- und Pflanzenwelt und deren Lebensräume besitzt das Planungsgebiet lediglich geringe Bedeutung; wichtigere Funktionen als Lebensraum hat dagegen vor allem die Weiherkette östlich (die von der Planung allerdings nicht erheblich betroffen wird).

Für den im Gebiet vorliegenden Bodentyp (Braunerde aus der Verwitterung einer Abfolge von Ton-/Tonmergelstein und Sandstein) ergibt sich hinsichtlich der wichtigsten Bodenfunktionen eine mittlere Bedeutung. Die mit dem Deckblatt vorbereitete Erschließung und Bebauung greift aufgrund der nötigen Geländeänderungen intensiv in den Boden ein.

Der für die Bebauung überplante Bereich besitzt aufgrund der Lage auf einem Geländerrücken keine größere Bedeutung oder Prägung durch Oberflächengewässer oder durch Grundwasser. Hohe Bedeutung hat – außerhalb des unmittelbaren Wirkungsbereiches – jedoch die bestehende Weiherkette im Osten. Die mit dem Deckblatt vorbereitete Erschließung und zusätzliche Bebauung bewirkt jedoch, ohne Berücksichtigung von Gegenmaßnahmen (s. u.), deutliche Veränderungen im Wasserhaushalt (Zunahme und Beschleunigung der Abflüsse).

Für die Schutzgüter „Luft“ besitzt der Deckblattbereich geringe, für das Schutzgut Klima im wesentlichen ebenfalls geringe Bedeutung.

Der geplanten Siedlungsfläche kommt im aktuellen Zustand in Bezug auf den Biotopverbund wegen der bestehenden intensiven Nutzung lediglich geringe Bedeutung zu. Durch die Planung sind als Nebeneffekt der vorgesehenen Grünflächen am äußeren Rand Verbesserung des Verbundes zu erwarten, ansonsten entstehen keinen erheblichen Verschlechterungen.

Für das Landschafts- und Ortsbild besitzt das Gebiet wegen der Lage an und auf der Kuppe eines flachen Geländerrückens, d. h. vor allem wegen der relativ deutlichen Exposition und der teilweisen weiten Einsehbarkeit eine hohe Bedeutung. Die Planung bereitet eine intensive Umgestaltung des Geländes und die Errichtung von Gebäuden in der vormaligen „freien Landschaft“ vor. Aufgrund der exponierten Lage würde die Planung, wenn keine randlichen Grünflächen vorgesehen wären, weitreichende optische Wirkungen entfalten.

In Bezug auf das Schutzgut „Mensch“ besteht für den Aspekt „Erholung“ eine enge Verknüpfung mit dem Landschaftsbild und eine mittlere Bedeutung. In Bezug auf die möglichen Belastungen durch Lärm, elektromagnetische Strahlung, Geruchsstoffe und ähnliches kommt dem Gebiet im aktuellen Zustand keine oder nur geringe Bedeutung zu.

Kultur und Sachgüter sind durch die Planung nicht betroffen.

Wechselbeziehungen zwischen Schutzgütern, die gesondert und zusätzlich zu berücksichtigende Wirkungen zur Folge hätten, liegen nicht vor.

Wird das Planungsziel, Siedlungsflächen in angemessenen Umfang darzustellen, nicht insgesamt in Frage gestellt, ergeben sich am überplanten Standort nur begrenzte Möglichkeiten zur Vermeidung von Eingriffen; die Vermeidungsmaßnahmen konzentrieren sich im Rahmen der Flächennutzungsplanung vor allem darauf, die Effekte auf das Landschaftsbild (und damit indirekt auch auf das Schutzgut Mensch / Erholung) durch die Darstellung von randlichen Grünflächen soweit wie möglich zu verringern.

In Bezug auf die Vermeidung oder Verringerung von Wirkungen auf andere Schutzgüter ergibt sich für das Schutzgut Lebensräume und Arten (zugleich auch für das Schutzgut Landschaft / Biotopverbund) eine Reduzierung von Wirkungen durch die Lage der WA-Fläche in-

nerhalb von wenig bedeutsamen, intensiv genutzten Grünlandflächen. In Bezug auf das Schutzgut Mensch / Lärm werden aufgrund der zur benachbarten Bebauung im wesentlichen gleichartigen Flächennutzung keine erheblichen Auswirkungen, d. h. eine Einhaltung der maßgeblichen Richtwerte und die Aufrechterhaltung gesunder Wohnverhältnisse erwartet.

Auch unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen verbleiben durch die Planung erhebliche Beeinträchtigungen in den Schutzgütern Biotope und Arten, Boden und Wasser. Mit der Planung wird eine zusätzliche Überbauung mit einer WA-Fläche von brutto 11.844,7m² ermöglicht; unter Einrechnung von Rand- und Eingrünungsflächen u. ä. ergibt sich eine Eingriffsfläche von insgesamt 13.252,6 m² (s. Planbeilage 2 mit Tabelle).

Als Maximalwert für die zulässige Überbauung soll eine Grundflächenzahl von 0,35 nicht überschritten werden. Der Eingriff ist damit nach dem „Leitfaden“ zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung der Kategorie B (Eingriffe mit niedrigem bis mittlerem Versiegelungs- und Nutzungsgrad) zuzuordnen.

Aus der Größe der Eingriffsfläche und den Ausgleichsfaktoren gemäß Leitfaden lässt sich damit ein Ausgleichsflächenbedarf zwischen 2.909,9 m² bis 6.885,6 m² abschätzen (zur Flächenberechnung im Einzelnen siehe Planbeilage 2 mit Tabelle). Die Ausgleichsfläche soll in den dargestellten Grünflächen am Süd- und am Ostrand bereit gestellt werden.

Die im einzelnen geplanten Ausgleichsmaßnahmen sind im parallel aufgestellten Bebauungs- und Grünordnungsplan festgesetzt (aufgrund der unterschiedlichen Abgrenzung der Geltungsbereiche ergeben sich geringfügige Differenzen zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfes zum Bebauungs- und Grünordnungsplan).

Für die Planung des Deckblattes wurden mögliche Variationen geprüft. Hierbei ergab sich die vorliegende Planung als bevorzugte Variante in Bezug auf Wirtschaftlichkeit (z. B. Führung der Erschließungsstraße) und Ausmaß der Eingriffe in Natur und Landschaft.

Grundsätzlich wäre auch eine Beibehaltung des bestehenden Flächennutzungsplans möglich. Hierdurch ergäbe sich eine andere Form der Erschließung (über den Feldweg westlich) und eine Reduzierung um etwa 3-4 Parzellen im nördlichen Teil der WA-Fläche. Insgesamt würde damit eine geringere Wirtschaftlichkeit bzw. höhere Erschließungskosten resultieren.

Im Rahmen der Bearbeitung des Umweltberichtes traten keine erheblichen technischen Schwierigkeiten auf. Der Umweltbericht folgt der im Bau-Gesetzbuch und im Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung: Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ festgelegten Methodik.

Ein gezieltes Monitoring nach Umsetzung der Planung ist, soweit aktuell erkennbar, nicht notwendig.

10. Anhang

10.1 Planbeilagen zur Eingriffsermittlung

(s. nachfolgende Seiten)