

Gemeinde Wackersdorf
Landkreis Schwandorf

BEGRÜNDUNG

zur Änderung des Flächennutzungsplans durch

Deckblatt Nr. 2

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

FASSUNG VOM 14.12.2022

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.....	8
D	Ziel der Planung.....	10
E	Erschließung.....	11
F	Immissionsschutz.....	12
G	Denkmalschutz.....	13
H	Altlasten.....	13
I	Land- und Forstwirtschaft.....	13
J	Landschaftsplanung.....	13
K	Belange des Umweltschutzes, einschließlich Naturschutz und Landschaftspflege - Umweltbericht.....	13

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

1. Anlass

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 der Baugebietsausweisung werden an der Süd-, Ost- und Nordseite der Siedlungsfläche neben Eingrünungsstreifen die erforderlichen Ausgleichsflächen festgesetzt. Parallel zur Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans soll daher der Flächennutzungsplan mit dem vorliegenden Deckblatt geändert, d. h. die betreffenden Bereiche ebenfalls als Grünfläche dargestellt werden.

2. Erfordernis der Planung

Im bestehenden Flächennutzungsplan war aufgrund der bisher gegebenen Nachfrage nach Siedlungsflächen bereits der wesentliche Teil des Gebietes als Allgemeines Wohngebiet dargestellt.

Die Gemeinde Wackersdorf ist bestrebt, für ihr Gebiet und für die einzelnen Orte eine in der Flächengröße und in Art und Maß verträgliche und bedarfsgerechte Entwicklung von zusätzlichen Wohnnutzungen zu ermöglichen.

Damit soll zum einen dem Bedarf vor Ort begegnet werden, zum anderen soll in einem verträglichen Maß dem zusätzlichen Bedarf an Siedlungsflächen insbesondere aufgrund von Zuzug entsprochen werden.



Abbildung 1: Überblick über das Planungsgebiet, Blick aus Süden

2.1 Einwohner- und Wohnflächenentwicklung in der Gemeinde Wackersdorf und im Landkreis Schwandorf

Die Gemeinde Wackersdorf hatte zum Stichtag 31.03.2022 (neueste verfügbare Daten) 5.485 Einwohnerinnen und Einwohner (mit Erstwohnsitz). Gegenüber dem Stand vom 25.05.1987 (letzte Volkszählung) mit 3.896 Einwohnern bedeutet dies eine deutliche Zunahme um 1599 Einwohner bzw. +41 % über 34 Jahre. Gegenüber dem Jahr 2011 (letzter Mikrozensus) war eine Zunahme von um 462 Einwohner (von 5023, + 9,1 % in 11 Jahren) zu verzeichnen¹. Der Zuwachs an Einwohnern geht im wesentlichen auf Wanderungsgewinne, d. h. den Zuzug von Menschen zurück. So trat in den Jahren zwischen 2016 und 2020 in jedem Jahr ein positiver Wanderungssaldo in der Gemeinde auf (2016: +65; 2017: +53; 2018: +39; 2019: +10; 2020: +124). In der Zuzugsbewegung der letzten Jahre spiegelt sich die positive wirtschaftliche Entwicklung in der Region, die gute verkehrliche Anbindung, eine attraktive Wohnlage sowie Ausstrahlungseffekte des Verdichtungsraums um Regensburg wider.

Für die künftige demographische Entwicklung prognostiziert das Bayerische Statistische Landesamt bis zum Jahr 2039 eine weiter moderat auf 5.500 Einwohnerinnen und Einwohner zunehmende Bevölkerung (+ 5,4 % gegenüber 2019)². In der weiteren Entwicklung werden zu-

¹ Alle statistischen Daten zur Einwohner- und Wohnflächenentwicklung: Bay. Statistisches Landesamt, <https://www.statistikdaten.bayern.de/genesis>; Abruf 02.2022;

² Beiträge zur Statistik Bayerns, Heft 553: „Demographie-Spiegel für Bayern – Gemeinde Wackersdorf Berechnungen bis 2039“ (Hrsg. im August 2021) und Beiträge zur Statistik Bayerns, Heft 554: Regionali-

gleich auch die allgemein in Bayern und Deutschland auftretenden Verschiebungen in der Altersstruktur erwartet, d. h. der Anteil der jüngeren Bevölkerung nimmt zugunsten eines höheren Anteils der älteren Bevölkerung ab (z. B.: 18 bis unter 40-jährige: -6,1 %, 40- bis unter 65-jährige: -9,8 %; 65-jährige und Ältere: + 55,1 %).

Im Landkreis Schwandorf war zwischen dem Jahr 2000 bis zum 31.03.2022 eine Zunahme um rund 6.900 Einwohner (von 143.343 auf 150.281) zu registrieren, gegenüber 2010, nach einer vorübergehenden Abnahme, eine Zunahme um knapp 7.500 Einwohner. Für den Landkreis wird nach dem aktuellen Demographiespiegel eine weitere Zunahme der Einwohnerzahl von 148.477 (2020) auf 155.400 (2039) bzw. 155.500 (2040) erwartet. Neben Neumarkt i. d. Oberpfalz, dem Landkreis Cham sowie Stadt und Landkreis Regensburg gehört Schwandorf damit im Regierungsbezirk zu den Landkreisen mit erwarteter positiver Einwohnerentwicklung. In fast allen Fällen geht der Zugewinn auf Wanderungsgewinne zurück; letztere gleichen die natürliche Bevölkerungsabnahme (Sterbeüberschuss) aus.

In der Gemeinde Wackersdorf bestanden im Jahr 2020 1.611 Wohngebäude mit 2.541 Wohnungen (gegenüber 1.402 Wohngebäuden mit 2.240 Wohnungen im Jahr 2010). Die genannten Wohneinheiten boten eine Wohnfläche von 271.015 m² (2010: Wohnfläche 223.999 m²).

Die durchschnittliche Wohnfläche pro Einwohner umfasste somit im Jahr 2020 50,45 m²/EW, gegenüber 44,75 m²/EW im Jahr 2010. Der Wert für 2020 liegt für die Gemeinde Wackersdorf leicht über dem Durchschnitt des Landkreises (49,12 m²/EW) und deutlich über dem bayerischen Durchschnitt von 47,06 m²/EW (2020).

2.2 Regionalplanerischer Status, Entwicklungsperspektiven

Die Gemeinde Wackersdorf liegt im Einzugsgebiet des Mittelzentrums Schwandorf, mit Verbindungen und räumlicher Nähe sowie günstiger verkehrlicher Anbindung zum Oberzentrum Regensburg und auch noch im äußersten Einflussbereich der Metropolregion Nürnberg. Die Gemeinde wird von zwei überregionalen, von Süd nach Nord (A93, Bahnlinie Regensburg – Weiden - Hof) und von West nach Ost (B85, Bahnlinie Nürnberg – Amberg – Cham – Plzen) reichenden Entwicklungsachsen berührt.

In den letzten Jahrzehnten konnten die, vor allem durch eine Reihe von Betriebsstilllegungen hervorgerufenen Strukturschwächen und Belastungen, deutlich abgebaut werden. Dies wird z. B. in der weitgehend stetigen Zunahme von der Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (am Arbeitsort) sichtbar (im Landkreis von 46.621 im Jahr 2008 auf 55.900 im Jahr 2021, in der Gemeinde von 4988 auf 5649).

In der Begründung zum Regionalplan werden die „dezentral im Mittelbereich verteilten Arbeitsplatzschwerpunkte, wodurch den Erwerbstätigen meist wohnungsnahe Arbeitsplätze zur Verfügung stehen“, als Vorteil der Region beschrieben. Konkret hat sich u. a. mit der Erschließung eines neuen Gewerbestandortes im Schnittpunkt der Autobahn A 93 mit der Bundesstraße 85 für die Gemeinde Wackersdorf eine erhebliche Verbesserung des Gewerbeflächen- und Arbeitsplatzangebotes ergeben. Die Flächen hier werden insbesondere auch von Betrieben genutzt, die auf eine verkehrsgünstige Lage angewiesen sind. Weitere Impulse rühren aus gezielten Innovations- und Gründerförderungen in der Region sowie aus dem angestrebten Ausbau von touristischen Angeboten (z. B. unter dem Titel „Oberpfälzer Seenlandschaft“).

sierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2040 - Demographisches Profil für den Landkreis Schwandorf“; Hrsg. im Januar 2022 (www.statistik.bayern.de/demographie; Abruf 02.2022))

Die Attraktivität des Wirtschaftsstandortes vor Ort, wie auch die Abwanderung von Menschen aus dem Verdichtungsraum Regensburg in das günstigere Umland sorgen für eine entsprechende Nachfrage nach Wohnflächenangeboten in der Gemeinde Wackersdorf.

Hinzu kommen neue, durch die Corona-Pandemie intensivierte Entwicklungen, wie z. B. die Zunahme von Telearbeit / Home-Office, die zu einer Reduzierung notwendiger Arbeitspräsenz z. B. in den Ballungszentren und zu einer Reduzierung von Verkehrsbewegungen führen, und die zugleich das Wohnen im ländlichen Raum attraktiver machen.

Bezogen auf die Anteile der Beschäftigten innerhalb der Wirtschaftssektoren ist die Region heute vor allem gewerblich geprägt, der Anteil gewerblicher und industrieller Arbeitsplätze liegt hier über dem bayerischen Durchschnitt, während der Dienstleistungsbereich und Handel unter dem bayerischen Durchschnitt bleiben.

Die Arbeitslosenquoten lagen in den letzten Jahren unter dem bayerischen Durchschnitt. Z. B. wurde im September 2021 mit einer Quote von lediglich 2,8 % in der Oberpfalz der niedrigste Wert innerhalb der bayerischen Bezirke erreicht.

Die verfügbaren Einkommen haben sich im Regierungsbezirk Oberpfalz im letzten Jahrzehnt (2009 – 2019) deutlich und leicht überdurchschnittlich um +34,4 % verbessert – die Einkommen erreichen jedoch aber auch selbst unter Einbeziehung der Region Regensburg mit im Schnitt 24.041 €/EW nicht den bayerischen Durchschnitt von 26.256 €/EW.

Insbesondere für Gewerbe, zunehmend jedoch auch für Dienstleistungen, innovative Betriebe und auch für Tourismus ist die Gemeinde Wackersdorf ein attraktiver Standort, der vor allem mit einer guten Verkehrsanbindung (Straße und Schiene), einem insgesamt hochwertigen und breiten Bildungsangebot, entsprechenden Agglomerationsvorteilen und vorteilhaften weichen Standortfaktoren, wie der Landschaft der Bodenwöhrer Bucht und z. B. der „Oberpfälzer Seenplatte“, werben kann.

Aufgrund der genannten Faktoren wird für die Gemeinde weiterhin eine positive wirtschaftliche Entwicklung und in der Folge ein weiterer Zuzug von Menschen erwartet. Zusammen mit Prozessen, die ebenfalls zu einem steigenden Wohnflächenbedarf führen, wie der Zunahme von „Single-Haushalten“, der allgemeinen Zunahme der genutzten Wohnfläche pro Person im Zuge steigenden Wohlstandes und der Verstärkung von Wohnnachfrage im ländlichen Raum durch erleichterte Telearbeit / Home-Office-Angebote, resultiert hieraus weiterhin eine Nachfrage nach Wohnfläche. Ein Teil der Nachfrage lokalisiert sich auch in den Ortsteilen der Gemeinde.

2.3 Nutzung von Flächenpotenzialen im Innenbereich

Die Gemeinde bemüht sich, vorhandene Innenentwicklungspotenziale wie Baulücken, nachverdichtbare Flächen, Leerstände u. ä. verfügbar zu machen und einer baulichen Nutzung zuzuführen.

Im Ortsteil Grafenricht lassen sich aktuell, insbesondere auch in den neueren Wohngebietsflächen, 11 unbebaute Parzellen identifizieren.

Im Hauptort Wackersdorf sind aktuell 34 und in weiteren Ortsteilen 63 (Alberndorf: 16; Heselbach: 44; Meldau: 3) unbebaute oder ungenutzte Parzellen erfasst. Ein Leerstand an Immobilien ist aktuell nicht registriert.

Die erfassten Bauplätze stehen aktuell wegen fehlender Verkaufsbereitschaft der Eigentümer auf dem Grundstücksmarkt nicht zur Verfügung; zum Teil werden die Grundstücke auch für Nachkommen (Kinder- und Enkelgeneration) vorgehalten.

Insgesamt zeigt sich, dass die Möglichkeiten der Innenentwicklung, d. h. der Mobilisierung von ungenutztem Bauland unter den gegenwärtigen Rahmenbedingungen trotz Bemühungen seitens der Gemeinde sehr beschränkt sind. Der sich aus dem erwarteten Einwohnerzuwachs sowie aus weiteren Prozessen (z. B. Zunahme von „Single-Wohnungen“; s. o.) ergebende Bedarf kann somit aus dem Innenentwicklungs-Potenzial aktuell nicht gedeckt werden. Aufgrund der fehlenden Flächenverfügbarkeit kann der Bauflächenbedarf zudem auch nicht vollständig im Hauptort gedeckt werden.

Die in Grafenricht im Baugebiet „Am Bürschling“ geplante Siedlungsfläche soll daher einen Beitrag zur Deckung des allgemeinen Wohnflächenbedarfs der Gemeinde leisten.

Die neu geplanten Siedlungsflächen sind dabei unmittelbar an vorhandene Wohn- bzw. Dorfgebietsflächen angebunden und bilden in der Gesamtheit eine städtebaulich sinnvolle Weiterentwicklung des Ortes.

C Geltungsbereich, städtebauliche Einordnung, Lage und Nutzung

Das ca. 1,521 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.

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
- 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 von einer verbleibenden Grünfläche (mit weiter nördlich benachbarter Wohnbebauung).

Im Vorentwurf des parallel aufgestellten Bebauungsplans sind 12 Neubauparzellen mit Parzellengrößen zwischen 678 m² und 989 m² geplant.



Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan, Stand Neuaufstellung 2016.
Darstellung ohne Maßstab.

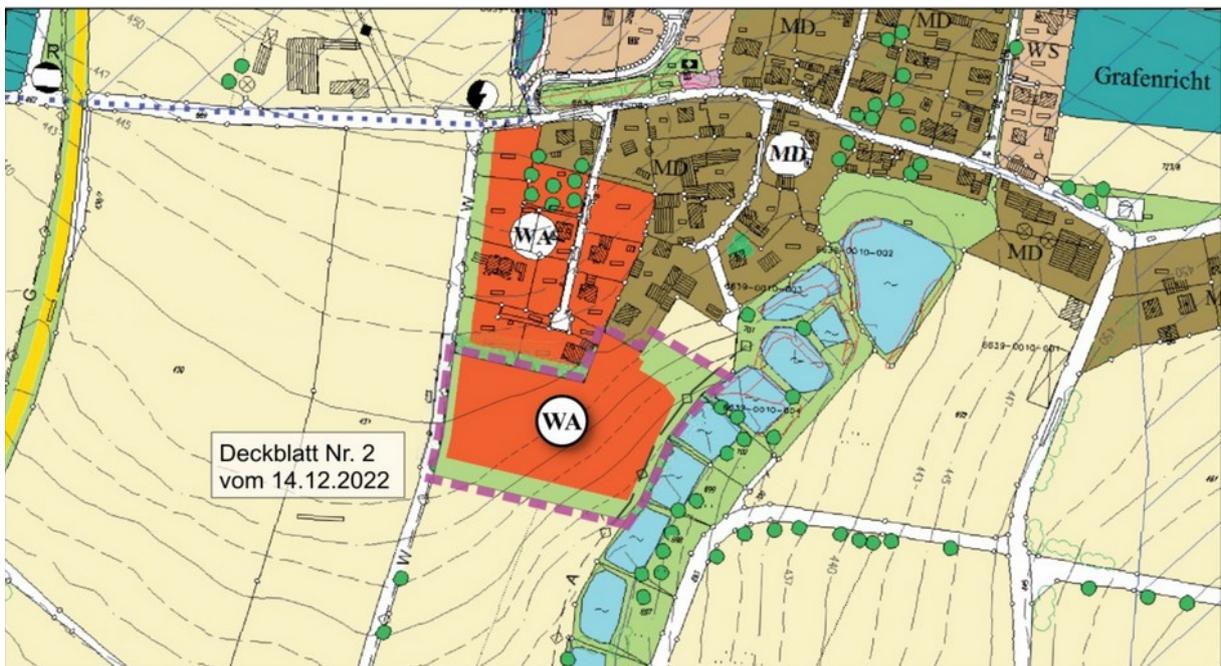


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan, mit der Änderung durch Deckblatt Nr.
2. Darstellung ohne Maßstab.



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

Insgesamt ergibt sich folgende Flächenbilanz³:

Geltungsbereich Deckblatt Nr. 2, gesamt	14.971,0 m ²	100 %
davon: WA-Fläche (incl. Erschließung)	10.646,5 m ²	71,2 %
Grünfläche (Eingrünung, Ortsrandbildung, Ausgleich)	4.324,5 m ²	28,8 %

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 Ortsrandeingrünung als öffentliche Grünfläche vorgesehen, hier sollen in der weiteren Umsetzung auch die erforderlichen Ausgleichsflächen angeordnet werden.

³ Ein im Flächennutzungsplan-Deckblatt dargestellter Eingrünungsstreifen von ca. 5m Breite wird in der naturschutzrechtlichen Eingriffsermittlung als „Vermeidungsmaßnahme“ dem Baugebiet und damit der Eingriffsfläche zugerechnet; hierdurch ergeben sich leicht abweichende Flächenangaben im Vergleich im Vergleich zur Abschätzung des Ausgleichsflächenbedarfs (s. Kap. K5.2, S. 31 bzw. Planbeilage 2) sowie auch, zusammen mit weiteren geringfügig anderen Flächenzuordnungen, zum Bebauungsplan.

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 Stichweg nach Norden alle geplanten Parzellen erschließen.

Die neue Erschließungsstraße ist so planen, dass sie hinsichtlich der Fahrbahnbreite, Einmündungs- und Kurvenradien, Wendeanlagen usw. mit PKW's und einem 3-achsigen Müllfahrzeug 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-Wackersdorf in Schwandorf.

2.2 Unbelastetes Niederschlagswasser

Im Bebauungs- und Grünordnungsplan sollen für das Niederschlagswasser Regelungen getroffen werden, um eine möglichst weitgehende Versickerung und / oder Rückhaltung zu erreichen. 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.

Im Ortsteil Grafenricht sind in der Nachbarschaft zum geplanten WA-Gebiet nach Nordwesten Wohnnutzungen angesiedelt; an den Nordöstlichen Teil grenzen Mischgebiets-Flächen (MD) an, hier ist ein Elektro-Installationsbetrieb benachbart.

Für diesen Betrieb gelten aktuell die für das dortige MD-Gebiet gültigen Immissionsrichtwerte. Die Betriebstätigkeit konzentriert sich im wesentlichen auf Installationsarbeiten auf (externen) Baustellen. Für den Schallschutz der Umgebung relevant ist jedoch die An- und Abfahrt und z. B. Anlieferungen, Warenumsschlag und Beladungen auf dem Betriebsgelände.

Das geplante Baugebiet wird durch die bestehenden Gebäude der Firma gegenüber Lärmemissionen aus den genannten Vorgängen zum Teil abgeschirmt. Um Konflikte und eine Einschränkung der Entwicklung des Betriebes zu vermeiden, wurde zudem auf eine (ursprünglich geplante) Bebauung nördlich der Erschließungsstraße verzichtet, so dass aufgrund der Entfernung eine ausreichende Dämpfung von Schallemissionen zu erwarten ist. Die mit dem Deckblatt und dem parallel aufgestellten Bebauungsplan neu ermöglichten Gebäude kommen in einer vergleichbaren Entfernung zu dem Betrieb (ca. 17 m) zu liegen, wie die bereits bestehenden WA-Gebäude westlich der Betriebsfläche.

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. Hieraus entstehende Emissionen in Form von Lärm, Staub und Geruch sind im üblichen Maß zu dulden.

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 an den äußeren Rändern Grünflächen dargestellt. Hier sollen zum einen Flächen zum naturschutzrechtlichen Ausgleich für Beeinträchtigungen von Umwelt-Schutzgütern vorgesehen werden (s. folgendes Kap. K); 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. 2, S. 9).

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, Grosseggengriede, Ufergehölze u. ä. Der geringste Abstand zwischen der 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.

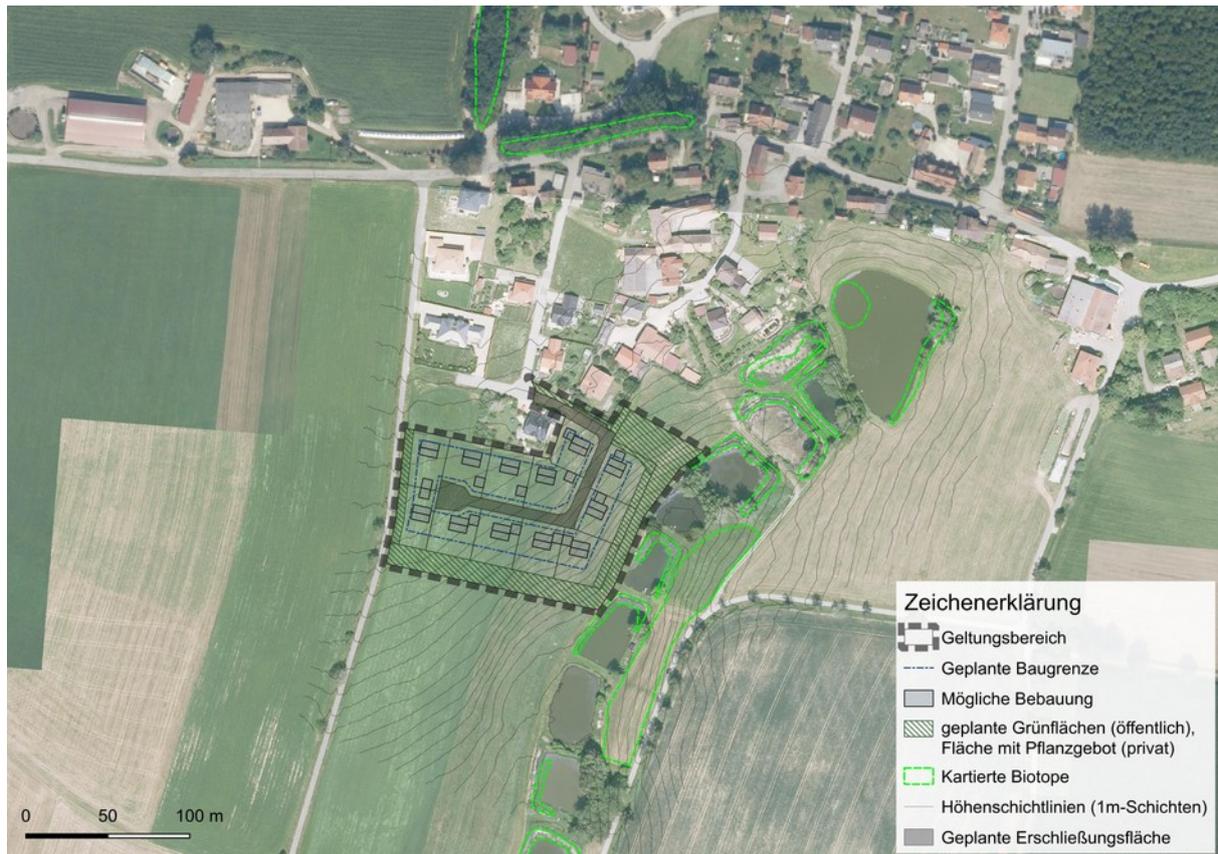


Abbildung 5: Luftbildausschnitt mit Eintrag des Geltungsbereiches sowie der kartierten Biotope (hellgrüne Grenzen) und der Höhenschichtlinien, 1m-Schichten. Darstellung ohne Maßstab. Geodaten (DOP20 2020, DGM1) der Bay. Vermessungsverwaltung, © 2021

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. 10). Lediglich im Bereich des Anschlusses des Gebietes an die bestehende Straße „Pfaffenberg“ und nordöstlich hiervon ist anhand der Vegetation eine weniger üppige Nährstoffversorgung und entsprechend ein etwas größerer Artenreichtum im Grünland zu erkennen. Hinzu kommt eine kleine Teilflächen aus der angrenzenden Gartenfläche (erfasst als Hecke).

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 die Fläche des geplanten Wohngebietes 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. 28).

2.1.2 Bestandsbewertung

Intensiv genutztes Grünland (geplante Bauparzellen): Geringe Bedeutung

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

Naturnahe Gartenhecke: Mittlere Bedeutung

2.1.3 Prognose zu auftretenden Veränderungen durch die Planung

Lebensraumtypen, Pflanzen- und Tierarten

In der künftigen WA-Fläche und im Bereich der Erschließungsstraße gehen bau- und anlagebedingt Grünlandflächen geringer naturschutzfachlicher Bedeutung verloren, im Bereich der Zufahrt zu einem geringen Teil auch etwas artenreicheres, weniger intensiv gedüngtes Grünland; vergleichbare Bestände bleiben jedoch nordöstlich an das Gebiet angrenzend, vollständig erhalten.

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.

Gegenüber den für die Tier- und Pflanzenwelt bedeutsamen Lebensräumen im Talgrund hält die neu geplante Bebauung einen ausreichenden Abstand ein, zudem wird (im Bebauungs- und Grünordnungsplan) mit einem Eingrünungsstreifen am Rand der entsprechenden Bau-parzellen und mit einem Streifen öffentlichen Grünlands gezielt eine Abschirmung aufgebaut.

Erhebliche Eingriffs- oder Störungswirkungen aus dem geplanten WA-Gebiet auf die natur-schutzfachlich bedeutsameren Lebensräume im Talgrund (Weiherkette und Uferbiotope, ar-tenreiches Grünland am Gegenhang) sind daher nicht zu erwarten.

In Einzelfällen (z. B. Fledermäuse, Spechte, Schwalbenarten, Greifvögel) können sich durch die geplante (Abschirmungs-)Bepflanzung und die Extensivierung von Nutzung und Pflege der geplanten öffentlichen Grünflächen sogar gewisse Vorteile ergeben (z. B. hinsichtlich Amei-senvorkommen als Nahrung für Spechte; höherer Insekten- oder Kleintierreichtum für Fleder-mäuse, Greifvögel).

2.2 Schutzgut Boden

2.2.1 Bestand

Die digitale geologische Karte für Bayern (1:25.000, Umweltatlas Atlas⁴) stellt für den Bereich des Deckblattes, entlang der Eintalung bzw. durch diese freigelegt, von Nord nach Süd eine Abfolge von Sediment-Gesteinen aus dem Tertiär (Jura – Trias) dar:

- „Ton- und Mergelstein, schwarzgrau bis bräunlich schwarz, feingeschichtet, mit Kalkstein-bänken; Kalkmergelstein mit Kalksteinbänken, dunkelgrau, mit Toneisensteinkonkretio-nen“ (Unter- bis Mitteljura / Schwarz- oder Braunjura-Gruppe, "Lias oder Dogger"; Geolo-gische Einheit: „Posidonienschiefer- bis Opalinuston-Formation“)
- „Sandstein, feinkörnig, feingeschichtet, gelblichbraun, teils mit Tonsteinlagen“ (Unterjura / Schwarzjura-Gruppe, "Lias"; Geologische Einheit: „Forchheim-Subformation“)
- „Ton-/Tonmergelstein, rot, tiefrot; lokal mit konglomeratischen Kalksteinbänken und -knollen, selten dolomitisch, grau; lokal mit Sandstein, z. T. Gerölle führend“ (Obertrias / Mittlerer Keuper; Geologische Einheit: „Feuerletten“)

Hieraus haben sich im Planungsgebiet, außerhalb der Eintalung, Braunerden entwickelt. Diese werden in der digitalen Bodenkarte für Bayern (1:25.000, Umweltatlas Bayern³) wie folgt be-zeichnet und charakterisiert: „Vorherrschend Braunerde, gering verbreitet Pseudogley-Braun-erde aus (grusführendem) Sand (Sandstein oder Deckschicht) über (grusführendem) Lehm bis Ton (Sedimentgestein)“.

Im Talgrund treten aufgrund der dortigen Vernässung Gleye bzw. Pseudogleye auf.

Bezogen auf die Region handelt es sich dabei insgesamt um vergleichsweise weit verbreitete Bodentypen.

Der unmittelbare WA-Bereich umfasst vor allem Flächen mit Braunerde, gebildet aus den hier abgelagerten Ton- und Mergelsteinen (zum Teil mit Kalksteinbänken und Toneisensteinkon-kretionen). Das Ausgangsgestein führte in der Verwitterung zu einem (sandigen) Lehmboden, in den tieferen Bodenschichten mit zunehmendem Grobbodenanteil. Der Boden wird als „schwer grabbar“ klassifiziert.

⁴ <https://www.umweltatlas.bayern.de/startseite/>; Bereiche Geologie und Boden; Abruf 02.2022

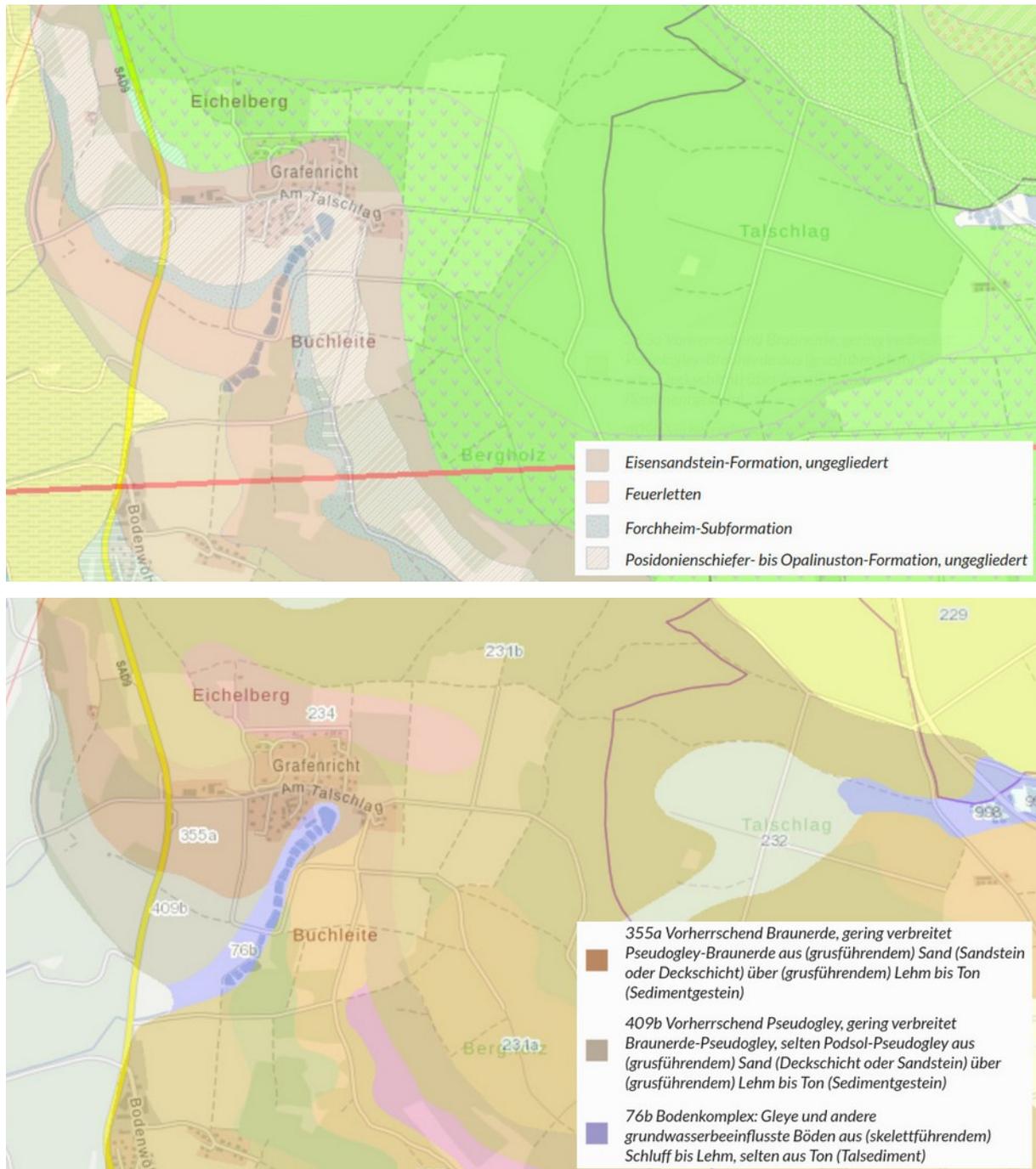


Abbildung 6: Geologie (oben) und Bodentypen (unten) im Planungsgebiet. Darstellung ohne Maßstab. Umweltatlas Bayern (Abruf 02.2022; grafisch bearbeitet)

Der Lehmgehalt kann örtlich zu einer Beeinflussung des Bodens durch Stau- oder Hangwasser führen (wobei sich die Vegetation im wesentlichen homogen zeigt, d. h. es sind aus der Vegetation bzw. aus Zeigerpflanzen keine Stauwassereinflüsse abzulesen.)

Der Boden besitzt eine geringe nutzbare Feldkapazität (d. h. ein geringes Volumen an Bodenwasser, das für Pflanzen nutzbar ist). Auf der einen Seite speichert der Boden wegen seines Lehmgehaltes (und der dadurch bedingten, eher porenarmen Grundstruktur) wenig Wasser, auf der anderen Seite bleibt bei zunehmender Austrocknung im Lehm (und erst recht in den Tonanteilen) Bodenwasser so stark gebunden, dass es durch Pflanzenwurzeln nicht mehr aufgenommen werden kann.

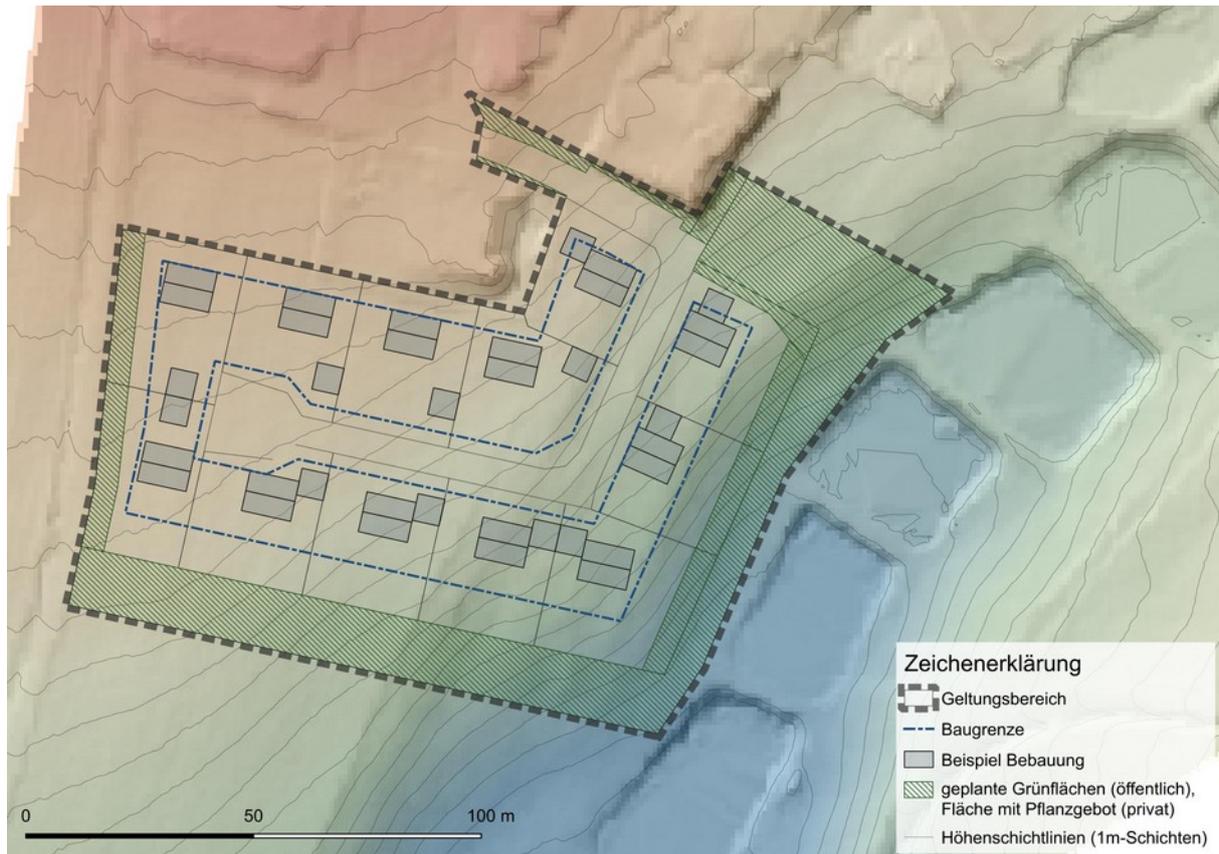


Abbildung 7: Geländesituation. Darstellung ohne Maßstab. Geodaten (DGM1) der Bay. Vermessungsverwaltung, © 2021

Im Talgrund (außerhalb der WA-Fläche) hat gegenüber der beschriebenen Braunerde eine Anreicherung von Feinsedimenten stattgefunden. Zudem führt das Zutagetreten von Grundwasser zu Vergleyungen (d. h. unter anderem zu weitgehend sauerstofffreien, reduzierenden Bedingungen im Boden).

Die Böden übernehmen im Naturhaushalt wichtige Funktionen. Boden ist

- Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen,
- Standort für land- und forstwirtschaftliche Nutzungen,
- wichtiger Bestandteil des Naturhaushaltes (hier mit aktiver Rolle insbesondere in den Wasser- und Stoffkreisläufen),
- ein Umweltmedium, in dem Abbau, Umbau und Pufferung / Speicherung von Stoffen stattfindet
- sowie Archiv der Natur- und Kulturgeschichte.

Die im Planungsgebiet vorherrschenden, aus Ton und Tonmergel entstandene Braunerden lässt sich in Bezug auf die wichtigsten Bodenfunktionen wie folgt charakterisieren (Daten aus Umweltatlas Atlas Bayern, Bereich „Boden“⁵):

Standortqualität: Der Boden bietet mittlere Nährstoffbedingungen (hohe Basensättigung, verwitterungsbedingt jedoch sehr geringer Carbonatgehalt), bei allerdings schlechter Boden-

⁵ <https://www.umweltatlas.bayern.de/startseite/>; Bereich Boden; Abruf 02.2022

struktur (geringes nutzbares Wasserangebot; örtlich Bildung von Staunässe möglich). Der Humusgehalt im Oberboden wird als gering klassifiziert.

In Bezug auf die landwirtschaftliche Nutzung wurde der Boden in der (historischen) Bodenschätzung in zwei Teilflächen mit unterdurchschnittlichen Bodenzahlen bewertet (37, östlichen Hälfte, 38, westlicher Teil; Skala von 0 bis 100).

In Bezug auf den Wasserhaushalt zeigt sich, außerhalb des Talraums, die bereits erwähnte Möglichkeit der Bildung von örtlichen Stauhorizonten (im Gebiet anhand der Vegetation nicht erkennbar bzw. evtl. beeinflusst / drainiert). Der Talraum ist, wie auch an den angelegten Weihern sichtbar wird, naturgemäß grundwasserbeeinflusst.

Das Wasserrückhaltevermögen bei Starkniederschlägen wird im Bereich der größeren Hangneigungen (Abhang zum Talraum) als hoch, in den weniger geneigten Teilen (westliche Hälfte des Geltungsbereiches) als sehr hoch angegeben. Allerdings wird die Wasserleitfähigkeit bei gesättigtem Boden (d. h. nach einer ersten Auffüllung der Bodenporen) als unterdurchschnittlich klassifiziert.

In Bezug auf den Stoffhaushalt, und hier vor allem den Rückhalt, ggf. den Umsatz oder die Speicherung von Schadstoffen, lässt sich aus den Daten zur Wasserdurchlässigkeit und dem Bodentyp (mit einem lehmigen, nur relativ wenig humosem Oberboden) eine unterdurchschnittliche (bis mittlere) Rückhaltefähigkeit für Nitrat abschätzen.

Die Fähigkeit zur Säurepufferung liegt im mittleren Bereich.

In den im Umweltatlas Bayern hinterlegten Bodendaten wird für die (Schwer-)Metalle Zink, Nickel, Mangan, Kobalt und Cadmium eine mittlere, für Kupfer, Chrom und Aluminium eine hohe sowie für Quecksilber und Eisen eine sehr hohe Rückhaltefähigkeit angegeben. Die Kationen-Austauschkapazität (KAK) liegt im mittleren Bereich.

Für organische Schadstoffe werden exemplarisch für bestimmte Stoffe Daten angegeben. Für die Klasse der sehr beständigen organischen Stoffe (im Umweltatlas angegeben: Perfluorooctansulfonsäure, POFS; Dioxine und Polychlorierte Biphenyle, PCB) sowie für krebserregende und im Wasser stark giftige polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe (POC; hier: Benzo(a)pyren) wird dem im Geltungsbereich vorliegenden Boden mittlere Absorptionsfähigkeit zugemessen. Die Absorption von Heizöl und Glyphosat wird als gering angegeben.

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

Die Böden sind in der Deckblatt-Fläche in mittlerem Maß anthropogen überprägt. Zwar hat noch keine Überbauung oder anderweitige tiefgreifende Veränderung des Bodenaufbaus und der Bodenstruktur stattgefunden; jedoch bedeutet die vergleichsweise intensive landwirtschaftliche Nutzung eine Beeinflussung des Stoffhaushaltes, hier vor allem in der Nährstoffversorgung, sowie in der Bodenstruktur (Verdichtung durch häufigere Überfahung). Der hohe Grad an Versorgung mit Pflanzen-Nährstoffen ist im üppigen Wuchs der Vegetation erkennbar, dies kann z. B. auch zu einem Austrag von Schad- oder Nährstoffen in das Grundwasser führen. Auch Belastungen durch Pestizide sind örtlich möglich. Die Bewirtschaftung bedeutet damit eine gewisse Vorbelastung der Puffer- und Abbaufunktionen des Bodens.

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 entfernt und in großen Teilbereichen die Oberfläche mindestens teilweise versiegelt werden (in den Erschließungsflächen zu ca. 80-90 %, in den Bauflächen voraussichtlich zu ca. 30-50 %). In diesen Bereichen ändert sich der Wasser- und Stoffhaushalt der Bodenschichten grundsätzlich. Die Durchsickerung durch Regenwasser, sowie auch Wasserbewegungen von unten nach oben (durch Evaporation) sowie die Transpiration von Wasser durch Pflanzen enden weitgehend, ebenso die mit dem Wasser und der Wasserbewegung verbundenen Stoffumsätze und -transporte.

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. Besonders tiefgreifende Umformungen sind dabei vor allem am östlichen Rand (Parzellen 6-9) im Zuge der Errichtung von Hanghäusern und durch die an diese Gebäude anschließende Gelände-Anpassungen zu erwarten (die Höhe von Abgrabungen und Auffüllungen wird hierbei jedoch auf maximal jeweils 1,5 m gegenüber dem Urgelände begrenzt).

Auch für die künftigen, nicht versiegelten, jedoch neu angelegten Garten- und Freiflächen 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 Düngemiteleinträge, die bisherige Nutzungs- und Düngintensität des vorhandenen Grünlandes erreichen. Der Einsatz von Pestiziden wird allerdings ausgeschlossen.

In den Grünflächen am neuen Ortsrand (mit Flächen für die Pflanzung von Gehölzen und Ausgleichsflächen) ergeben sich dagegen deutliche Entlastungen für wichtige Bodenfunktionen (z. B. Wegfall von mit der regelmäßigen Düngung 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 und den dort hoch liegenden Grundwasserstand geprägt sind.

Auch ein prägender Einfluss von Grundwasser auf den Siedlungsbereich kann aufgrund der genannten Höhenlagen ausgeschlossen werden. Auch wenn sich in der Vegetation im Baubereich aktuell keine Hinweise bzw. Zeigerpflanzen für besonders feuchte, nasse oder wechsel-feuchte Bedingungen finden, ist aufgrund des Ausgangsgesteins, des Bodenaufbaus und der Bodenart örtlich jedoch die Ausbildung von Stauwasser-Horizonten möglich.

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 Biotoptypen besteht in der Kette von Weihern im Talgrund mit Uferröhrichten und Gehölzen.

Landschaftsbild

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. 8, S. 24, 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.



Abbildung 8: 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)

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 benachbarte 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 die äußeren Ränder 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.

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.

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 Wohnbauflächen (über 100 m Abstand zur SAD 9) die Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung aufgrund der benachbarten Straßen nicht erwarten.

Aktuell muss der Betrieb die für dieses MD-Gebiet gültigen Immissionsrichtwerte einhalten. Die auf dem Gewerbegrundstück vorhandenen Gebäude wirken zum Teil als Abschirmung zwischen dem Betriebshof und den nächstgelegenen geplanten Parzellen 5 und 6.

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 bei Bebauung zu nächst 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.

Für den im Ortsteil Grafenricht, in der Nachbarschaft zum geplanten Baugebiet, ansässigen Elektro-Installationsbetrieb gilt aktuell, dass die für das dortige MD-Gebiet gültigen Immissionsrichtwerte einzuhalten sind. Die Betriebstätigkeit konzentriert sich im wesentlichen auf Installationsarbeiten auf (externen) Baustellen. Für den Schallschutz der Umgebung relevant ist jedoch die An- und Abfahrt und z. B. Anlieferungen, Warenumschat und Beladungen.

Das geplante WA-Gebiet wird durch die bestehenden Gebäude der Firma gegenüber Lärmemissionen aus den genannten Vorgängen zum Teil abgeschirmt. Die mit dem Deckblatt und dem parallel aufgestellten Bebauungsplan neu ermöglichten Gebäude kommen in einer vergleichbaren Entfernung zu dem Betrieb (ca. 17 m) zu liegen, wie die bereits bestehenden WA-Gebäude westlich der Betriebsfläche.

In der Folge werden keine erheblichen Konflikte zwischen der gewerblichen Nutzung im MD-Gebiet und dem neu ausgewiesenen, angrenzenden WA-Gebiet erwartet. Auch umgekehrt wird, sofern nicht die abschirmende Bebauung grundsätzlich und nachteilig verändert wird, keine maßgebliche Einschränkung des Gewerbebetriebs aus der Baugebietsausweisung erwartet.

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 bisherige Darstellung 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 oder außerhalb des Geltungsbereiches 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 so-

wie 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 Grundflächenzahl vorgesehen. 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 2 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. 30, zusammengeführten Einzel- und Gesamtbewertungen zugeordnet (siehe auch Planbeilagen 1 und 2).

Lebensraumtyp	Einzelbewertungen I					
	Biotope und Arten		Abiotische Ressourcen			
	Lebensräume	Tier- und Pflanzenarten	Boden	Wasser-Haushalt	Luft	Klima
Intensivgrünland, genutzt	geringe Bedeutung	geringe Bedeutung	mittlere Bedeutung	geringe Bedeutung	geringe Bedeutung	geringe Bedeutung
Mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland	geringe bis mittlere Bedeutung	geringe bis mittlere Bedeutung	mittlere Bedeutung	geringe Bedeutung	geringe Bedeutung	geringe Bedeutung
Mesophile Gebüsche, naturnahe Gartenhecke	mittlere Bedeutung	mittlere Bedeutung	mittlere Bedeutung	geringe Bedeutung	geringe Bedeutung	geringe Bedeutung

Lebensraumtyp	Einzelbewertungen II						Gesamtbewertung
	Landschaft Biotopverbund	Landschafts- und Ortsbild	Erholung	Mensch Lärm	Sonstige Immissionen	Kultur- und Sachgüter	
Intensivgrünland, genutzt	geringe Bedeutung	hohe Bedeutung	mittlere Bedeutung	geringe Bedeutung	keine – geringe Bedeutung	keine Bedeutung	geringe Bedeutung
Mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland	geringe Bedeutung	hohe Bedeutung	mittlere Bedeutung	geringe Bedeutung	keine – geringe Bedeutung	keine Bedeutung	mittlere Bedeutung
Mesophile Gebüsche, naturnahe Gartenhecke	geringe bis mittlere Bedeutung	hohe Bedeutung	mittlere Bedeutung	geringe Bedeutung	keine – geringe Bedeutung	keine Bedeutung	mittlere 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 Gebüsch, naturnahe Gartenhecke

Bewertung der betroffenen Fläche: mittlere Bedeutung (Kategorie II)
Eingriffstyp:..... B
Ausgleichsfaktor laut Leitfaden:..... 0,5 – 0,8

5.2 Abschätzung des Ausgleichsbedarfs

Aus den möglichen Ausgleichsfaktoren und der Größe der einzelnen Eingriffsflächen (insgesamt 11.881,0 m²; einschließlich unmittelbare Eingrünungsstreifen zum WA-Gebiet, ohne Ausgleichsfläche) lässt sich ein Ausgleichsflächenbedarf von 2.506,0 bis 6070,3 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“ herangezogen⁶. 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 Daten der bayerischen Artenschutzkartierung (ASK) sowie 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 2 zum Flächennutzungsplan ist auf einer Fläche von insgesamt 1,139 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.

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.

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, örtlich ist jedoch eine Beeinflussung durch Hang- oder Stauwasserhorizonte möglich. Ho-

⁶ 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. Angesichts des 2021 gefassten Aufstellungsbeschlusses und der bereits durchgeführten frühzeitigen Beteiligung wird die Methodik des Leitfadens in der Fassung von 2003 beibehalten.

he Bedeutung hat – außerhalb des unmittelbaren Wirkbereiches – 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 Geländerückens, 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 innerhalb von wenig bedeutsamen, intensiv genutzten Grünlandflächen. In Bezug auf das Schutzgut Mensch / Lärm werden aufgrund der zur benachbarten Bebauung im wesentlichen gleichartigen Flächennutzung und aufgrund der in Richtung MD-Gebiet bestehenden abschirmenden Bebauung 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 9.997,4 m² ermöglicht; unter Einrechnung von Rand- und Eingrünungsflächen u. ä. ergibt sich eine Eingriffsfläche von insgesamt 11.818,0 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 2.506,0 m² bis 6.070,3 m² abschätzen (zur Flächenberechnung im Einzelnen siehe Planbeilage 2 mit Tabelle). Die Ausgleichsfläche soll in den dargestellten Grünflächen am Süd-, Ost und Nordrand 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 2-3 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)