

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN

„Am Kuhberg II“

Begründung

Gemeinde Illschwang

Landkreis Amberg-Sulzbach

Am Dorfplatz 5, 92278 Illschwang



Vorentwurf: 15.11.2023

Entwurf: 17.04.2024

Endfassung:



Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis.....	2
Abbildungsverzeichnis	6
1. Rechtsgrundlagen, Aufstellungsbeschluss, Geltungsbereich	7
1.1 Rechtsgrundlagen	7
1.2 Aufstellungsbeschluss	7
1.3 Geltungsbereich.....	8
2. Erfordernis der Planaufstellung und Beschreibung der städtebaulichen Ausgangssituation	9
2.1 Ziele des Bauleitplans	9
2.2 Alternativenprüfung	9
2.3 Bedarfsnachweis	10
3. Rahmenbedingungen und Planungsvorgaben.....	12
3.1 Planungsrechtliche Voraussetzungen	12
3.1.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP).....	12
3.1.2 Regionalplan Region Oberpfalz Nord (6)	13
3.1.3 Vorgaben des Flächennutzungs- und Landschaftsplans.....	15
3.1.4 Schutzgebiete.....	15
3.1.5 Arten- und Biotopschutz.....	17
3.2 Planverfahren	17
3.3 Erschließung.....	17
3.3.1 Verkehrstechnische Erschließung.....	17
3.3.2 Kanäle und Abwasserbeseitigung	17
3.3.3 Wasserversorgung.....	17
3.3.4 Energieversorgung/vorhandene Leitungen mit Schutzzonen.....	18
3.3.5 Abfallentsorgung	18
3.3.6 Telekommunikation	18
3.4 Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse	18
3.5 Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege.....	18
3.6 Ausgleich nach den Grundsätzen für die Anwendung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung	19
3.6 Ausgleich nach den Grundsätzen für die Anwendung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung	19

3.7 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Planung (Monitoring).....	20
3.8 Befreiungen	20
3.9 Land- und Forstwirtschaft	20
3.10 Zusammenfassende Erklärung	20
4. Begründung der städtebaulichen und grünordnerischen Festsetzungen	21
4.1 Geltungsbereich.....	21
4.2 Art und Maß der baulichen Nutzung.....	21
4.3 Bauweise, Baugrenzen.....	21
4.4 Abstandsflächen	21
4.5 Baugestaltung	21
4.6 Garagen und Nebenanlagen	22
4.7 Verkehrsflächen.....	22
4.8 Energieversorgung, Leitungsverlegung, Schutzabstände	22
4.9 Grünordnung, Natur und Landschaft.....	23
4.10 Einfriedungen	23
4.11 Gestaltung des Geländes.....	23
4.12 Entwässerung	23
4.13 Städtebauliches Konzept	24
4.14 Grünordnerisches Konzept.....	24
4.15 Artenschutz	24
5. Umweltbericht.....	25
5.1 Einleitung	25
5.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplans	25
5.1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung.....	26
5.2 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung	26
5.2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario).....	26
5.2.1.1 Schutzgut Mensch / Gesundheit	26
5.2.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen	27
5.2.1.3 Schutzgut Boden und Fläche	29
5.2.1.4 Schutzgut Wasser.....	32
5.2.1.5 Schutzgut Luft / Klima	32
5.2.1.6 Schutzgut Landschaft / Erholung	33

5.2.1.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter.....	33
5.2.1.8 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung	34
5.2.2 Prognose über die Auswirkung auf die Schutzgüter.....	35
5.2.2.1 Schutzgut Tiere und Pflanzen	35
5.2.2.2 Schutzgut Boden und Fläche	35
5.2.2.3 Schutzgut Wasser.....	36
5.2.2.4 Schutzgut Luft/Klima	37
5.2.2.5 Wirkungsgefüge zwischen den o.g. Schutzgütern.....	37
5.2.2.6 Schutzgut Landschaft / Erholung	38
5.2.2.7 Auswirkungen auf Erhaltungsziele und den Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes	38
5.2.2.8 Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt	38
5.2.2.9 Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter	39
5.2.2.10 Auswirkungen auf die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern	39
5.2.2.11 Auswirkungen auf die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie.....	40
5.2.2.12 Auswirkungen auf die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts	40
5.2.2.13 Auswirkungen auf die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden.....	40
5.2.2.14 Auswirkungen bei schweren Unfällen oder Katastrophen.....	40
5.2.3 Beschreibung der Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung oder Ausgleich von erheblichen Umweltauswirkungen	41
5.2.3.1 Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter ...	41
5.2.3.1.1 Schutzgut Arten und Lebensräume	41
5.2.3.1.2 Schutzgut Boden und Fläche	41
5.2.3.1.3 Schutzgut Wasser	42
5.2.3.1.4 Schutzgut Landschaftsbild	42
5.2.3.1.5 Schutzgut Luft/Klima.....	42
5.2.2.2.7 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Planung (Monitoring).....	42
5.3 Alternative Planungsmöglichkeiten	42
5.2.2.2.2 Ermittlung der Eingriffsschwere	44

5.2.2.2.3 Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen.....	44
5.2.2.2.4 Auswahl von geeigneten Ausgleichsmaßnahmen/ Maßnahmenkonzept.	50
5.2.2.2.5 Bestimmung des Umfangs, Bewertung von Ausgleichsmaßnahmen/ Bilanzierung	54
5.2.2.2.6 Umsetzung und Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen:	56
5.4 Zusätzliche Angaben	57
5.4.1 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken.....	57
5.4.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen	58
5.5 Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	60
6. Quellenangaben.....	62
7. Impressum	63
8. Anlagen.....	63

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Ausschnitt Luftbild (Bay. Staatsministerium d. Finanzen u.f. Heimat, 2023)	8
Abbildung 2: Vorentwurfsskizzen;	10
Abbildung 3: Ausschnitt Strukturkarte (Bay. Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung, 2023)	12
Abbildung 4: Ausschnitt aus der Karte Raumstruktur (Oberpalz-Nord, 2023).....	13
Abbildung 5: Ausschnitt aus der Zielkarte Siedlung und Versorgung (Oberpalz-Nord, 2023)	14
Abbildung 6: Ausschnitt aus der Zielkarte Landschaft und Erholung (Oberpalz-Nord, 2023)	14
Abbildung 7: Ausschnitt Flächennutzungsplan (Gemeinde Illschwang, 2002)	15
Abbildung 8: Ausschnitt Luftbild -gepunktete Fläche: Biotop (Bay. Staatsministerium d. Finanzen u.f. Heimat, 2023)	27
Abbildung 9: Eingriffsfläche, eigene Aufnahme März 2023; Linkes Foto: Streuobstwiese; Rechtes Foto: Grünland im nördlichen Teilbereich	28
Abbildung 10: Digitale geologische Karte von Bayern M 1:25.000; Stand: 08.10.2023 ..	30
Abbildung 11 Ausschnitt aus dem Denkmalatlas (Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, 2023)	34
Abbildung 12: Vermeidungsmaßnahmen ohne Anrechnung beim Planungsfaktor	47
Abbildung 13: Vermeidungsmaßnahme mit Anrechnung beim Planungsfaktor	48
Abbildung 14: Ermittlung Ausgleichsbedarf Schutzgut Arten und Lebensräume.....	49
Abbildung 15: Funktionstabelle Ausgleichsfläche Flur-Nr. 358	52
Abbildung 16: Funktionstabelle Ausgleichsfläche Flur-Nr. 529	53
Abbildung 17: Bewertung des Ausgleichsumfangs	56

1. Rechtsgrundlagen, Aufstellungsbeschluss, Geltungsbereich

1.1 Rechtsgrundlagen

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

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

Alle Gesetze, Verordnungen, Regelungen, Satzungen etc., auf die innerhalb dieser Planung verwiesen wird, können über die Verwaltungsgemeinschaft Illschwang Birgland eingesehen werden.

1.2 Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat der Gemeinde Illschwang hat am 18.10.2023 aufgrund §2 Abs. 1 Baugesetzbuch in öffentlicher Sitzung die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans „Am Kuhberg II“ beschlossen.

Die Fläche wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 8 BauNVO ausgewiesen.

Im geltenden Flächennutzungsplan sind die Flächen als allgemeine Wohngebiete dargestellt. Die geplanten Festsetzungen weichen daher nicht von den Darstellungen des Flächennutzungsplans ab und es bedarf keiner Änderung des Flächennutzungsplans.

1.3 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des qualifizierten Bauleitplanes umfasst folgende Flurnummern:

Flurnummer	Gemarkung
TF 506	Illschwang
TF 508	Illschwang
TF 509	Illschwang
TF 510	Illschwang
TF 512	Illschwang
TF 512/1	Illschwang
TF 512/2	Illschwang
512/3	Illschwang

Der Bauungs- und Grünordnungsplan wird wie folgt umgrenzt:

- im Norden: durch die bestehende Straße „Waldstraße“ Flurnummer 513
- im Süden: durch die bestehende Wohnbebauung Flurnummern 508/5, 508/4 und 508/3
- im Osten: durch die bestehende Straße „Waldstraße“ Flurnummer 510
- im Westen: durch die bereits bestehende Gehölzfläche



Abbildung 1: Ausschnitt Luftbild (Bay. Staatsministerium d. Finanzen u.f. Heimat, 2023)

Der Bauungs- und Grünordnungsplan hat einen Geltungsbereich von ca. 0,60 ha. Darüber hinaus ist eine externe Ausgleichsfläche mit einer Größe von ca. 4.895 m² auf Flurnummer 358, Gemarkung Illschwang, vorgesehen.

Das Planungsgebiet befindet sich auf einer Höhenlage von ca. 490 m.ü.NN und fällt von Südwest nach Nordost relativ steil um insgesamt knapp 6 Meter auf einer Länge von knapp 100m ab.

2. Erfordernis der Planaufstellung und Beschreibung der städtebaulichen Ausgangssituation

2.1 Ziele des Bauleitplans

Mit dieser Bauleitplanung reagiert die Gemeinde Illschwang auf den Bedarf an Baufläche für die Wohnnutzung und schafft zugleich eine wichtige Grundlage für eine weitere nachhaltige Entwicklung des Ortsteils.

Derzeit befindet sich an der Stelle des Planungsgebiets intensiv genutzte Grünfläche. Mittelfristig wird dieser Standort jedoch für die Erweiterung des Siedlungsbereichs benötigt, um den Anspruch an Wohnbauflächen erfüllen zu können.

Der Geltungsbereich befindet sich in Privatbesitz.

2.2 Alternativenprüfung

Auf Ebene des Bebauungsplans erfolgt die Alternativenprüfung durch Überprüfung von alternativen Erschließungs- und Flächennutzungsmodellen innerhalb des Geltungsbereichs. Die grundsätzlichen Alternativen zur Lage des geplanten Baugebiets sind auf Ebene des Flächennutzungsplans zu überprüfen. Da der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wird, ist prinzipiell von geeigneten Flächen aus Sicht der Alternativenprüfung auszugehen. Als Alternative zur Ausweisung des Bebauungsplanes in der vorliegenden Fassung wurden folgende Möglichkeiten geprüft:

1. Keine Neuausweisung und Belassen der Flächen im jetzigen Zustand (Nullvariante): Illschwang könnte nicht auf den Bedarf an neuen Bauflächen reagieren und keine weitere nachhaltige Entwicklungsmöglichkeit zur Wohnnutzung anbieten.
2. Es wurden verschiedene Varianten im Rahmen der Erstellung der Vorentwurfsunterlagen unter Beteiligung der Bauwerber zur Anordnung der Flächen erstellt und diskutiert. Als zielführend hat sich hierbei die Variante erwiesen, von welcher die Parzellen 1-4 von der bereits bestehenden Waldstraße erschlossen werden können.

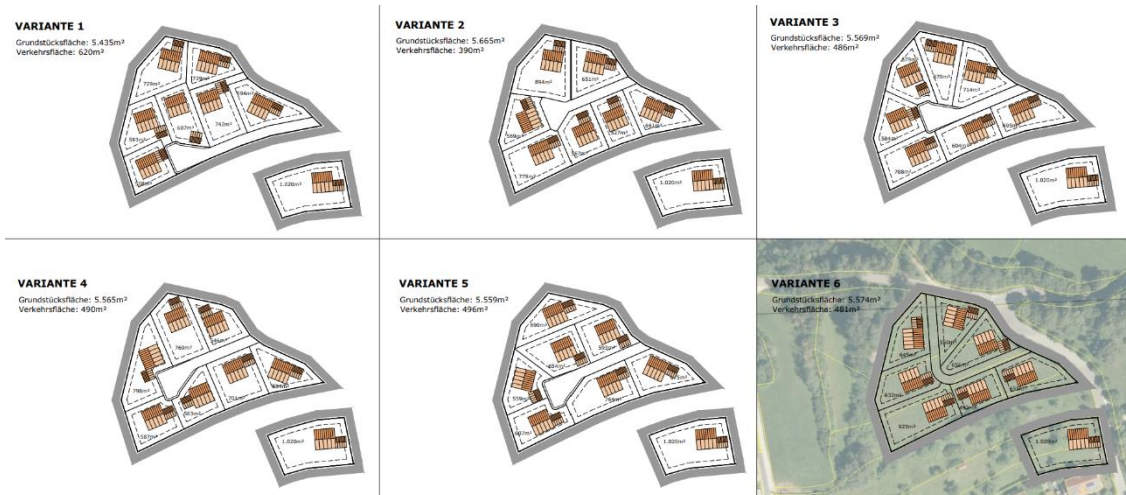


Abbildung 2: Vorentwurfsskizzen;

2.3 Bedarfsnachweis

Auf den folgenden Seiten wird im Zuge der Bedarfsermittlung das Erfordernis der Planaufstellung und die Beschreibung der städtebaulichen Ausgangssituation auf den folgenden Seiten näher erläutert.

Anlass zur Aufstellung des Bebauungsplanes ist die sehr hohe Nachfrage nach (Wohn-) Bauflächen im Ort Illschwang. Die aktuell erschlossenen Parzellen reichen für die Nachfrage nicht aus. Die Verfügbarkeit dieser ortszentrumsnahen Fläche im Zusammenspiel mit dem Anschluss an vorhandene Bebauung ergeben eine Abrundung am westlichen Ortsrand und somit eine sinnvolle Erschließung. Die Erschließung des Baugebietes ist möglich und eine schnelle Umsetzung der Bebauung vorgesehen. Da eine hohe Anzahl an Nachfragen von jungen Familien aus dem Ort Illschwang sowie den umliegenden Ortsteilen vorliegt möchte die Gemeinde zeitnah weitere Bauplätze schaffen, um für die Einheimischen ein Angebot bereitzustellen und diesen zu ermöglichen in der Heimat zu bleiben.

Als Alternativen zur Ausweisung des Bebauungsplans „Am Kuhberg II“ in der vorliegenden Fassung wurden folgende Möglichkeiten geprüft:

1. Keine Neuausweisung des Baugebietes und Belassen der Flächen im jetzigen Zustand: Dies führt dazu, dass die Gemeinde die „Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, vor allem der Einheimischen“ und „die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen“ nicht ausreichend berücksichtigt oder es werden höherwertigere Flächen anderswo überplant, mit nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt.
2. Eine andere Erschließung hat auf Grund der Größe und Lage des Baugebietes verschiedene Nachteile, aber keine Vorteile in Bezug auf Umwelt- und Naturschutz.

Zielsetzung der Gemeinde Illschwang ist es ihre Wohnfunktion weiter zu stärken.

Im Hauptort besteht eine sehr große Nachfrage nach Bauplätzen, vor allem nach Bauplätzen für Einfamilienhäuser. Die Erschließung des Baugebietes ist möglich und eine schnelle Umsetzung der Bebauung vorgesehen.

Um eine weitere Entwicklung der Gemeinde zu erreichen und der starken Nachfrage gerecht zu werden, beschloss der Gemeinderat der Gemeinde Illschwang die Aufstellung des Bauungs- und Grünordnungsplanes „Am Kuhberg II“ als Allgemeines Wohngebiet.

Bedarfsbegründung und Prüfung der Möglichkeiten der Innenentwicklung nach § 1a BauGB

„In Deutschland hält der Trend zu größeren Wohnflächen pro Kopf an. ... Vor allem die Zunahme der Ein- und Zweipersonenhaushalte hat dazu geführt, dass die pro Kopf zur Verfügung stehende Wohnfläche größer geworden ist“

Der demografische Wandel hat im Hauptort Illschwang anders als in manchen Nebenorten durch attraktive Bedingungen für junge Familien (Arztpraxis, Kinderkrippe, Kindergarten, Grundschule, Schwimmbad, gute Verbindung nach Amberg, Sulzbach, Nürnberg, Regensburg usw.) bisher nicht zur Abwanderung der jüngeren Bevölkerungsschichten geführt.

Hierzu Angaben der Gemeindeverwaltung

„Die Bevölkerungsentwicklung in dem Hauptort Illschwang ist seit Jahren konstant und damit positiv.

Jahre	OT_HW	OT_NW	OT_Gesamt	Gde_HW	Gde_NW	Gde_Gesamt
31.12.1998	554	22	576	1.809	119	1.928
31.12.2008	688	34	722	2.071	116	2.187
30.06.2017	699	35	734	2.023	116	2.139

Die Bevölkerungszahl in der Gemeinde Illschwang ist in den letzten 20 Jahren um ca. 10 % und im Ortsteil Illschwang sogar um 22 % angestiegen. Die Gemeinde Illschwang rechnet mit der Fortsetzung einer positiven Bevölkerungsentwicklung, zumal ein deutlicher Anstieg der Geburtenzahlen zu vermerken ist.

Diese positive Bevölkerungsentwicklung war nur möglich, weil in der Vergangenheit eine stetige Siedlungsentwicklung stattgefunden hat. So wurden seit 1998 zahlreiche Baugebiete ausgewiesen. Die ausgewiesenen Bauparzellen und die meisten Baulücken (Privatgrundstücke) im Ortsteil Illschwang sind zwischenzeitlich bebaut.

Auf Grund der guten Wohnqualität und der intakten Infrastruktur ist der Bedarf an Baugrundstücken in der Ortschaft Illschwang nach wie vor groß. Dies gilt nicht für die anderen kleinen Ortschaften der Gemeinde. Insbesondere bauwillige junge Familien haben einen Bedarf an Baugrundstücken im Ort Illschwang, welchen die Gemeinde Illschwang momentan nicht mehr decken kann.

Nach der Erschließung des Baugebietes „Am Sandäckerweg III “ waren die dreizehn neuen Bauparzellen innerhalb weniger Wochen verkauft und sind bereits alle bebaut. Für das Baugebiet „Am Weidenberg“ gibt es für die erschlossenen 17 gemeindlichen Parzellen 60

Bewerber. Im fertig gestellten Baugebiet „Am Fichtelberg“ sind von den 9 erschlossenen Parzellen 2 bebaut und 6 bereits verkauft.

Die Gemeinde Illschwang will vor diesem Hintergrund ihre Siedlungspolitik konsequent fortsetzen und die im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Wohnbaugebiete nach und nach realisieren. Diese Flächen sind grundsätzlich geeignet, um den Baulandbedarf zu bedienen. Allerdings sind einige Eigentümer dieser Flächen derzeit nicht bereit, die Flächen zu verkaufen.

Im Hauptort Illschwang gibt es vier leerstehende Gebäude. Allerdings sind diese in Privatbesitz und die Gemeinde Illschwang kann auf diese nicht zugreifen. Dies gilt ebenso für die Baulücken, die im Ort Illschwang vorhanden sind. Diese sind ebenfalls in Privatbesitz.

3. Rahmenbedingungen und Planungsvorgaben

3.1 Planungsrechtliche Voraussetzungen

3.1.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

Entsprechend der Strukturkarte befindet sich der Geltungsbereich im allgemeinen ländlichen Raum (Bay. Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung, 2023).

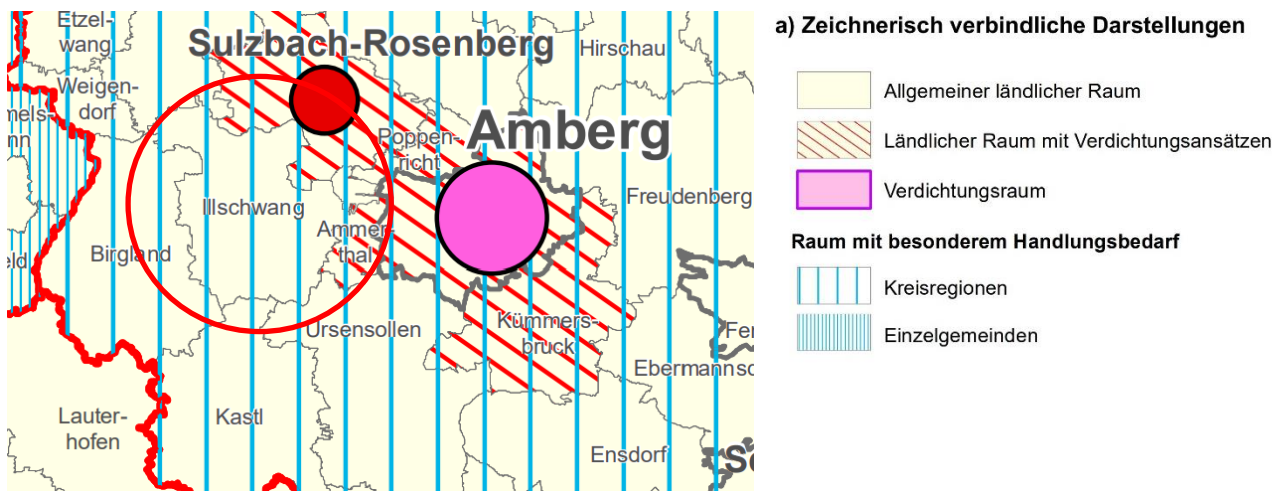


Abbildung 3: Ausschnitt Strukturkarte (Bay. Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung, 2023)

Nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013 (LEP soll die Zersiedelung der Landschaft verhindert werden (vgl. LEP 3.3 G). Neubauf Flächen sollen nach dem LEP-Ziel 3.3 möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten ausgewiesen werden. Des Weiteren sind im Sinne des Flächensparens die vorhandenen Potenziale vorrangig zu nutzen (vgl. LEP 3.2 Z) und die Ausweisung von neuen Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung ausgerichtet werden (vgl. LEP 3.2G).

Die Fachstelle des Landratsamts hat sich bereits zur Erfüllung des Anbindegebots geäußert. Das Landratsamt sieht dies in Richtung Süden geringfügig gegeben. Da die Zwischenfläche,

westlich der Parzelle 1 jedoch für die gewünschte Nutzung nicht erforderlich ist und es sich hierbei um wertvolle Biotopfläche handelt, wird der Geltungsbereich auf die tatsächlich benötigten Flächen beschränkt.

Dadurch wird auch dem Ziel des Landesentwicklungsprogramms:

„Natürliche Ressourcen wie Bodenschätze, Wasser, Boden und Freiräume werden in erheblichem Umfang verbraucht bzw. in Anspruch genommen. Deshalb sollen bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die Ressourcen nur in dem Maße genutzt werden, wie es für das Allgemeinwohl verträglich ist. Dies bedeutet auch, dass unvermeidbare so ressourcenschonend wie möglich erfolgen“ (LEP zu 1.1.3, S. 10) entsprechen.

3.1.2 Regionalplan Region Oberpfalz Nord (6)

Im Regionalplan zur Region Oberpfalz Nord (6) sind folgende Planungsvorgaben für den Bereich Illschwang eingetragen:

Karte 1: Raumstruktur

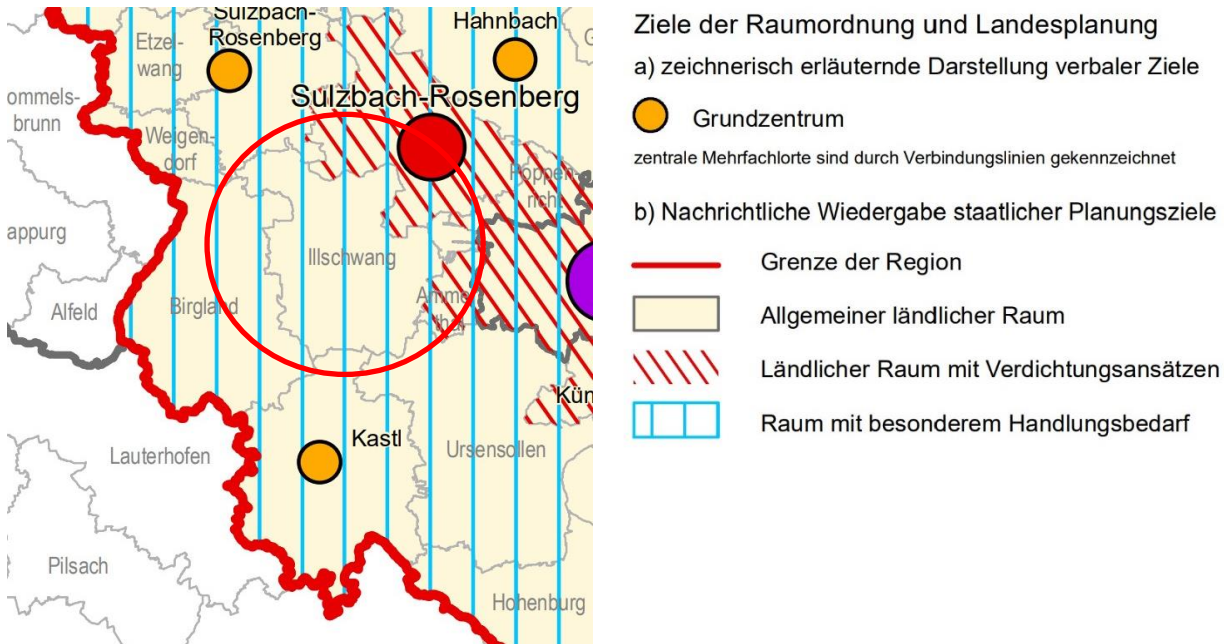


Abbildung 4: Ausschnitt aus der Karte Raumstruktur (Oberpfalz-Nord, 2023)

Entsprechend der Karte zur Raumstruktur befindet sich Illschwang in einem ländlichen Raum mit besonderem Handlungsbedarf.

Karte 2: Siedlung und Versorgung

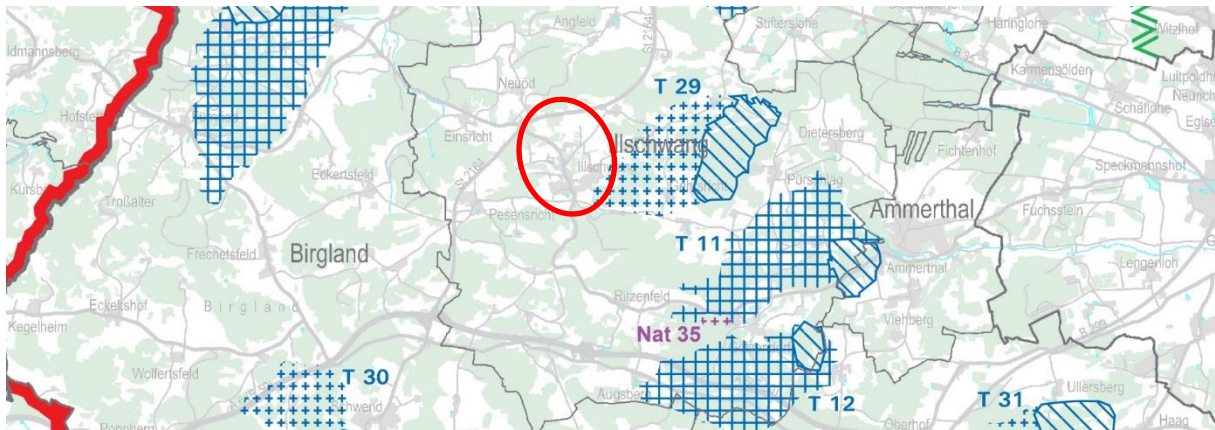


Abbildung 5: Ausschnitt aus der Zielkarte Siedlung und Versorgung (Oberpalz-Nord, 2023)

Die Zielkarte 2 Siedlung und Versorgung enthält keine Angaben zum direkten Plangebiet im Bereich Illschwang. Dieses grenzt an das Vorbehaltsgebiet für Wasserversorgung T29 an.

Zielkarte 3: Landschaft und Erholung

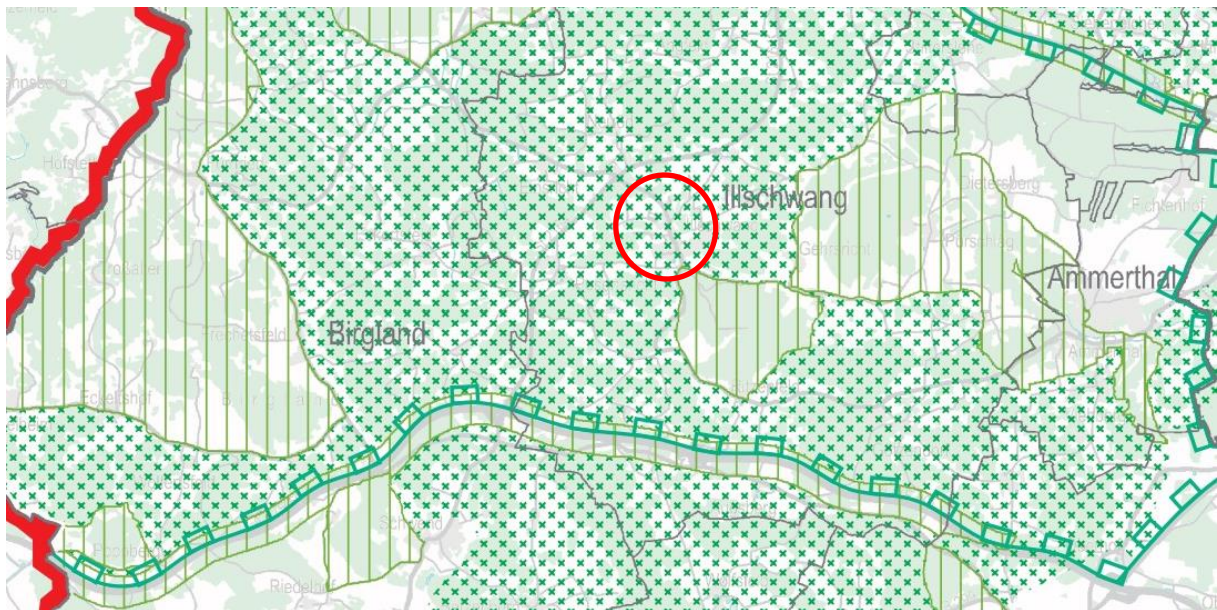


Abbildung 6: Ausschnitt aus der Zielkarte Landschaft und Erholung (Oberpalz-Nord, 2023)

Der Bereich von Illschwang befindet sich in einem landschaftlichen Vorbehaltsgebiet. Im Südosten grenzt ein Landschaftsschutzgebiet an.

3.1.3 Vorgaben des Flächennutzungs- und Landschaftsplans

Im bereits bestehenden Flächennutzungsplan ist die geplante Fläche als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt und entspricht somit den Festsetzungen des geplanten Wohngebiets.

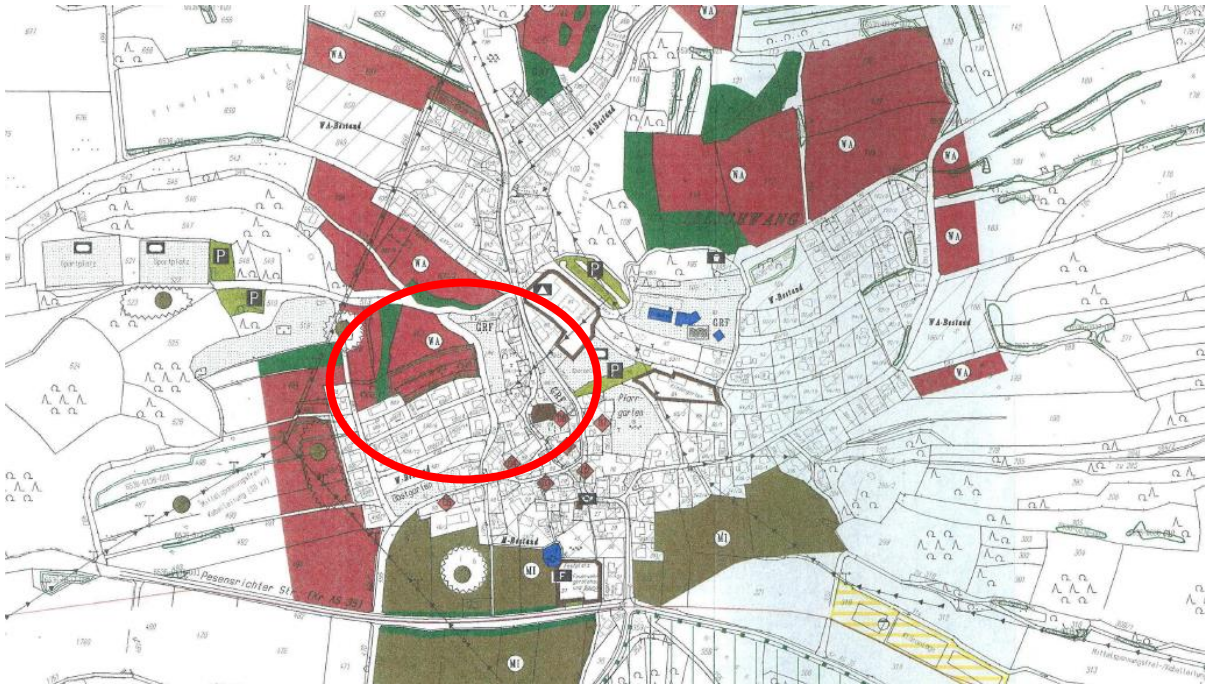


Abbildung 7: Ausschnitt Flächennutzungsplan (Gemeinde Illschwang, 2002)

3.1.4 Schutzgebiete

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

Internationale Schutzgebiete

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

Europäische Schutzgebiete

Europäische Schutzgebiete	
FFH-Gebiete	nicht betroffen
Vogelschutzgebiete	nicht betroffen

Nationale Schutzgebiete

Nationale Schutzgebiete	
Nationalparke	nicht betroffen
Nationale Naturmonumente	nicht betroffen
Naturparke	nicht betroffen
Naturschutzgebiete	nicht betroffen
Landschaftsschutzgebiete	nicht betroffen
Naturdenkmäler (Flächen)	nicht betroffen
Naturdenkmäler (Symbole)	nicht betroffen
Landschaftsbestandteile (Flächen)	nicht betroffen
Landschaftsbestandteile (Symbole)	nicht betroffen

Wasserschutzgebiete und Gebiete mit Hochwasserlast

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

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

3.1.5 Arten- und Biotopschutz

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

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

3.2 Planverfahren

Der Ablauf des Bauleitplanverfahrens ist im Planteil Teil D) Verfahrensvermerke beschrieben.

Die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans erfolgt im Regelverfahren.

3.3 Erschließung

3.3.1 Verkehrstechnische Erschließung

Das Planungsgebiet wird von den drei Straßen Friedhofsweg, Waldstraße und Am Kuhberg umschlossen und kann von diesen drei Straßen verkehrstechnisch erschlossen werden.

3.3.2 Kanäle und Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Mischsystem. Das Regen- und Schmutzwasser wird in den bestehenden Kanal eingeleitet. Hierfür wird von dem bestehenden Schacht ILL M0940 der Kanal nach Norden erweitert und erhält neue Schachtanschlüsse für die zukünftige Bebauung.

3.3.3 Wasserversorgung

Die Versorgung des Baugebietes mit Trinkwasser ist durch den Zweckverband zur Wasserversorgung der Illschwang-Gruppe sichergestellt.

Aussagen über die Leistungsfähigkeit der Wasserversorgung liegen zum aktuellen Zeitpunkt nicht vor.

Die Bekanntmachung zum Vollzug des Bayerischen Feuerwehrgesetzes (VollzBekBayFwG) des Bayerischen Staatsministeriums des Innern vom 28.05.2013 (Az.: ID-2211.50-162) empfiehlt den Kommunen, bei der Ermittlung der notwendigen Löschwassermenge die Technischen Regel zur Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche

Trinkwasserversorgung – Arbeitsblatt W 405 der Deutschen Vereinigung des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) anzuwenden.

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

3.3.4 Energieversorgung/vorhandene Leitungen mit Schutzzonen

Es erfolgt die Verkabelung mittels Erdanschlüssen durch die Bayernwerk AG. Die ausreichende Versorgung mit Elektrizität ist durch Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz gewährleistet.

Bei der Erschließungsplanung sowie bei der Pflanzung von Gehölzen sind die einschlägigen Schutzbestimmungen der Leitungsträger zu beachten.

3.3.5 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung ist sichergestellt über die Abfallentsorgung im Landkreis Amberg-Weizsach.

Für den im Holsystem zu entsorgenden Abfall wird auf Folgendes hingewiesen: Müll darf nach §16 Nr. 1 der Unfallverhütungsvorschriften Müllbeseitigung (BGV C 27) nur dann von den Müllbehälterstandplätzen abgeholt werden, wenn die Zufahrt so angelegt ist, dass ein Rückwärtsfahren nicht erforderlich ist.

Aufgrund der geltenden Unfallverhütungsvorschriften können Stellflächen für Müllgefäße nur direkt angefahren werden, wenn grundsätzlich ein Rückwärtsfahren der Müllfahrzeuge nicht erforderlich ist und die Fahrwege nach der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen RAST 06 ausgestattet und die Transportwege bei Dunkelheit beleuchtet sind. Andernfalls sind die Müllgefäße an der nächsten anfahrbaren Stelle bereit zu stellen, so dass eine Verkehrsbehinderung ausgeschlossen werden kann.

3.3.6 Telekommunikation

Es erfolgt die Erschließung durch die Deutsche Telekom AG.

3.4 Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Dieser Punkt wird im Umweltbericht unter „Schutzgut Mensch“ behandelt.

3.5 Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Für die Belange des Umweltschutzes ist gemäß §2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht (beigeheftet, Ergebnisse siehe unten) dargestellt werden. Der

Umweltbericht ist Teil der Begründung; auch seine Ergebnisse liegen der gemeindlichen Abwägung zu Grunde.

Die während und nach der öffentlichen Auslegung bzw. durch die Beteiligung der Träger Öffentlicher Belange gewonnenen zusätzlichen Erkenntnisse zu den jeweiligen Schutzgütern sind nachträglich einzuarbeiten.

3.6 Ausgleich nach den Grundsätzen für die Anwendung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung

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

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

Die Kommune muss die durch die Bauleitplanung vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft so gering als möglich halten und unvermeidbare Eingriffe ausgleichen. Es ist nachzuweisen, auf welche Art den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege Rechnung getragen wird. Hierzu sind besonders grünordnerische Maßnahmen innerhalb des Baugebiets geeignet, die auch dazu beitragen, den Eingriff und damit den notwendigen Ausgleich zu minimieren.

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

Im Umweltbericht sind die geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen zu finden. Diese Maßnahmen und Festsetzungen wurden in die Satzung eingearbeitet.

3.6 Ausgleich nach den Grundsätzen für die Anwendung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung

Nach §1a BauGB sind die „Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes...“ in der Abwägung zu berücksichtigen. „Der Ausgleich erfolgt durch geeignete Darstellungen und Festsetzungen ...“.

Die Kommune soll also die durch die Bauleitplanung vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft so gering als möglich halten und unvermeidbare Eingriffe ausgleichen. Es ist nachzuweisen, auf welche Art den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege Rechnung getragen wird. Hierzu sind besonders grünordnerische Maßnahmen innerhalb des Baugebiets geeignet, die auch dazu beitragen, den Eingriff und damit den notwendigen Ausgleich zu minimieren.

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung wird ausführlich im Umweltbericht als Teil der Begründung behandelt.

Hier sind, neben der Eingriffs-Ausgleichsermittlung auch die geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen zu finden. Diese Maßnahmen und Festsetzungen wurden in die Satzung eingearbeitet.

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

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

3.8 Befreiungen

Befreiungen von Festsetzungen werden nur mit Zustimmung der Gemeinde oder vom Landratsamt erteilt, wenn die Voraussetzungen nach §31 Abs. 2 BauGB erfüllt sind. In diesem Fall ist ein normales, baurechtliches Verfahren erforderlich, die Genehmigungsfreistellung entfällt.

3.9 Land- und Forstwirtschaft

Die dem Geltungsbereich nahe gelegenen land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen müssen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung keine Einschränkungen hinnehmen. Das betrifft auch die Ausbringung von Gülle und Jauche.

3.10 Zusammenfassende Erklärung

„Dem Bebauungsplan ist eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.“ (§10 Abs. 4 BauGB)

Die zusammenfassende Erklärung ist dem ausgefertigten Bauleitplan zur Bekanntmachung beizufügen.

4. Begründung der städtebaulichen und grünordnerischen Festsetzungen

4.1 Geltungsbereich

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

4.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die bauliche Nutzung im Geltungsbereich ist Allgemeines Wohngebiet (WA) entsprechend § 4 BauNVO festgesetzt. Entsprechend den Zielen der Planung sind im Plangebiet nur Gebäude für eine entsprechende Nutzung zulässig.

Die Festsetzung einer GRZ (Grundflächenzahl) von 0,35 orientiert sich am derzeit üblichen Maß für allgemeine Wohngebiete im ländlichen Raum.

Die Zahl der möglichen Vollgeschosse für Hauptanlagen wird auf maximal 2 festgesetzt, um der Lage am Ortsrand Rechnung zu tragen. Nebenanlagen im Sinne des [§12](#) und [§ 14 BauNVO](#) dürfen in zweigeschossiger Bauweise errichtet werden, wenn sie sich dem Hauptgebäude unterordnen. Hiermit wird auf die steile Hangweise eingegangen und eine Einbindung in den bestehenden Hang ermöglicht.

4.3 Bauweise, Baugrenzen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzungen von Baugrenzen definiert. Das Baufenster ist unter Wahrung der vorhandenen Ansprüche der Ortsstruktur und deren Gestaltung angeordnet. Innerhalb des Geltungsbereichs ist auf Grund der sensiblen Ortsrandlage nur eine offene Bauweise zulässig.

4.4 Abstandsflächen

Zur Wahrung der nachbarschaftlichen Interessen sind die Abstandsflächen lt. BayBO einzuhalten. [Untergeordnete Nebengebäude](#), Garagen und Carports dürfen auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen errichtet werden. Für die Garagen gelten die Abstandsflächen nicht, um eine Grenzbebauung in der Hanglage zu ermöglichen. [Die Abstandsflächen gelten allerdings nur nicht, sobald die maximale Wandhöhe, die Länge und die Lage im Grundstück eingehalten wird. Die Wandhöhe der Garagen und Carports wird festgesetzt, um ein städtebauliches Bild zu wahren. Sobald diese Höhen- und Längenangaben überschritten werden, werden Abstandsflächen ausgelöst. Diese Festsetzung dient lediglich für Carports und Garagen, nicht für weitere Nebengebäude, um eine Bebauung in Komposition mit den Wohngebäuden in der Hanglage zu ermöglichen.](#)

4.5 Baugestaltung

Die Festsetzungen zur Baugestaltung sind bewusst locker gefasst, um dem jeweiligen Bauwerber ein möglichst breites Spektrum zu ermöglichen, andererseits jedoch auch den städtebaulichen Grundgedanken zu erhalten. Aus diesem Grund sind fünf Haustypen

aufgestellt worden, die sich in ihrer Dachform und Geschossigkeit unterscheiden. Ebenso wurden Angaben zu den Wandhöhen getroffen, die sich in den Systemschnitten wiederfinden, um eine gute Einbindung der Gebäude in der Hanglage zu gewährleisten.

Zur optimalen Einbindung der Bebauung in den natürlichen Geländeverlauf wird die Fußbodenoberkante der Erdgeschosse auf den Punkt der Straßenfront des jeweiligen Grundstücks festgesetzt (Fahrbahnrand). Für die Parzellen 1,2 und 3 dient die Straßenfront der Straße „Kuhberg“ als Bezugspunkt, bei den Grundstücken 4 und 5 wird die Straßenfront der „Waldstraße“ herangezogen. Den Parzellen 6 und 7 dient die Straßenfront der neu geplanten Straße als Höhenbezugspunkt. Somit wird sensibel auf die bestehende Hanglage eingegangen und eine Einbindung in den Bestand gefördert.

Diese Festsetzung dient der Einbindung der Gebäude in das nach Südosten stark abfallende Gelände. Zusammen mit den festgesetzten Baufenstern und der maximalen Wandhöhe wird so sichergestellt, dass sich die Gebäude gut in das Gelände einfügen und auch mögliche spätere Unterlieger nicht negativ beeinträchtigt werden.

Für die Gestaltung der Dachlandschaft ist ausschließlich das regionstypische Farbspektrum zulässig. Aus ökologischen Gründen sowie zur Verbesserung von Kleinklima und Wasserrückhalt sind ergänzend auch Dachbegrünungen zulässig. Die Festsetzung zu Dachüberständen und Ortsgängen dient zur Wahrung der ortstypischen Dächer in der Umgebung.

4.6 Garagen und Nebenanlagen

Die maximale Höhe der Fußbodenoberkante des Erdgeschosses ist entsprechend der Topographie festgelegt, um eine Einbindung der Garagen in das abfallende Gelände zu gewährleisten. Zur Sicherung des Verkehrsflusses sind vor Garagen und ähnlichen Einrichtungen mindestens 5.50 m Stauraum zu öffentlichen Verkehrsflächen einzuhalten.

Zur Verringerung der Versiegelung im Baugebiet sind Stellplätze ausschließlich in versickerungsfähigen Belägen zu erstellen, sofern anderslautende gesetzliche Grundlagen eine Vollversiegelung nicht erforderlich machen.

4.7 Verkehrsflächen

Die Parzellen 1-5 werden von der bestehenden „Waldstraße“ erschlossen.

Die Erschließung für die Parzellen 6-7 erfolgt über eine neu angelegte 3,50m breite Straße. Diese Straße wird an die bestehende Waldstraße angeschlossen. Am Ende der Straße wird ein Wendehammer ausgebildet werden, um ein Wenden eines PKWs in der Stichstraße zu ermöglichen.

4.8 Energieversorgung, Leitungsverlegung, Schutzabstände

Die Versorgung des Gebiets mit Elektrizität sowie Telekommunikation wird sichergestellt. Die entsprechenden Abstände zu Versorgungsleitungen sind nach dem gängigen Stand der Technik für Bepflanzungen/Bebauung einzuhalten.

4.9 Grünordnung, Natur und Landschaft

Die Festsetzungen zur Grünordnung dienen einer Minimierung der Auswirkungen auf die Schutzgüter.

Auf den privaten Parzellen ist je 300m² Grundstücksfläche ein Baum zu pflanzen, um die Durchgrünung mit Großgrün sicher zu stellen.

Der naturschutzrechtliche Ausgleich für den nicht zu vermeidenden Eingriff in Naturhaushalt und Landschaftsbild erfolgt auf externen Flächen der Flurnummer 358, Gemarkung Illschwang. Die Ausgleichsflächen stehen damit im Zusammenhang mit den Ausgleichsmaßnahmen für den Bebauungsplan „Am Kohlberg II“ Illschwang, weshalb von einer Optimierung der angestrebten Aufwertung auszugehen ist.

Zur Wahrung des regionalen Artenspektrums ist die beiliegende Artenliste mit heimischen und standortgerechten Baumarten hierzu zu beachten. Die Verwendung von Sorten zur Optimierung entsprechend dem Standort ist dabei zulässig.

Zur Minimierung des Eingriffs sind nicht überbaubare Grundstücksflächen naturnah und extensiv gepflegt zu erhalten.

4.10 Einfriedungen

Die Festsetzungen zu den Einfriedungen dienen der Entwicklung eines stimmigen Bildes im Straßenraum. Als Einfriedungen sind Zäune mit einer Höhe von 1.20m zulässig. Um die Durchlässigkeit für Kleintiere zu erhöhen, sind Zaunsockel unzulässig. [Um eine Bezugshöhe auszumachen, wird der natürliche Geländeverlauf herangezogen.](#)

4.11 Gestaltung des Geländes

Zur Minimierung des Eingriffs in das Landschaftsbild sind Geländemodellierungen nur im zwingend notwendigen Umfang durchzuführen.

Die entstehenden neuen Geländeformen sind in das Ursprungsgelände einzupassen. Der Böschungswinkel ist auf eine maximale Neigung von 1:2 vorgegeben, um ein Einfügen in das natürliche Gelände zu realisieren und extreme Überformungen zu vermeiden. [Um die Nachvollziehbarkeit der Geländemodellierung zu gewährleisten, sind entsprechende Schnitte im Bauantrag- bzw. Genehmigungsverfahren vorzulegen. Hierbei ist die Straßenfront des jeweiligen Grundstücks mit in den Eingabeplänen dazustellen.](#)

4.12 Entwässerung

Das Niederschlagswasser ist zur Verbesserung des Kleinklimas und zur Verringerung des Eingriffs wo möglich breitflächig über die belebte Bodenzone zu versickern.

Um für Unterlieger nachteilig veränderte Abflussverhältnisse zu vermeiden, ist die punktuelle Ableitung von Oberflächenwasser nicht zulässig.

Keller und andere vergleichbare Anlage, die von Hang- und Schichtenwasser betroffen sein könnten bzw. sich unterhalb der Entwässerungsebene befinden, müssen wasserdicht ausgeführt sein, um Schäden zu verhindern.

4.13 Städtebauliches Konzept

Der vorliegende Bauleitplan sieht die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebiets im Nordwesten von Illschwang im unmittelbaren Anschluss an bereits vorhandene Bebauung vor. Der Standort wurde gewählt, da der rechtskräftige Flächennutzungsplan an dieser Stelle ein allgemeines Wohngebiet ausweist. Die Ausweisung von neuen Bauparzellen erfolgt entsprechend des konkreten Bedarfs an städtebaulich vertretbarer Stelle unter Beachtung der Ortstypik.

Der Aufstellung des vorliegenden Bauleitplans ging eine Phase der Variantenfindung voraus, in der sechs verschiedene Varianten mit einer unterschiedlichen Anzahl an Parzellen und deren Anordnung thematisiert wurden. Die Anordnung der Erschließungsstraße und der Bauparzellen erfolgt auf der vorhandenen Topografie und an städtebaulich vertretbaren Stellen unter Beachtung der Ortstypik. Das Ziel möglichst viel Bauparzellen unterzubringen, um die Flächeninanspruchnahme möglichst gering zu halten, wurde dabei verfolgt.

4.14 Grünordnerisches Konzept

Durch das Inkrafttreten der Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung im Rahmen der Bauleitplanung ist die Kommune gehalten, die durch die Bauleitplanung vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft auszugleichen. Es ist nachzuweisen, auf welche Art den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege Rechnung getragen wird. Hierzu sind besonders grünordnerische Maßnahmen innerhalb des Baugebietes geeignet. Zur Minimierung eines eventuellen Ausgleichs sind diese unumgänglich.

Durch die festgesetzte GRZ sowie die vorgeschriebene Pflanzung von Bäumen erfolgt die Durchgrünung. Durch die Artenauswahl bei den Gehölzen, die sich an der potenziellen natürlichen Vegetation und robusten Kultursorten orientiert, werden heimische Artengesellschaften gefördert.

Sie erweisen sich in der Regel als resistent gegenüber störenden Einflüssen und sind gegenüber fremdländischen Arten für die heimischen Tier- und Pflanzenwelt in größerem Umfang von Nutzen. Die zu erwartenden negativen Auswirkungen der Bebauung und die Flächenversiegelung werden durch die Festsetzungen zur Grünordnungsplanung sowie zum Ausgleich kompensiert.

4.15 Artenschutz

Die bisherige Nutzung sowie der vorzufindende Bestand führen entsprechend einer vereinfachten Abschätzung zu der Annahme, dass im Geltungsbereich durch die geplante Bebauung keine Verbotstatbestände nach §44 Abs. 1 BNatSchG einschlägig sind.

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

Eine wesentliche Beeinträchtigung von Schutzgütern im Sinne des §1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB ist demnach nicht zu erwarten. Natura2000 Gebiete (FFH- und Vogelschutzrichtlinie) oder geschützte Biotop nach §30 BNatSchG sind von der Planung nicht betroffen.

5. Umweltbericht

5.1 Einleitung

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

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

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

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

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

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

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

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

5.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplans

Der Geltungsbereich des geplanten Allgemeinen Wohngebiets liegt im Nordwesten des bestehenden Gewerbegebiets von Illschwang. Die genaue Lage und Abgrenzung ist den Ausführungen in der Begründung zu entnehmen.

Im geltenden Flächennutzungs- und Landschaftsplan ist das Gebiet als „Allgemeines Wohngebiet“ dargestellt.

Weitere Ausführungen sind der Begründung zum Bebauungsplan zu entnehmen.

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

Die Darstellung erfolgt in der Begründung des Bebauungsplans.

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

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

5.2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario)

5.2.1.1 Schutzgut Mensch / Gesundheit

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

Das Planungsgebiet befindet sich im nördlichen Anschluss an das bereits bestehende Wohngebiet Am Kuhberg I. Zwischen dem bestehenden und dem geplanten Baugebiet befindet sich eine Streuobstwiese, die als Biotopfläche gekennzeichnet ist.

Im Norden und Osten des Planungsgebiets grenzt die bestehende Waldstraße an.

Im Westen wird das Planungsgebiet von einer bestehenden, vitalen Gehölzfläche begrenzt.

Der Geltungsbereich hat auf Grund seiner Grünflächen eine Bedeutung für gesunde Wohnverhältnisse. Für die übergeordnete Erholung oder den Tourismus weist der Bereich keine erkennbare Funktion auf.

5.2.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

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

Der Geltungsbereich befindet sich in der naturräumlichen Einheit 081-A „Hochfläche der Mittleren Frankenalb“. Als potenziell natürliche Vegetation ist „Waldgersten-Buchenwald im Komplex mit Waldmeister-Buchenwald“ angegeben. (Bayerisches Landesamt für Umwelt, 2023).

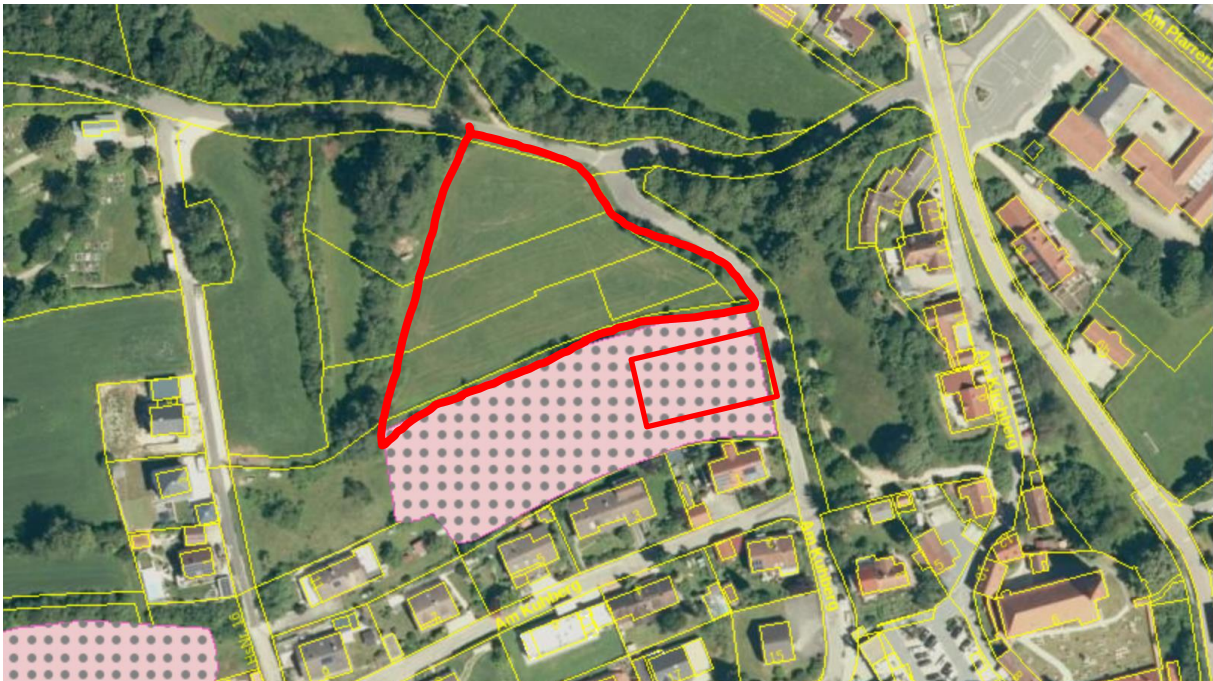


Abbildung 8: Ausschnitt Luftbild -gepunktete Fläche: Biotop (Bay. Staatsministerium d. Finanzen u.f. Heimat, 2023)

Die vorhandene Vegetation im Bearbeitungsgebiet ist durch Grünland geprägt. Die vier nördlichen Grundstücke werden derzeit als Grünland genutzt. Die beiden südlich gelegenen Grundstücke sind wertvolle Streuobstwiesen und als Biotope mit der Nummer 6536-0138-002 festgesetzt. Somit ist eine Flächen nach Art. 30 BNatSchG bzw. Art. 23 BayNatSchG im Bearbeitungsraum vorhanden. Diese Streuobstwiese stellt einen Rückzugs- und Lebensraum für verschiedene Tierarten dar.

Im größeren Teil des Bearbeitungsgebiets stellen sechs Gehölze und eine sich darum befindende Heckenstruktur eine natürliche Abgrenzung zur bestehenden Waldstraße dar.



Abbildung 9: Eingriffsfläche, eigene Aufnahme März 2023; Linkes Foto: Streubstwiese; Rechtes Foto: Grünland im nördlichen Teilbereich

Spezielles Artenschutzrecht (spezielle artenschutzrechtliche Prüfung)

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

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

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

Schädigungsverbot von Lebensstätten:

Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten.

Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird (§ 44 Abs. 5 Satz 2 Nr. 3 BNatSchG).

Störungsverbot:

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

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

Tötungs- und Verletzungsverbot:

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

Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor,

- wenn die Beeinträchtigung durch den Eingriff oder das Vorhaben das Tötungs- und Verletzungsrisiko für Exemplare der betroffenen Arten nicht signifikant erhöht und diese Beeinträchtigung bei Anwendung der gebotenen, fachlich anerkannten Schutzmaßnahmen nicht vermieden werden kann (§ 44 Abs. 5 Satz 2 Nr. 1 BNatSchG);

- wenn die Tiere oder ihre Entwicklungsformen im Rahmen einer erforderlichen Maßnahme, die auf den Schutz der Tiere vor Tötung oder Verletzung oder ihrer Entwicklungsformen vor Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung und die Erhaltung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gerichtet ist, beeinträchtigt werden und diese Beeinträchtigungen unvermeidbar sind (§ 44 Abs. 5 Satz 2 Nr. 2 BNatSchG).

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

5.2.1.3 Schutzgut Boden und Fläche

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

Der Untersuchungsraum befindet sich in der Naturraum-Haupteinheit Fränkische Alb (D61) in der Naturraum-Einheit Mittlere Frankenalb (81) und der Naturraum-Untereinheit lt. ABSP Hochfläche der Mittleren Frankenalb (081-A). (Bayerisches Landesamt für Umwelt, 2023)

Im Geltungsbereich sind keine Bodendenkmäler im Bayerischen Denkmalatlas erfasst. (Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, 2023). Altlasten sind im Altlastenkataster des Landkreises Amberg-Weilburg nicht verzeichnet. (Bay. Landesamt für Umwelt, 2023)



Abbildung 10: Digitale geologische Karte von Bayern M 1:25.000;
Stand: 08.10.2023

Nach der digitalen geologischen Karte von Bayern 1:25.000 stehen am Untersuchungsstandort fast ausschließlich dickbankige bis massige Dolomitsteine an. (Bayerisches Landesamt für Umwelt, Umweltatlas Boden, 2023). Bei dem Boden handelt es sich um sandige Lehme und Lehm.

Altlastenverdachtsflächen und Altablagerungen sind im Planungsbereich nicht bekannt.

Im Geltungsbereich sind keine Vorbelastungen wie bereits versiegelte Flächen vorhanden. Die Fläche wird als Streuobstwiese und Grünland benutzt.

Zu dem Boden lassen sich folgende Bodenzahlen festhalten:

Boden-/Grünlandgrundzahl: 42 und 45

Acker- und Grünlandzahl: 41 und 38

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

Für die Bewertung der Bodenfunktionen wird auf die Angaben des Umweltatlas Boden des Bayerischen Landesamtes für Umwelt mit Stand vom 08.10.2023 zurückgegriffen.

Bodenfunktionen lt. UmweltAtlas Boden:

Funktion	Wert	Redaktionsstand
Standortpotenzial für natürliche Vegetation	Keine Angaben abrufbar	08.10.2023
Wasserretentionsvermögen	3	08.10.2023
Schwermetallrückhalt	Aluminium: 2 Blei: 2 Cadmium: 2 Chrom: 2 Cobalt: 2 Eisen: 3 Kupfer: 2 Mangan: 2 Nickel: 2 Quecksilber: 2 Zink:2	08.10.2023
Säurepuffervermögen	Keine Angaben abrufbar	08.10.2023
Natürliche Ertragsfähigkeit	Keine Angaben abrufbar	08.10.2023

Nutzbare Feldkapazität bis 1m Tiefe beträgt im Mittel 141,78.

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

Der Grundwasserstand befindet sich in einer Tiefe von mehr als 2m. Die vorliegenden Böden befinden sich unter geringer Stau- und Haftnässe.

5.2.1.4 Schutzgut Wasser

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

Der Geltungsbereich befindet sich nicht innerhalb eines Überschwemmungsgebiets. Offene Gewässer oder Wasserschutzgebiete sind durch die Planung nicht betroffen.

Nach der hydrogeologischen Karte von Bayern (HK100) handelt es sich bei den Festgesteinen um Kluft-Karst-Grundwasserleiter mit höherer Verkastungsneigung und mäßiger bis mittlerer Gebirgsdurchlässigkeit. Zudem besagt die Karte, dass die Gesamtschutzfunktion der Grundwasserüberdeckung als gering einzustufen ist.

Der Geltungsbereich ist in Bezug auf das Schutzgut Wasser zwischen den Kategorien „Gebiet mit hohem, intakten Grundwasserflurabstand“ und „Flächen mit dauerhaft abgesenktem Grundwasser“ (Bay. Staatsministerium für Landesentwicklung, 2003) anzuordnen.

5.2.1.5 Schutzgut Luft / Klima

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

Das Klima in Illschwang wird als gemäßigt und warm klassifiziert. Es gibt viel Niederschlag, selbst in dem trockensten Monat. Der Jahresdurchschnitt wird mit 8.9°C angegeben, die jährliche Niederschlagsmenge beträgt im Durchschnitt 886 mm.

Der Geltungsbereich ist als kleinflächiges Kaltluftentstehungsgebiet einzustufen. Das landwirtschaftlich genutzte Grünland hat maximal lokale Bedeutung, aber keine überörtliche Funktion für den Luftaustausch oder als Frischluftleitbahn.

5.2.1.6 Schutzgut Landschaft / Erholung

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

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

Prägend für den vorliegenden Landschaftsausschnitt, der durch den Bebauungsplan beansprucht wird, sind die intensiv genutzten Grünflächen, sowie die Hanglage des westlichen Ortsrands von Illschwang, der durch die bestehende Gehölzfläche zur freien Landschaft hin eine Einrahmung erfährt.

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

5.2.1.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

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

Im Geltungsbereich sind lt. Stand vom 08.10.2023 weder Boden- noch Baudenkmäler im Denkmalatlas des Bayerischen Staatsministeriums der Finanzen und für Heimat verzeichnet.

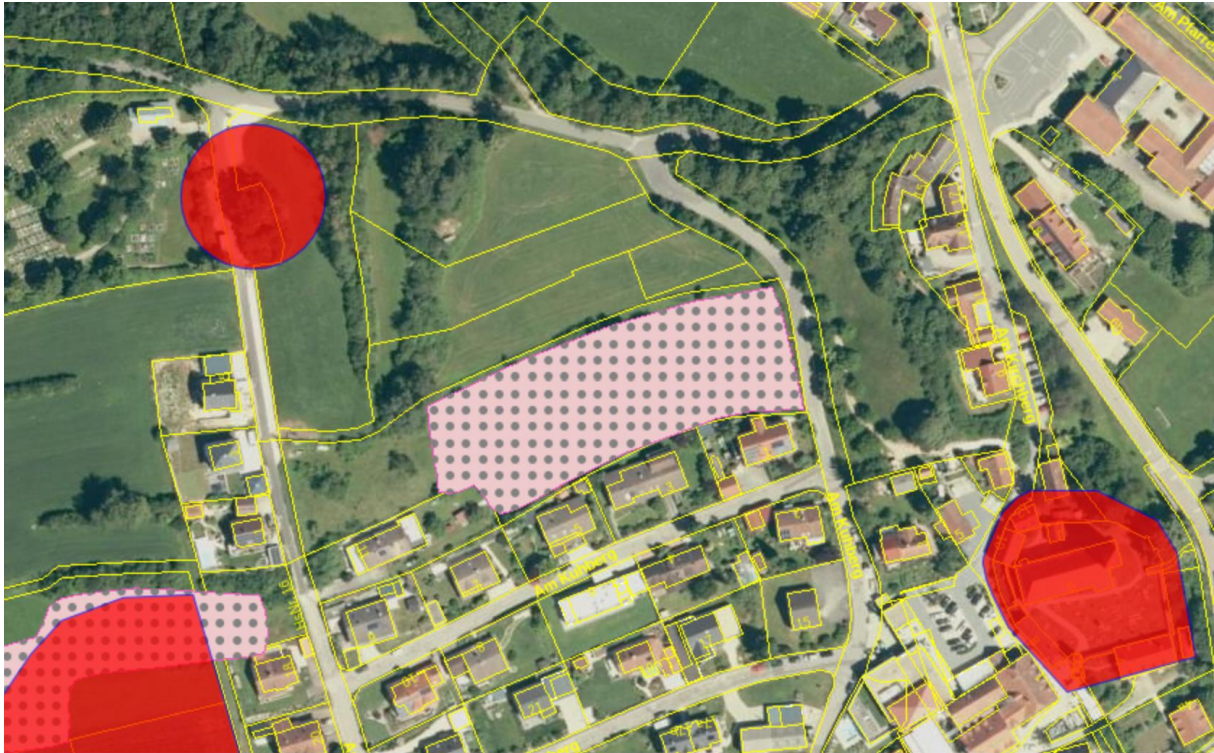


Abbildung 11 Ausschnitt aus dem Denkmalatlas (Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, 2023)

5.2.1.8 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

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

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

Das Defizit an Erweiterungsmöglichkeit für Bauflächen zur Wohnnutzung bliebe ebenfalls bestehen.

5.2.2 Prognose über die Auswirkung auf die Schutzgüter

5.2.2.1 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Auswirkungen

Durch die Realisierung des Baugebietes werden als Grünland genutzte Flächen in Anspruch genommen, die nur eine geringe Bedeutung als Lebensraum von Pflanzen und Tieren aufweisen.

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

Eine Teilfläche des Biotops „Streuobstgehölz“ mit der Nummer 6536-0138-002 ist von der Ausweisung des Grundstücks Parzelle 1 betroffen. Ebenso sind sechs Gehölze und die sich darum befindende Heckenstruktur, welche westlich entlang der Waldstraße stehen, von der Ausweisung des Baugebiets betroffen.

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

Ergebnis

Entsprechend den obigen Ausführungen zum speziellen Artenschutzrecht werden insgesamt keine Verbotstatbestände nach §44 Abs. 1 BNatSchG hervorgerufen. Allerdings wird in einen Teilbereich des Biotops und damit in eine Teilfläche nach Art. 30 BNatSchG Fläche eingegriffen. Zudem muss zur Erschließung der Parzellen die bestehenden Gehölze und Heckenstruktur entfernt werden.

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

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

5.2.2.2 Schutzgut Boden und Fläche

Auswirkungen

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

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

Entsprechend der gesetzlichen Vorgaben (§1 Abs. 5 BauGB sowie §1a Abs. 2) soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Die Inanspruchnahme von hochwertigen land- und forstwirtschaftlich genutzten Böden ist zu vermeiden. Bodenversiegelungen sollen auf ein unbedingt notwendiges Maß begrenzt werden.

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

Vermeidungsmaßnahmen (s.a. unten)

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

Ergebnis

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

Gesamtbewertung Schutzgut Boden und Fläche:
Auswirkungen geringer bis mittlerer Erheblichkeit

5.2.2.3 Schutzgut Wasser

Auswirkungen

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

Auch die Verdunstung wird auf Grund der Versiegelung reduziert.

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

Vermeidungsmaßnahmen (s.a. unten)

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

Ergebnis

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

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

5.2.2.4 Schutzgut Luft/Klima

Auswirkungen

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

Luftgetragene Immissionen (Lärm, Schadstoffe) werden im Umfeld durch die Bebauung und den damit im Zusammenhang stehenden Verkehr geringfügig erhöht.

Vermeidungsmaßnahmen (s.a. unten)

Vermeidungsmaßnahmen können die Auswirkungen reduzieren. So führen z.B. die Festsetzungen zur Durch- und Eingrünung des Baugebietes zur Staubbindung und Reduzierung der Wärmeentwicklung sowie zur Verbesserung des Kleinklimas. Der Ausgleich erfolgt im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.

Ergebnis

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

Gesamtbewertung Schutzgut Klima und Lufthygiene:
Auswirkungen geringer Erheblichkeit

5.2.2.5 Wirkungsgefüge zwischen den o.g. Schutzgütern

Die einzelnen Schutzgüter stehen untereinander in engem Kontakt und sind durch Wirkungsgefüge miteinander verbunden. So ist die Leistungsfähigkeit/Eignung des Schutzgutes Boden nicht ohne die Wechselwirkungen mit dem Schutzgut Wasser zu

betrachten (Wasserretention und Filterfunktion). Beide stehen durch die Eignung als Lebensraum wiederum in Wechselbeziehung zur Pflanzen- und Tierwelt. Diese Bezüge sind bei den jeweiligen Schutzgütern vermerkt.

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

5.2.2.6 Schutzgut Landschaft / Erholung

Auswirkungen

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

Aufgrund der geringen Dimensionen des Geltungsbereichs und im unmittelbaren Anschluss der bereits bestehenden baulichen Strukturen im Süden und in Folge der Festsetzung der maximalen Höhen für Gebäude sind die diesbezüglichen Eingriffe von geringer Bedeutung. Zudem tragen die Festsetzungen zur Geländegestaltung dazu bei, dass die Gebäude in das natürliche Gelände eingefügt werden.

Vermeidungsmaßnahmen (s.a. unten)

Vermeidungsmaßnahmen können die Auswirkungen auf das Schutzgut reduzieren.

Ergebnis

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

Gesamtbewertung Schutzgut Landschaft:
Auswirkungen geringer Erheblichkeit

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

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

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

Auswirkungen

Durch die vorgesehene Bebauung wird ein Bereich in räumlicher Nähe zu bestehenden Gebäuden (WA Kuhberg I) aufgefüllt.

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

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

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

Vermeidungsmaßnahmen (s.a. unten)

Vermeidungsmaßnahmen können die Auswirkungen auf das Schutzgut reduzieren.

Ergebnis

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

Gesamtbewertung Schutzgut Mensch:
Auswirkungen geringer Erheblichkeit

5.2.2.9 Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Im Plangebiet ist zwar derzeit kein Bodendenkmal ausgewiesen, jedoch sind aufgrund der Denkmaldichte im Umfeld, bisher unerkannte Bodendenkmäler zu vermuten. Insbesondere im Umgriff des vorgeschichtlichen Bestattungsortes mit Grabhügel (Denkmalnummer: D-3-6536-0031), ist mit einer größeren Ausdehnung des Grabhügelfeldes zu rechnen.

Im Bereich von Bodendenkmälern sowie in Bereichen, wo Bodendenkmäler zu vermuten sind, bedürfen gemäß Art. 7 Abs. 1 BayDSchG Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis.

Gesamtbewertung Schutzgut Kultur- und Sachgüter:
Auswirkungen geringer Erheblichkeit

Auf Grund der Denkmaldichte im Umfeld ist ein Restrisiko des Fundes nicht gänzlich auszuschließen. Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Bereich des Bebauungsplanes ist daher eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Amberg-Weilburg zu beantragen ist.

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

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

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

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

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

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist der beplante Bereich als Fläche für ein Allgemeines Wohngebiet dargestellt.

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

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

5.2.2.14 Auswirkungen bei schweren Unfällen oder Katastrophen

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

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

5.2.3.1 Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter

Nach der Anlage zu §2 Abs. 4 und §2a BauGB sind auch die Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen im Umweltbericht darzustellen. Im Sinne der Eingriffsregelung des §14 BNatSchG ist es oberstes Gebot, vermeidbare Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes zu unterlassen.

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

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

5.2.3.1.1 Schutzgut Arten und Lebensräume

Im Planungsgebiet liegen gesetzlich geschützte Biotop. Eine Teilfläche dieses Biotops ist durch die Planung betroffen. Im Zuge der Eingriffs- Ausgleichsermittlung wird diese Fläche gesondert betrachtet und ausgeglichen.

Im Zuge der Erschließung sind Versorgungsleitungen und Wege zu bündeln.

5.2.3.1.2 Schutzgut Boden und Fläche

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

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

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

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

Auf Grund der Festsetzung der GRZ von 0,35 erfolgt ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden, der Versiegelungsgrad ist durch die entsprechende Festsetzung reduziert.

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

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

5.2.3.1.3 Schutzgut Wasser

Die Festsetzungen zu versickerungsfähigen Oberflächen/Belägen reduzieren die Auswirkungen der Versiegelung. Hierdurch wird eine flächige Versickerung und Grundwasserneubildung innerhalb des Baugebietes erreicht sowie die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens erhalten.

5.2.3.1.4 Schutzgut Landschaftsbild

Durch die Standortwahl ist die Beeinträchtigung von landschaftsbildprägenden Elementen bereits im Vorfeld ausgeschlossen. Die westlich bestehenden Gehölze werden nicht berührt.

Die Festsetzungen zur Durchgrünung des Gebietes führen zu einer Verminderung des Eingriffes in das Schutzgut Landschaftsbild. Durch den Erhalt der westlich angrenzenden Gehölzfläche wird dieses prägende Landschaftsbild-Element von dem westlichen Ortsrand Illschwang erhalten.

5.2.3.1.5 Schutzgut Luft/Klima

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

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

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

5.3 Alternative Planungsmöglichkeiten

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

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

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

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

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

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

Eine qualifizierte Bestandsaufnahme ist eine wesentliche Voraussetzung für eine sachgerechte und fehlerfreie Abwägung. Dafür muss der Untersuchungsraum mit Blick auf die mit der Planung ermöglichten direkten und indirekten Wirkung festgelegt werden.

Die Bestandserfassung und -bewertung erfolgt anhand vorhandener Untersuchungen sowie eigener Erhebungen.

Maßgebend für die Erfassung und Bewertung ist der tatsächliche Zustand der Schutzgüter im Untersuchungsraum vor dem Eingriff. Dabei sind auch die Planungsrelevanten Vorbelastungen zu berücksichtigen, die zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses in tatsächlicher und rechtlicher Sicht verlässlich absehbar sind.

Die Bewertung des Ausgangszustands wird maßgebend davon bestimmt, welche Bedeutung den jeweiligen Schutzgütern zukommt. Die Bedeutung des jeweiligen Schutzgutes lässt sich anhand der wesentlichen wertbestimmenden Merkmale und Ausprägungen in die Kategorien gering, mittel und hoch einteilen.

Der Zustand dieses Bereichs wird nach den Bedeutungen der Schutzgüter in folgende Kategorien eingestuft:

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

		Siedlungsteilen mit heterogenen Bauformen)	
--	--	--	--

s. Teil A Bewertung des Ausgangszustandes (Bay. Staatsministerium für Wohnen, 2021)

Die als Grünflächen genutzten Bereiche sind gemäß Liste 1a des Leitfadens als Gebiet mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild, Kategorie I, Oberer Wert, eingestuft.

5.2.2.2.2 Ermittlung der Eingriffsschwere

Die Erheblichkeit der Beeinträchtigung ist von der Intensität des Eingriffs, also der Stärke, Dauer und Reichweite der Wirkungen und von der Empfindlichkeit der Schutzgüter abhängig. Auch die Ausgestaltung der geplanten Bebauung beeinflusst die Intensität der konkreten Beeinträchtigung von Natur und Landschaft.

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

Beeinträchtigungsfaktor
GRZ = 0,35

5.2.2.2.3 Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Abbildung 12: Vermeidungsmaßnahmen ohne Anrechnung beim Planungsfaktor

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

Schutzgut	Vermeidungsmaßnahmen	Umsetzung	
		ja	nein
Arten & Lebensräume	Schaffung kompakter Siedlungsräume und Vermeidung von Zersiedelung zur Sicherung und Entwicklung für das SG Arten und Lebensräume bedeutender Flächen auf Flächennutzungsplan- sowie Landschaftsebene	nicht zutreffend	
	Erhöhung der Durchlässigkeit von Siedlungsränder zur freien Landschaft zur Erhaltung und Wiederherstellung des Biotopverbundes der Grünflächen/Biotope im Siedlungsbereich mit den Biotopen im Außenbereich	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

	(multifunktionale Wirkungen zur Aufrechterhaltung und Förderung des Kaltluft- und Frischluftaustausches)		
	Abbau von künstlichen Barrieren durch Schaffung von Naherholungs- und Grünverbindungen zur Abschwächung von naturräumlichen Trennungseffekten durch die Wiederherstellung der Durchgängigkeit von Grün- und Wegeverbindungen mit z.B. breiten wegbegleitenden Säumen und Hecken sowie die Aufhebung der Verrohrungen von Gewässern und Wegunterführungen	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	Vernetzung von großräumigen Grünstrukturen	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	Biodiversität durch Schaffung von differenzierten Grünräumen und der Erhalt von bestehenden Grün-, sowie für das SG Arten und Lebensräume bedeutenden Baustrukturen	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	Naturnahe Gestaltung der öffentlichen und privaten Grünflächen, der Wohn- und Nutzgärten sowie der unbebauten Bereiche der privaten Grundstücke, z.B. durch Mindestanzahl von autochthonen Bäumen pro Grundstücksfläche	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Eingrünung von Wohnstraßen, Wohnwegen, Innenhöfen und offenen Stellplätzen, z.B. durch Mindestanzahl von autochthonen Bäumen pro Stellplatz	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	Fassadenbegrünung mit hochwüchsigen, ausdauernden Kletterpflanzen.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	Dauerhafte Begrünung von Flachdächern	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Beleuchtung von Fassaden und Außenanlagen: Verwendung von Leuchtmitteln mit warmweißen LED-Lampen mit einer Farbtemperatur 2700 bis max. 3000 Kelvin	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Rückhaltung des Niederschlagswassers in naturnah gestalteter Wasserrückhaltung bzw. Versickerungsmulden	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Abbildung 13: Vermeidungsmaßnahme mit Anrechnung beim Planungsfaktor

Auf Grund der verbindlich festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen wird der Planungsfaktor mit

Planungsfaktor
5%

angesetzt (maximal -20%).

Auf Grund der getrennten Eigentumsverhältnisse der betroffenen Flächen wird der Ausgleichsbedarf gesondert berechnet. In diesem Fall wird die geplante Parzelle 1 und die Parzellen 2 bis 7 separat berechnet.

Bestandserfassung Schutzgut Arten und Lebensräume				
Bezeichnung	Fläche (m ²)	Bewertung (WP)	GRZ/ Eingriffs-faktor	Ausgleichs-bedarf (WP)
Parzelle 1 Flur-Nr. 508 und 509 B432 Streuobstbestände im Komplex mit intensiv bis extensiv genutztem Grünland, alte Ausprägung	1.020m ²	10 WP	1,0	10.200
Parzelle 2-7, Flur-Nr. 512, 512/1, 512/2, 512/3 G 11 Intensivgrünland	5.089 m ²	3 WP	0,35	5.343
Parzelle 2-7, Flur-Nr. 512, 512/1, 512/2, 512/3 B112 Mesophile Gebüsche	181m ²	10 WP	0,35	634
Planungsfaktor	Begründung			Sicherung
s.o.	Eingriff wird teilweise vermieden, positive Effekte möglich			Festsetzung in BBP
Summe (max. 20%)				5%
Summe Ausgleichsbedarf (WP) für Parzellen 1				9.690 WP
Summe Ausgleichsbedarf (WP) für die Parzelle 2 - 7				5.678 WP

Abbildung 14: Ermittlung Ausgleichsbedarf Schutzgut Arten und Lebensräume

Im Regelfall wird davon ausgegangen, dass über den rechnerisch ermittelten Ausgleichsbedarf auch die Beeinträchtigung der Funktionen der nicht flächenbezogen bewertbaren Merkmale und Ausprägungen des Schutzgutes Arten und Lebensräume sowie

der Schutzgüter biologische Vielfalt, Boden und Flächen, Wasser, Klima und Luft mit abgedeckt werden.

Das Vorliegen des Regelfalls ist im Umweltbericht begründet dargelegt.

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

Zusätzlicher Ausgleichsbedarf für das Schutzgut Landschaftsbild besteht für den vorliegenden Bebauungs- und Grünordnungsplan jedoch nicht. Durch die Lage am bisher eingegrünten Ortsrand erfolgt kein relevanter Eingriff in das Landschaftsbild.

5.2.2.2.4 Auswahl von geeigneten Ausgleichsmaßnahmen/ Maßnahmenkonzept

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

Externe Ausgleichsmaßnahmen:

Flurnummer	358
Gemarkung	Illschwang
Besitzverhältnisse	Privatbesitz
Genutzte Flächengröße	4.895 m ²
derzeitige Nutzung / Bestand	Strukturarme Altersklassen-Nadelholzforste alte Ausprägung, N 72, 6 WP
hpnV	Waldgersten-Buchenwald im Komplex mit Waldmeister- Buchenwald
Vorkommensgebiet gebietseigener Gehölze	5.2 Schwäbische und Fränkische Alb
Ursprungsgebiete gebietseigenes Saatgut	14 Fränkische Alb
Entwicklungsziel	L233 - Entwicklungsstadien von einem standortgerechten Laub(misch)wald mäßig trockener bis feuchter Standorte; Buchenwälder basenarmer Standorte - mittlere Ausprägung
Maßnahmen	Entnahme ausreichend Fichten und Kiefern, sodass sich die Eiche als Lichtbaumart durchsetzen kann (Ausnahme bilden potenzielle Biotopbäume); Dies geschieht in enger Rücksprache mit dem Forstamt Einsetzen von standortgerechten, autochthonem Pflanzenmaterial, vor allem Buchen (<i>Fagus sylvatica</i>), mit geringen Anteilen von Eichen (<i>Quercus petraea</i> , <i>Quercus robur</i>), Hainbuchen (<i>Carpinus betulus</i>) und Birke (<i>Betula pendula</i>)

	<p>Standortgerechte Aufforstung inklusive Waldsaum</p> <p>Pflanzabstand Wald: 1,50m x 1,50m</p> <p>Umzäunen der Gesamtfläche zum Schutz des Aufwuchses</p>
Pflegekonzept	<p>Die ersten 3 Jahre nach Aufforstung:</p> <p>Ausmähen des Unterwuchses zur Entwicklungsförderung</p> <p>Kontrolle und Unterhalt des Wildschutzzaunes</p> <p>Folgejahre:</p> <p>Kontrolle und Lenkung der Entwicklung</p>
Voraussichtliche Entwicklungszeit bis zum Erreichen des Zielbiotops	≥ 80 Jahre
hpnV	Waldgersten-Buchenwald im Komplex mit Waldgmeister-Buchenwald
Art der Entsiegelung	Keine Entsiegelung vorgesehen
Prüfung der multifunktionalen Eignung von Maßnahmen (Überlagerungsmöglichkeiten)	<p><i>Mit den Maßnahmenanforderungen aus:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - der Wiederherstellung der Kohärenz von Natura 2000-Gebieten - dem Artenschutz (CEF, FCS Maßnahmen) - dem gesetzlichen Biotopschutz und - dem Waldausgleich
Berücksichtigung von agrarstrukturellen Belangen	<p>vorrangige Prüfung von geeigneten Ausgleichsmaßnahmen</p> <ul style="list-style-type: none"> - zur Entsiegelung oder sonstiger Rückbaumaßnahmen, - zur Wiedervernetzung von Lebensräumen, - durch Bewirtschaftungs- und Pflegemaßnahmen, die in die land- oder forstwirtschaftliche Produktion integriert sind und der dauerhaften Aufwertung des Naturhaushalts oder des Landschaftsbildes dienen (PIK-Maßnahmen), - durch die Inanspruchnahme von Ökokontoflächen oder - durch Maßnahmen zur Schaffung von Flächen zur Klimaanpassung, Stärkung und Sicherung der Biodiversität in Siedlungsbereichen
Prüfung von Umsetzungsmöglichkeiten in der Gebietskulisse	<ul style="list-style-type: none"> - in Natura2000-Gebieten, Naturschutzgebieten und in Biosphärenreservaten, soweit sie über verpflichtende Erhaltungsmaßnahmen des Gebietsmanagements hinausgehen, - auf Flächen, die im Landschaftsrahmenplan bzw. Regionalplan oder Landschaftsplan, bzw. Flächennutzungsplan als Kulisse für geeignete Kompensationsflächen dargestellt sind, - auf Flächen für anerkannte naturschutzfachliche Projekte im Rahmen des Arten- und Biotopschutzprogramms,

	<p>- Flächen entlang oberirdischer Gewässer und in strukturarmen Landschaftsräumen, die der Biotopvernetzung dienen und</p> <p>- in Wasserschutzgebieten und Überschwemmungsgebieten, soweit Dritte nicht beeinträchtigt werden</p>
--	---

Abbildung 15: Funktionstabelle Ausgleichsfläche Flur-Nr. 358

Flurnummer	529
Gemarkung	Illschwang
Besitzverhältnisse	Privatbesitz
derzeitige Nutzung / Bestand	A11 Intensiv genutzte Äcker
Entwicklungsziel	L233 - Buchenwälder basenarmer Standorte - alte Ausprägung
Maßnahmen	<p>Pflanzung von standortgerechten, autochthonen Pflanzmaterial, vor allem Buchen (<i>Fagus Sylvatica</i>), mit geringen Anteilen von Berg-Ahorn (<i>Acer pseudoplatanus</i>), Stiel-Eiche (<i>Quercus robur</i>) und Winterlinde (<i>Tilia cordata</i>)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Pflanzabstand Wald: 1.00m x 1.50m - Umzäunen der Gesamtfläche zum Schutz des Aufwuchses
Pflegekonzept	<p>Die ersten 3 Jahre nach Aufforstung:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ausmähen des Unterwuchses zur Entwicklungsförderung - Kontrolle und Unterhalt des Wildschutzzauns <p>Folgejahre:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Kontrolle und Lenkung der Entwicklung <p>Je nach Entwicklung der Flächen sind die Pflegemaßnahmen ggf. anzupassen</p>
Voraussichtliche Entwicklungszeit bis zum Erreichen des Zielbiotops	≥ 80 Jahre
Art der Entsiegelung	-
hpnV	Waldgersten-Buchenwald im Komplex mit Waldmeister-Buchenwald
Vorkommensgebiet gebietseigener Gehölze	5.2 Schwäbische und Fränkische Alb
Ursprungsgebiete gebietseigenes Saatgut	UG 14 – Fränkische Alb

<p>Prüfung der multifunktionalen Eignung von Maßnahmen (Überlagerungsmöglichkeiten)</p>	<p>Mit den Maßnahmenanforderungen aus:</p> <ul style="list-style-type: none"> - der Wiederherstellung der Kohärenz von Natura 2000-Gebieten - dem Artenschutz (CEF, FCS Maßnahmen) - dem gesetzlichen Biotopschutz und - dem Waldausgleich
<p>Berücksichtigung von agrarstrukturellen Belangen</p>	<p>vorrangige Prüfung von geeigneten Ausgleichsmaßnahmen</p> <ul style="list-style-type: none"> - zur Entsiegelung oder sonstiger Rückbaumaßnahmen, - zur Wiedervernetzung von Lebensräumen, - durch Bewirtschaftungs- und Pflegemaßnahmen, die in die land- oder forstwirtschaftliche Produktion integriert sind und der dauerhaften Aufwertung des Naturhaushalts oder des Landschaftsbildes dienen (PIK-Maßnahmen), - durch die Inanspruchnahme von Ökokontoflächen oder - durch Maßnahmen zur Schaffung von Flächen zur Klimaanpassung, Stärkung und Sicherung der Biodiversität in Siedlungsbereichen
<p>Prüfung von Umsetzungsmöglichkeiten in der Gebietskulisse</p>	<ul style="list-style-type: none"> - in Natura2000-Gebieten, Naturschutzgebieten und in Biosphärenreservaten, soweit sie über verpflichtende Erhaltungsmaßnahmen des Gebietsmanagements hinausgehen, - auf Flächen, die im Landschaftsrahmenplan bzw. Regionalplan oder Landschaftsplan, bzw. Flächennutzungsplan - als Kulisse für geeignete Kompensationsflächen dargestellt sind, - auf Flächen für anerkannte naturschutzfachliche Projekte im Rahmen des Arten- und Biotopschutzprogramms, - Flächen entlang oberirdischer Gewässer und in strukturarmen Landschaftsräumen, die der Biotopvernetzung dienen und - in Wasserschutzgebieten und Überschwemmungsgebieten, soweit Dritte nicht beeinträchtigt werden

Abbildung 16: Funktionstabelle Ausgleichsfläche Flur-Nr. 529

5.2.2.2.5 Bestimmung des Umfangs, Bewertung von Ausgleichsmaßnahmen/ Bilanzierung

Im Regelfall ist davon auszugehen, dass die Ausgleichsmaßnahmen für das Schutzgut Arten und Lebensräume auch den Ausgleichsbedarf für die Beeinträchtigungen der Funktionen der nicht flächenbezogen bewertbaren Merkmale und Ausprägungen des Schutzgutes Arten und Lebensräume sowie der Schutzgüter Boden und Fläche, Wasser, Klima und Luft abdecken.

Für das Landschaftsbild ist die Ableitung der Art und des Umfangs der Maßnahmen grundsätzlich gesondert darzulegen, wobei die Maßnahmen zur Wiederherstellung und Neugestaltung des Landschaftsbildes grundsätzlich auch multifunktional wirken können. Der Ausgleichsumfang für flächenbezogen bewertbare Merkmale und Ausprägungen des Schutzgutes Arten und Lebensräume erfolgt in Wertpunkten durch Multiplikation der Größe der Ausgleichsfläche mit der Aufwertung in Wertpunkten.

Die Anwendung eines Timelags wurde auf Grund der ausgewählten Entwicklungsziele berücksichtigt.

Ausgleichsumfang und Bilanzierung Schutzgut Arten und Lebensräume									
Maßnahmen Nr.	Ausgangszustand nach der BNT-Liste			Prognosezustand nach der BNT-Liste			Ausgleichsmaßnahme		
	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)*	Fläche (m ²)	Aufwertung	Ausgleichsumfang in WP
Flur-Nr. 358 Gmkg. Illschwang	N72	Strukturarme Alterklassen-Nadelholzforste – alte Ausprägung	6 WP	L232	Standortgerechte Laubmischwälder mäßig trockener Standorte – mittlere Ausprägung	11 WP	4.895 m ²	5 WP	24.475 WP
Flur-Nr. 529 Gmkg. Illschwang	A11	Intensiv bewirtschaftete Äcker	2 WP	L233	Buchenwälder basenarmer Standorte – alte Ausprägung	11 WP	1.080	9 WP	9.720
Summe Ausgleichsumfang im Wertpunkten Parzellen 2 - 7									24.475 WP
Bilanzierung									
Summe Ausgleichsumfang Parzelle 1						9.720 WP			
Summe Ausgleichsbedarf Parzelle 1						9.690 WP			
Differenz						30 WP			

Summe Ausgleichsumfang Parzellen 2 - 7	24.475
Summe Ausgleichsbedarf Parzellen 2 – 7	5.678 WP
Differenz	18.797 WP

Abbildung 17: Bewertung des Ausgleichsumfangs

5.2.2.2.6 Umsetzung und Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen:

Zeitlicher Rahmen zur Umsetzung:

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

Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen:

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

Allgemeine Hinweise zur Ausführung

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

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

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

5.4 Zusätzliche Angaben

5.4.1 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Bei der Bewertung der Eingriffsfolgen wird unterschieden in „nicht erheblich“ oder „erheblich“. Erhebliche Eingriffsfolgen werden in drei Stufen kategorisiert: Die

Eingriffserheblichkeit ist „gering“, „mittel“ oder „hoch“; sind die Auswirkungen nicht erheblich, das Schutzgut also nicht betroffen, so lautet die Bewertung „nicht betroffen“ oder „nicht erheblich“.

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

5.4.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen

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

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

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

5.5 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Gemeinde Illschwang plant die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans „Am Kuhberg II“ in Illschwang. Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 0,60 ha.

Durch die Ausweisung des Allgemeinen Wohngebietes entsteht Entwicklungsmöglichkeit für eine nachhaltige Siedlungsentwicklung und die Deckung des Bedarfs an Wohnbaufläche.

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

Zusammenfassend betrachtet entstehen durch die geplante Ausweisung im Bebauungsplan und die Realisierung der Bebauung in erster Linie Beeinträchtigungen der Schutzgüter Tiere und Pflanzen, sowie Boden und Wasser.

Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse zusammen:

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

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

Vermeidungsmaßnahmen verringern die Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt, so dass die ökologische Funktionsfähigkeit des Landschaftsraumes erhalten bleibt.

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

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

6. Quellenangaben

- Bay. Landesamt für Umwelt. (19. 05 2023). *Altlasten-, Bodenschutz- und Deponieinformationssystem*. Von <https://www.lfu.bayern.de/altlasten/altlastenkataster/altlastenauskuenfte/index.htm> abgerufen
- Bay. Staatsministerium d. Finanzen u.f. Heimat. (16. 05 2023). *Bayernatlas*. Von <https://geoportal.bayern.de/bayernatla> abgerufen
- Bay. Staatsministerium f Wirtschaft, Landesentwicklung. (19. 05 2023). *Landesentwicklung Bayern*. Von <https://www.landesentwicklung-bayern.de/instrumente/landesentwicklungs-programm/> abgerufen
- Bay. Staatsministerium für Wohnen, B. u. (2021). *Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft*. München.
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege. (19. 05 2023). *Bayerischer Denkmal-Atlas*. Von <https://geoportal.bayern.de/denkmalatlas/> abgerufen
- Bayerisches Landesamt für Umwelt. (2006). *Entwicklungszeiträume von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen*. Augsburg: Bayerisches Landesamt für Umwelt.
- Bayerisches Landesamt für Umwelt. (01. Juli 2021). *UmweltAtlas Geologie*. Von https://www.umweltatlas.bayern.de/mapapps/resources/apps/lfu_geologie_ftz/index.html?lang=de&localId=mapcontents3395 abgerufen
- Bayerisches Landesamt für Umwelt. (17. 05 2023). *Fis-Natur*. Von https://www.lfu.bayern.de/natur/fis_natur/fin_web/index.htm abgerufen
- Bayerisches Landesamt für Umwelt. (19. 05 2023). *Umweltatlas Boden*. Von https://www.umweltatlas.bayern.de/standortauskunft/rest/reporting/sta_baugrund/ abgerufen
- eigenschenk, i. (2021). *Geotechnischer Bericht*. Deggendorf.
- Gemeinde Illschwang. (2002). *Flächennutzungsplan*. Illschwang.
- GEO.VER.S.UM. (2023). *Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan GE "Bauhof/Feuerwehr Pechhütten" in der Gemeinde Teugn*.
- ifb eigenschenk GmbH. (2022). *Geotechnischer Bericht*. Deggendorf.
- Oberpalz-Nord, R. v. (31. 07 2023). *Regionalplanung*. Von https://www.regierung.oberpfalz.bayern.de/service/landes_und_regionalplanung/regionalplanung/index.html abgerufen

7. Impressum

Planverfasser:

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



8. Anlagen

1. Bebauungs- und Grünordnungsplan vom 17.04.2024
2. Bestands- und Konfliktplan vom 18.10.2023 | M 1:1.000

