

Stadt Vilseck

Landkreis Amberg-Weizbach

Marktplatz 13, 92249 Vilseck



Bebauungs- und Grün- *ordnungsplan*

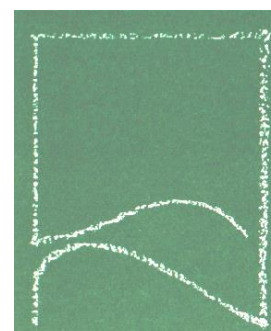
„Weidenstock“

3. Umweltbericht

Vorentwurf: 31.07.2017

Entwurf: 07.02.2018

Endfassung:



Dolesstraße 2 92237 Sulzbach-Rosenberg
Tel. (09661) 1047-0 · Fax (09661) 1047-8
E-Mail info@neidl.de · www.neidl.de

3. UMWELTBERICHT

1	Einleitung	3
1.1	Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplans	3
1.2	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Zielen und ihre Berücksichtigung.....	4
2	Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung.....	6
2.1	Schutzgut Mensch/Gesundheit.....	6
2.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen	7
2.3	Schutzgut Boden.....	9
2.4	Schutzgut Wasser	10
2.5	Schutzgut Luft/Klima	11
2.6	Schutzgut Landschaft / Erholung.....	11
2.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter.....	12
2.10	Wechselwirkungen	12
3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	12
4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich.....	13
4.1	Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter	13
4.2	Unvermeidbare Beeinträchtigungen / Eingriffsregelung.....	13
5	Alternative Planungsmöglichkeiten	17
6	Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben – ergänzende gutachterliche Aussagen.....	17
7	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring).....	17
8	Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	17
9	Anhang	20

1 Einleitung

Aufgabe des Umweltberichtes 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.

Zweck des Umweltberichtes ist es, einen Beitrag zur Berücksichtigung der Umweltbelange bei der Zulassung von Projekten zu leisten und dadurch der Umweltvorsorge zu dienen. Er 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.

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.

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplans

Die Stadt Vilseck beabsichtigt die Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Baugebiet 'Weidenstock' und die Ausweisung von Allgemeinen Wohngebietsflächen und einem Teilbereich als Mischgebiet.

Die geplanten Grundstücke befinden sich im Nordwesten von Vilseck, anschließend an das bestehende Baugebiet ‚Hinter den Hirtenhäusern‘. Bei den überplanten Flächen handelt es sich zum überwiegenden Teil um Ackerflächen, im südlichen Teil des Geltungsbereiches auch um Grünland.

Der Geltungsbereich umfasst rund 7,83 ha, wobei ca. 1,10 ha auf interne Ausgleichsflächen entfallen. Die neu geschaffenen Bauparzellen haben im WA eine Fläche von ca. 4,19 ha und im MI von ca. 0,47. Es wird für die neuen Parzellen im Allgemeinen Wohngebiet die Grundflächenzahl 0,35 und im Mischgebiet die Grundflächenzahl 0,5 festgesetzt. Die Verkehrerschließung der geplanten Bauparzellen erfolgt über die bestehenden Straßen „Weidenstock“ und „Hohe Straße“. Zusätzlich wird eine neue Anbindung an die Staatsstraße St 2120 geschaffen.

Dem südlichen Rand der geplanten Bebauung vorgelagert ist eine große öffentliche Grünfläche vorgesehen, die parkartig mit zwei Spielplätzen gestaltet werden soll. Der in diesem Bereich vorhandene Graben wird umgebaut und in die Fläche gestalterisch integriert. Weitere Grünflächen ziehen sich als bandartig durch von Norden nach Süden entlang eines Fuß- und Radweges durch das Baugebiet. In der Mitte des Baugebietes ist ein zentraler Platz vorgesehen. Am Übergang in die offene Landschaft ist, wie im Flächennutzungsplan bereits vorgegeben, eine Ortsrandeingrünung auf öffentlichem und privaten Grund vorgesehen. Die Eingrünungen auf öffentlichen Grund werden als interne Ausgleichsflächen herangezogen.

Wesentliches Ziel der Planung ist eine geordnete städtebauliche Entwicklung. Vorhandene Strukturen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes sind soweit als möglich zu schonen. Weitere Ausführungen sind der Begründung zum Bebauungsplan zu entnehmen.



Abb. 1: Luftbild mit Geltungsbereich des geplanten Baugebietes

1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Zielen und ihre Berücksichtigung

Die allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie das Baugesetzbuch, die Naturschutzgesetze, die Abfall- und Immissionsschutz-Gesetzgebung wurden im vorliegenden Fall berücksichtigt. Die Eingriffsregelung ist gemäß dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ durchgeführt worden.

(vgl. Leitfaden `Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Ergänzte Fassung´, 2003).

Das Landesentwicklungsprogramm formuliert als übergeordnetes Ziel, dass auf das charakteristische Orts- und Landschaftsbild geachtet werden soll (LEP B II 1) sowie eine Zersiedelung der Landschaft verhindert und Siedlungsgebiete schonend in die Landschaft eingebunden werden sollen (LEP B II 1.5). Besonders schützenswerte Landschaftsteile sind dabei grundsätzlich von Bebauung freizuhalten (LEP B II 1.6).

Im Regionalplan Oberpfalz Nord sind im Geltungsbereich keine zeichnerisch verbindlichen Darstellungen vorhanden.

Im Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich der Bebauungsaufstellung zum Großteil als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO dargestellt. Das Flurstück Fl.Nr. 693, Gmkg. Vilseck ist als Mischgebiet dargestellt, der als Grünfläche vorgesehene südliche Teil des Geltungsbereiches und der Bereich der Zufahrt werden bisher als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Zwischen den geplanten Grünflächen und dem Allgemeinen Wohngebiet ist eine Eingrünung des Ortsrandes dargestellt.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren.

(vgl. Flächennutzungsplan/Landschaftsplan Stadt Vilseck)

Schutzgebiete nach Naturschutzgesetz oder Wasserschutzgebiete sowie biotopkartierte Flächen sind im Bearbeitungsraum selbst nicht vorhanden.

Etwa 140 m südlich des Geltungsbereiches befindet sich das FFH-Gebiet Vils, von Vilseck bis zur Mündung in die Naab. Weitere Schutzgebiete befinden sich erst wieder in mehr als 1 km Entfernung.

Die nächstgelegenen, in der Bayerischen Biotopkartierung erfassten Biotope sind Teilflächen des Biotops Nr. 6336-0074 „Röhricht- und Gehölzsäume entlang der Vils zwischen Frauenbrunn und Vilseck“ im Bereich des FFH-Gebietes, und Nr. 6336-0071 „Hecken nördlich und nordwestlich von Schlicht“, etwa 110 m südwestlich bzw. 190m nördlich der Fläche.

Fachpläne und –programme z.B. zum Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrecht sowie kommunale Umweltqualitätsziele sind für die vorgesehene Fläche nicht vorhanden.

Die Biotopkartierten Flächen sind auch im Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern (ABSP) als lokal bedeutsam erfasst. Das Arten - und Biotopschutzprogramm formuliert ansonsten für die Fläche keine Ziele und Maßnahmen. Im Bereich des Bebauungsplans befinden sich keine relevanten Flächen.

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.

2.1 Schutzgut Mensch/Gesundheit

Beschreibung

Das vorliegende Bearbeitungsgebiet grenzt an ein bestehendes Baugebiet an und soll Bauflächen für 60 Parzellen sicherstellen. Die wirtschaftlichen Nutzungsansprüche im Planungsgebiet bestehen in erster Linie durch die Landwirtschaft (Acker/ Grünland).

Die zur Bebauung vorgesehenen Flächen sind landwirtschaftlich genutzt und somit nicht von Bedeutung für die wohnortnahe Erholung. Für übergeordnete Erholung oder den Tourismus weist der Bereich keine erkennbare Funktion auf.

Eine gewisse Vorbelastung bezüglich Lärmimmissionen besteht durch die etwa 125 m südlich der geplanten Bebauung verlaufende Bahnlinie.

Auswirkungen

Durch die vorgesehene Bebauung wird ein ortsnaher Bereich erweitert, der im Zusammenhang mit der bereits vorhandenen Bebauung steht. Bei der Ausweisung von Baugebieten in bestehenden Ortsbereichen sind in der Regel geringfügige Auswirkungen auf die im Umfeld lebende Wohnbevölkerung gegeben. Durch eine im Verhältnis zum bestehenden Verkehr auf den Erschließungsstraßen geringe Erhöhung der Verkehrszahlen im Umfeld des geplanten Baugebietes sowie durch die Beheizung der neu hinzukommenden Gebäude können nachteilige Auswirkungen in Form von Lärm oder Abgasen entstehen.

Der zusätzliche Verkehr (Quell- und Zielverkehr im Zusammenhang mit dem Baugebiet) wie auch die zusätzlichen Emissionen aus Hausbrand etc. werden nach allgemeinem Kenntnisstand zu keiner wesentlichen Verschlechterung der bestehenden Situation führen, da es sich im Vergleich zum Gesamtort um eine relativ kleine Erweiterung der Siedlungsfläche handelt. Zudem wird der Verkehr auf drei verschiedene Zufahrten zum Baugebiet verteilt.

Auf die künftig im Bearbeitungsgebiet lebenden Menschen werden die Emissionen keine erheblich negativen Auswirkungen haben. Die in der Nachbarschaft bereits vorhandenen Gewerbebetriebe und die angrenzende Bahnlinie wurden in einer schalltechnischen Untersuchung durch das Büro Kottermair beurteilt und Festsetzungen zum Lärmschutz entsprechend übernommen.

Durch die Bebauung gehen landwirtschaftliche Flächen verloren, aufgrund ausreichend anderer Flächen in der näheren Umgebung von untergeordneter Bedeutung sind.

Baubedingt kann es durch die Straßenerschließung, wie auch durch die Bebauung der Grundstücke, zu einer erhöhten Lärmentwicklung sowie Staubbelastung kommen. Diese sind jedoch vorübergehend und daher als gering erheblich einzustufen.

Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild werden beim entsprechenden Schutzgut separat behandelt.

Ergebnis

Im Hinblick auf das Schutzgut Mensch sind unter Beachtung der Festsetzungen zum Lärm-schutz gering erhebliche Belastungen für die angrenzenden Flächen und für das geplante Gebiet zu erwarten.

2.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Beschreibung

Für die Beurteilung des vorliegenden Eingriffs in den Natur- und Landschaftshaushalt sind v.a. die von der Planung betroffenen Flächen zu bewerten.

Die vorhandene Vegetation im Bearbeitungsgebiet ist geprägt durch die menschliche Nutzung. Beim Großteil der überplanten Flächen handelt es sich um intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen. Die Flurstücke 660, 665 und 667, Gmkg Schlicht, sowie das Flurstück 693 (Gmkg Vilseck) werden ackerbaulich genutzt, wobei auf Fl.Nr. 660, 665 und 667 die südlichen Teilbereiche als Grünland genutzt werden.

Im südlichen Drittel der Flurnummer 660 verläuft an der Grenze zwischen Acker und Grünland von Osten nach Westen ein Graben, der an der Grenze zu Fl.Nr 663 etwa 18 m nach Süden verspringt und anschließend weiter durch Fl.Nr. 663 in Richtung Westen verläuft. An diesem Graben befindet sich an der südöstlichen Ecke der Fl.Nr. 660 eine große Weide, die erhalten bleiben soll. Der Graben selbst ist wenig strukturiert und stellenweise verrohrt.

Auf Fl.Nr 669 befindet sich ein Flurweg, der im Zuge der Bauleitplanung ausgebaut wird, um einen Anschluss des Baugebietes an die Staatsstraße 2120 zu schaffen. Er ist bisher bis etwa 80 m von der Staatsstraße weg in Asphalt ausgebaut und geht dann ein einen Schotterweg mit grasbewachsenem Mittelstreifen über. Im Bereich der Abzweigung von der Staatsstraße sind Böschungen mit einzelnen Gehölzen vorhanden.

Der als Ausgleichsfläche vorgesehene, südliche Ausläufer des Geltungsbereiches auf Fl.Nr. 660 reicht bis an die Bahnlinie und die mit Gehölzen bewachsene Böschung heran. Ein Eingriff findet in diesem Bereich nicht statt.

Schutzgebiete nach Naturschutzgesetz überschneiden sind nicht mit dem Bearbeitungsraum. Etwa 140 m südlich des Geltungsbereiches befindet sich das FFH-Gebiet Vils, von Vilseck bis zur Mündung in die Naab. Weitere Schutzgebiete befinden sich erst wieder in mehr als 1 km Entfernung. Die nächstgelegenen, in der Bayerischen Biotopkartierung erfassten Biotope sind Teilflächen des Biotops Nr. 6336-0074 „Röhricht- und Gehölzsäume entlang der Vils zwischen Frauenbrunn und Vilseck“ im Bereich des FFH-Gebietes, und Nr. 6336-0071 „Hecken nördlich und nordwestlich von Schlicht“, etwa 110 m südwestlich bzw. 190m nördlich der Fläche.

Im Geltungsbereich selbst oder direkt angrenzend befinden sich weder kartierten Biotope noch Flächen nach § 30 Abs. 2 BNatSchG.

Die potenziell natürliche Vegetation bestünde am Standort aus Zittergrasseggen-Stieleichen-Hainbuchenwald im Komplex mit Schwarzerlen-Eschen-Sumpfwald.

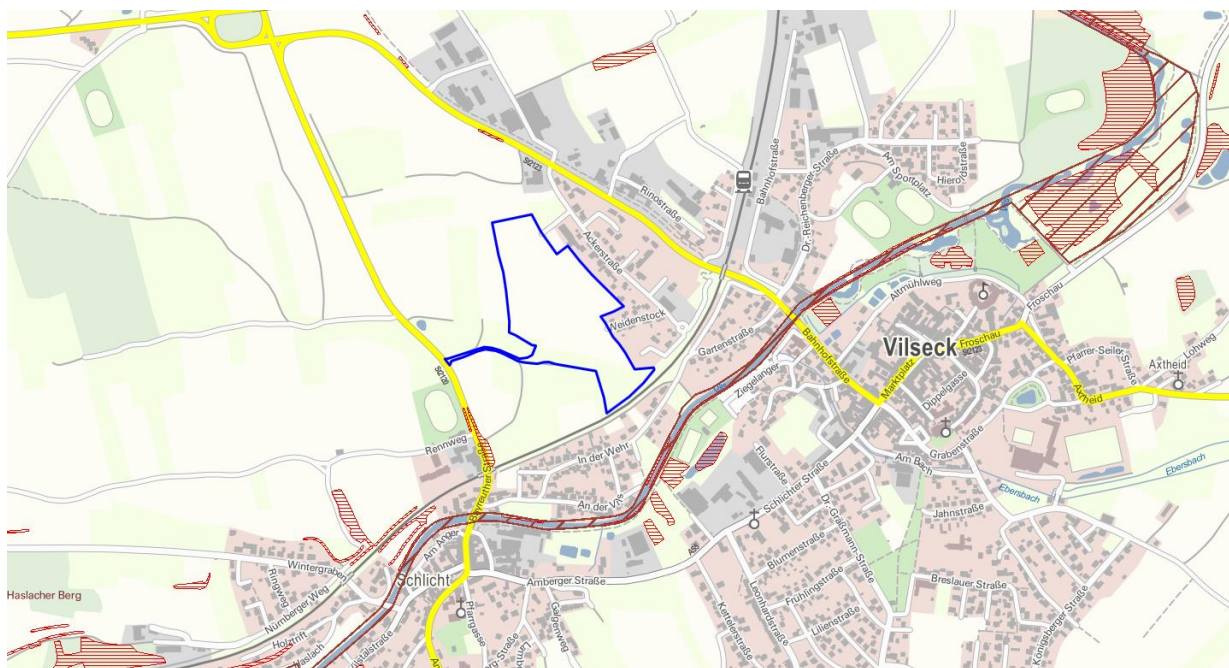


Abb. 2: Schutzgebiete und kartierte Biotope (FFH-Gebiet rot; Biotope rot, enge Schraffur); blau: Geltungsbereich Bebauungsplan

Auswirkungen

Es werden größtenteils Ackerflächen ohne gliedernde Strukturen überbaut, die eine geringe Funktion als Lebensraum erfüllen. Der vorhandene Graben wird im Bereich der Planung verlegt und in die geplante öffentliche Grünfläche und die östlich angrenzende Ausgleichsfläche integriert. Die bestehenden Gehölze in den Randbereichen des Geltungsbereichs bleiben erhalten.

Durch den Bebauungsplan werden Parzellen erschlossen und bebaubar gemacht. Die neu entstehenden Siedlungslebensräume auf den verbleibenden, nicht durch Versiegelung und Überbauung beanspruchten Flächen, haben eine geringe Bedeutung für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts, im Vergleich zu den bestehenden Ackerflächen wird jedoch die Strukturvielfalt erhöht. Auch Gehöl- und Baumpflanzungen auf den geplanten Öffentlichen Grünflächen wird im Vergleich zum Bestand eine Erhöhung der Strukturvielfalt erreicht. Es entstehen neue Lebensräume für an Siedlungsräume adaptierte Arten. Es ist eine Verschiebung des Artenspektrums in Richtung auf vermehrt an Siedlungsgrün adaptierte Arten zu erwarten. Dies gilt sowohl für die Flora als auch für die Fauna.

Baubedingte Auswirkungen durch Zerschneidung von Lebensräumen von Arten mit größeren Arealansprüchen sind nicht gegeben, da keine großflächigen Biotopkomplexe neu zerschnitten werden. Trenneffekte bisher unberührter Lebensraumbereiche sind nicht erkennbar, noch zu erwarten.

Während des Baubetriebs ist mit gewissen vorübergehenden Beeinträchtigungen (z.B. Baulärm) zu rechnen. Da dies zeitlich begrenzt ist und besonders störungsempfindliche Arten im Untersuchungsbereich ohnehin nicht zu erwarten sind diese Beeinträchtigungen als gering bedeutsam einzustufen.

Flächen von hoher Bedeutung für den Naturhaushalt oder das Landschaftsbild, wie standort-typische naturnahe Wälder, werden durch den Bebauungsplan nicht überbaut oder verändert. Nach derzeitigem Erkenntnisstand werden durch die Baumaßnahme keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschützter Arten beeinträchtigt. Das Vorkommen streng geschützter Arten in der Fläche ist unwahrscheinlich. Aus diesem Grund kann nach derzeitigem Kenntnisstand auf die Erstellung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) verzichtet werden. Den artenschutzrechtlichen Aspekten wird durch die Gebietsplanung wie auch der Eingriffsregelung Rechnung getragen

Vermeidungsmaßnahmen stellen der Erhalt des vorhandenen Grabens als Teil der öffentlichen Grünfläche im Süden sowie die geplante Durchgrünung durch Gehölzpflanzungen auf öffentlichen Grünflächen dar.

Ergebnis

Im Hinblick auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen sind gering bedeutende Flächen betroffen, so dass in der Zusammenschau unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen gering erhebliche Umweltauswirkungen für dieses Schutzgut zu erwarten sind.

2.3 Schutzgut Boden

Beschreibung

Das Bearbeitungsgebiet befindet sich innerhalb der Naturraumeinheit `070-G Grafenwöhrer Hügelland`. (vgl. ABSP,1999).

Laut Übersichtsbodenkarte 1:25.000 findet sich im Großteil des Geltungsbereiches „Vorherrschend Braunerde, gering verbreitet Podsol-Braunerde aus Sand bis Sandlehm (Deckschicht) über Sand ((Kalk-)Sandstein)“, im südlichen Bereich auch „fast ausschließlich Pseudogley-Braunerde aus Lehm bis Schluff (Deckschicht) über Lehm bis Schluffton ((Kiesel-)Kalksandstein, (Sand-)Mergelstein)“.

Unterschiede bzgl. der biotischen Lebensraumfunktion des Bodens sind im Untersuchungsraum nicht zu erkennen. Es sind keine besonders leistungsfähigen oder schutzwürdigen Bodenflächen festzustellen.

Die Empfindlichkeit des Bodens gegen Versiegelung und Verdichtung ist im gesamten Untersuchungsraum als mittel zu bewerten. Der Boden ist bereits überformt. Es handelt ackerbau-lich genutzte Flächen auf von Nord nach Süd abfallendem Gelände. Die tiefergelegenen Bereiche werden bisher als Grünland genutzt. Hier ist zudem ein Graben vorhanden.

Zu Altlasten, Altablagerungen oder über archäologische Bodenfunde ist in diesem Bereich nichts bekannt.

Auswirkungen

Jede Bebauung wirkt sich durch die unvermeidbare Versiegelung und den Eingriff in die Boden- und Oberflächenform negativ auf die Schutzgüter Boden und Wasser aus. Der natürliche Bodenaufbau wird großflächig verändert mit Auswirkungen auf Versickerung, Porenvolumen und Leistungsfähigkeit.

Durch die Anlage der Gebäude (GRZ = 0,35 bzw. 0,5) werden im Bereich des Wohngebietes maximal 35 %, im Bereich des Mischgebietes maximal 50% der Ackerflächen dauerhaft versiegelt. Vermeidungsmaßnahmen können die Auswirkungen reduzieren. Hierzu gehören v.a. die Begrenzung der versiegelten Flächen und die Verwendung versickerungsfähiger Beläge.

Baubedingt werden größere Flächen verändert und Oberboden zwischengelagert. Durch die Hanglage ist während der Bauphase die Erosionsgefahr etwas erhöht.

Der Ausgleich des Verlustes an Bodenfunktionen wird im Zusammenhang mit dem Ausgleich für Lebensraumverluste angestrebt (mehrfach funktionale Ausgleichswirkung, auch bzgl. des Schutzgutes Wasser). Ebenso wird der Ausgleich für die Veränderung der Bodenstruktur infolge der geänderten Bodennutzung (Gebrauchsrassen, Zierpflanzungen etc.) mit einer Aufwertung geeigneter Flächen erfolgen.

Ergebnis

Es sind aufgrund der Versiegelung Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit für dieses Schutzgut zu erwarten.

2.4 Schutzgut Wasser

Beschreibung

Im südlichen, tiefergelegenen Teil des Geltungsbereiches befindet sich ein von Osten nach Westen verlaufender Graben.

Der Geltungsbereich liegt nicht innerhalb eines Wasserschutzgebietes. Zum Grundwasserstand sind keine genauen Kenntnisse vorhanden.

Auswirkungen

Auf der gesamten Fläche wird durch die Versiegelung der Oberflächenabfluss vermehrt und beschleunigt, das Rückhaltevolumen des belebten Bodens vermindert und die Grundwasserneubildungsrate herabgesetzt.

Während des Baubetriebes ist mit erhöhter Erosionsgefahr bei offen liegendem Boden zu rechnen. Im Baugebiet sind geeignete Maßnahmen zum Schutz des Wassers vorgesehen. Es ist mit einem geringen Restrisiko der Beeinträchtigung des Grundwassers durch stoffliche Einträge zu rechnen, das zusätzlich während der Bauzeit erhöht ist.

Als Vermeidungsmaßnahme dient die Anlage eines Regenklär- und Retentionsteiches an der südöstlichen Ecke des Geltungsbereiches.

Der vorhandene Graben wird in die geplanten öffentlichen Grünflächen am südlichen Rand der geplanten Bebauung integriert und dazu umverlegt. Die Fließgewässerstrecke wird dabei verlängert, die Strukturvielfalt erhöht

Ergebnis

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

2.5 Schutzgut Luft/Klima

Beschreibung

Das Bearbeitungsgebiet befindet sich im Übergang zwischen dem atlantischen zum kontinentalen Klima. Die durchschnittliche Jahresmitteltemperatur beträgt 7 bis 8 °C und liegt damit im Mittelbereich für Bayern. Die jährlichen Niederschlagsmengen schwanken zwischen 650 bis 750 mm.

Besondere Erhebungen zur Luft bzw. deren Verunreinigung liegen nicht vor. Allgemein ist eine bestehende Vorbelastung durch Emissionen aus Straßenverkehr und Hausbrand anzunehmen, die nicht räumlich abgegrenzt werden kann.

Auswirkungen

Die Versiegelung großer freier Flächen führt zur Reduktion von Kaltluftentstehungsgebieten. Durch das Heizen der Gebäude und den Ausstoß von Emissionen, z.B. über die Heizung ist eine gewisse Beeinflussung der Schutzgüter Luft und Klima nicht zu vermeiden. Durch die Bebauung wird jedoch weder eine Frischluftschneise noch ein dazugehöriges Kaltluftentstehungsgebiet maßgeblich beeinträchtigt

Ergebnis

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

2.6 Schutzgut Landschaft / Erholung

Beschreibung

Prägend für den durch den Bebauungsplan beanspruchten Landschaftsausschnitt, sind die landwirtschaftliche Fläche sowie der Anschluss an bereits vorhandene Wohnbebauung. Im Nordosten schließt Siedlungsbereich direkt an. Im Süden, Westen und Norden schließen Äcker/ Grünland an das Gebiet an.

Die bestehende Bebauung im Norden und die angrenzende Bahn ist als Vorbelastung in Bezug auf das Schutzgut Landschaftsbild zu nennen. Durch die Hanglage ist eine gewisse Fernwirkung der Bebauung zu vermuten, allerdings werden dabei keine besonders exponierten Bereiche überplant. Demnach hat der Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine geringe Bedeutung für das Landschaftsbild bei einer mittleren Empfindlichkeit.

Für die Nah- und Nächsterholung spielt das Gebiet keine Rolle, da es sich um eine landwirtschaftlich genutzte Fläche handelt, die zudem nicht von Flurwegen durchzogen ist.

Auswirkungen

Die Planung sieht 60 neue Bauparzellen vor, welche sich am nordwestlichen Ortsrand von Vilseck befinden. Die vorgesehene Bebauung stellt im Wesentlichen eine Erweiterung der vorhandenen Siedlungsstrukturen dar. Im Rahmen der Planung werden landwirtschaftlich genutzte Flächen überbaut. Das Landschafts- und Ortsbild wird somit verändert. Von der Bebauung sind jedoch keine bisher unberührten oder besonders exponierten Bereiche betroffen.

Es handelt sich bei dem Vorhaben um eine Erweiterung der bestehenden Wohnbebauung um 60 Parzellen für Einfamilienhäuser.

Die Durchgrünung des Gebietes im Rahmen der Privatgärten und entlang der Fußwege auf öffentlichen Flächen, sowie die Anlage einer Ortsrandeingrünung im gesamten Randbereich und einer öffentlichen Grünfläche im Süden der geplanten Bebauung führen zur Verminderung des Eingriffs in das Schutzgut Landschaftsbild.

Langfristig ist daher mit keiner entscheidenden Verschlechterung des Schutzgutes zu rechnen.

Ergebnis

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

2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Beschreibung

Es sind keine Kultur- bzw. Sachgüter mit schützenswertem Bestand im Untersuchungsgebiet bekannt.

Auswirkungen

Besondere Bereiche oder Geländesituationen mit Fernwirkung wie empfindliche Ortsrandlagen werden durch die vorliegende Bebauung nicht beeinträchtigt. Auch ist eine Beeinträchtigung von sonstigen Kulturgütern nicht erkennbar.

Ergebnis:

Es sind durch die Bebauung keine erheblichen Umweltauswirkungen für dieses Schutzgut zu erwarten.

2.10 Wechselwirkungen

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 Gut 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.

3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nicht-durchführung der Planung

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 intensiv landwirtschaftlich genutzt werden würden.

Auch für die anderen Schutzgüter würden sich keine Veränderungen ergeben.

4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

4.1 Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter

4.1.1 Schutzgut Mensch / Gesundheit

Die Ausbildung einer Ortsrandeingrünung sowie die Durchgrünung des Baugebietes durch die Grünflächen entlang des Fuß- und Radweges und im Süden des Baugebietes beeinflussen in positiver Weise den Luftaustausch und wirken sich damit auch positiv auf das Schutzgut Gesundheit/ Mensch aus.

4.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Die Durchgrünung des Baugebietes mit Gehölzbeständen in öffentlichen sowie in privaten Flächen führen zu einer gewissen Verminderung des Lebensraumverlustes für die Fauna.

Ferner führt die Festsetzung zur Ausführung der Sockel bei Zäunen zur stärkeren Durchlässigkeit des Baugebietes insbesondere für Kleintiere, wie beispielsweise Igel (Ausschluss tiergruppenschädigender Anlagen).

4.1.3 Schutzgut Boden

Durch die Begrenzung der Versiegelung ist der Eingriff für das Schutzgut Boden minimiert.

4.1.4 Schutzgut Wasser

Die Auswahl des Erschließungskonzeptes mit auf das notwendige Minimum beschränkten Straßenquerschnitten reduziert die Eingriffe in das Schutzgut Wasser. Ansonsten sind lediglich Grundstückseinfahrten und Wege in den Parzellen vorgesehen.

Zur Minimierung der Versiegelungseffekte im Planungsgebiet ist die Verwendung versickerungsfähiger Beläge festgesetzt.

Die Anlage eines Regenklär- und Retentionsteiches trägt zur Rückhaltung des Oberflächenabflusses in der Fläche bei.

4.1.5 Schutzgut Landschaft / Erholung

Die Durchgrünung im Rahmen der Privatgärten, die geplante Ortsrandeingrünung sowie die die Gehölzpflanzungen im Bereich der südlichen öffentlichen Grünfläche tragen zur Einbindung in die Landschaft bei.

4.2 Unvermeidbare Beeinträchtigungen / Eingriffsregelung

Für die Schutzgüter Tier- und Pflanzenwelt sowie Boden und Wasser hat der Bebauungsplan trotz der geschilderten Minimierungsmaßnahmen unvermeidbare Beeinträchtigungen zur Folge.

Die Eingriffsregelung wird im vorliegenden Fall nach dem Leitfaden 'Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Ergänzte Fassung', 2003 durchgeführt.

4.2.1 Eingriffsermittlung

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

Die Einordnung der von erheblichen oder nachhaltigen Eingriffen betroffenen Flächen erfolgte entsprechend der Bestandsaufnahme und ist in den folgenden Tabellen dargestellt.

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.

Bewertung

Typ A hoher Versiegelungs- und Nutzungsgrad (GRZ > 0,35)		Bedeutung / Begründung für Ausgleichsfaktor		Faktor
Kategorie I				
geringe Bedeutung	0,3 – 0,6	Acker- und Grünlandfläche, intensiv genutzt	<ul style="list-style-type: none"> geringe Lebensraumbedeutung, geringe bis mittlere Bedeutung der betr. Bodenfläche Ortsrandlage/ im Zusammenhang bestehender Bebauung 	0,4
Kategorie II				
mittlere Bedeutung	0,8 – 1,0	--	--	-
Kategorie III				
hohe Bedeutung	1,0 – 3,0	--	--	-
Typ B geringer bis mittlerer Versiegelungs- und Nutzungsgrad (GRZ ≤ 0,35)		Bedeutung / Begründung für Ausgleichsfaktor		Faktor
Kategorie I				
geringe Bedeutung	0,2 – 0,5	Acker- und Grünlandfläche, intensiv genutzt	<ul style="list-style-type: none"> geringe Lebensraumbedeutung, geringe bis mittlere Bedeutung der betr. Bodenfläche Ortsrandlage/ im Zusammenhang bestehender Bebauung 	0,3
Kategorie II				
mittlere Bedeutung	0,5 – 0,8	--	•	-
Kategorie III				
hohe Bedeutung	1,0 – 3,0	--	--	-

Für den Bereich des WA wird entsprechend der festgesetzten GRZ von 0,35 die Eingriffsschwere als Typ B – geringer bis mittlerer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad festgelegt, für das MI aufgrund der GRZ von 0,5 als Typ A - hoher Versiegelungs- und Nutzungsgrad. Durch die unter 4.1 genannten Vermeidungsmaßnahmen werden die Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt vermindert. Unter Berücksichtigung der Verminderungsmaßnahmen erfolgte eine Festlegung der Kompensationsfaktoren im unteren Bereich der Skala. Die Grünflächen innerhalb des Wohngebietes und im Süden werden in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde als Eingriffsneutral angerechnet.

Eingriff

Eingriffsfläche in ha	Typ	Kategorie	Eingriffstyp	Faktor	Ausgleichsflächenbedarf in ha
5,12	Landwirtschaftliche genutzte Fläche (vor allem Acker, in geringem Umfang Grünland) und Flurweg, befestigt	I	B	0,3	0,154 ha
0,47	Landwirtschaftliche genutzte Fläche (Acker)	I	A	0,4	0,018 ha
Geltungsbereich gesamt: 7,83 ha				Gesamt:	0,172 ha

4.2.2 Ausgleichsermittlung

Ausgleichsmaßnahme	Fläche in m ²	Faktor	anrechenbare Ausgleichsfläche	
Intern:				
I	Fl.Nr. 667 (TF) und 665 (TF), Gmkg. Schlicht Ortsrandeingrünung nord	1.133 m ²	1	1.133 m ²
II	Fl.Nr. 667 (TF), Gmkg. Schlicht Ortsrandeingrünung west	958 m ²	1	958 m ²
III	Fl.Nr. 660 (TF), 626 (TF) Gmkg. Schlicht Ortsrandeingrünung, Streuobstwiese im Komplex mit extensiv genutztem Grünland	1.604 m ²	1	1.604 m ²
IV	Fl.Nr. 660 (TF), 630/2, 629/2, 626 (TF) Gmkg. Schlicht Ortsrandeingrünung, Streuobstwiese im Komplex mit extensiv genutztem Grünland	7.277 m ²	1	7.277 m ²
Extern:				
	Abbuchung vom Ökokonto der Stadt Vilseck Fl.Nr. 642/5, Gmkg. Gressenwöhr verfügbar (Stand Februar 2018):	6.268 m ²	1	6.268 m ²
	Summe	17.240 m ²		17.240 m ²
	Ausgleichserfordernis (Soll)			17.240 m²
	Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz		Rest:	0 m²

Ausgleichsmaßnahmen:

Insgesamt wird ein Ausgleichsbedarf von 17.240 m² benötigt. Dieser kann zum Teil auf internen Flächen am Rand des Geltungsbereiches gedeckt werden. Hier werden Ortsrandeingrünungen auf öffentlichem Grund sowie die Anlage von Extensivgrünland, teilweise in Komplex mit Streuobstbestand, angerechnet.

Die extensive Grünlandfläche darf nicht vor dem 01. Juli gemäht werden, das Mähgut ist dabei abzufahren. Der Einsatz von Dünge- und Spritzmitteln ist nicht zulässig.

Für die Anlage der Streuobstwiese sind Obstbaum-Hochstämme und alte, bewährte Sorten gemäß der Pflanzliste unter Punkt 7 der Verbindlichen Festsetzungen durch Text zu verwenden.

Die Ausgleichsmaßnahmen sind zeitgleich mit der Erschließung auszuführen und der unteren Naturschutzbehörde anzuzeigen.

Der über die internen Ausgleichsflächen hinausgehende Bedarf wird von der Ökokontofläche Flurnummer 642/5, Gemarkung Gressenwöhr der Stadt Vilseck abgebucht. Auf dieser Fläche sind derzeit noch 10.661 m² verfügbar, 6.268 m² werden für die vorliegende Planung benötigt. Nach Abbuchung des Ausgleichsbedarfs verbleiben folglich auf Fl.Nr 642/5 noch 4.393 m² verfügbare Fläche im Ökokonto.



Abb. 3: Ökokontofläche Fl.Nr 642/5 – schraffierte Fläche wird abgebucht

Auf den Ausgleichsflächen (intern und extern) sind Maßnahmen, die den Naturhaushalt oder das Landschaftsbild beeinträchtigen können, untersagt. Hierunter fallen v.a. die Verbote,

- bauliche Anlagen zu errichten,
- zu düngen oder Pflanzenschutzmittel auszubringen
- standortfremde Pflanzen einzubringen oder nicht heimische Tierarten auszusetzen,
- die Fläche aufzufüllen oder sonstige zweckwidrige land- und forstwirtschaftliche Nutzungen vorzunehmen,
- Freizeiteinrichtungen oder gärtnerische Nutzungen auf den Ausgleichsflächen zu betreiben.

5 Alternative Planungsmöglichkeiten

Eine anderweitige Lösungsmöglichkeit zum vorliegenden Plan wäre der Verzicht auf die Planung und die Baugebietsausweisung an anderer Stelle. Aufgrund der Nähe zu der bereits bestehenden Wohnbebauung in der Ortschaft ist jedoch die vorliegende Erweiterung, gegenüber einer Neuausweisung eines Wohngebietes anderenorts, vorzuziehen.

Alternativen brächten ferner einen erheblich größeren Erschließungsaufwand.

6 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben – ergänzende gutachterliche Aussagen

Da es sich bei der Planung um einen überschaubaren Bereich zur Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes und Mischgebietes handelt, sind weiträumige Auswirkungen auf den Naturhaushalt unwahrscheinlich. Daher ist der Untersuchungsraum auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes und die direkt angrenzenden Bereiche begrenzt. Eine Fernwirkung ist bei den meisten umweltrelevanten Faktoren nicht zu erwarten. Ausnahmen bilden lediglich das Landschaftsbild sowie Immissionen. Der Untersuchungsraum ist bei diesen Schutzgütern entsprechend weiter gefasst.

Weiterführende Gutachten zu Spezialgebieten waren aus Sicht des Planungsbüros nicht erforderlich.

Die vorliegenden 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 das Arten- und Biotopschutzprogramm ABSP Landkreis Amberg-Weiden, der Flächennutzungs- und Landschaftsplan sowie Angaben der Fachbehörden verwendet.

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.

7 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Monitoringmaßnahmen sind nicht erforderlich.

8 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Für einen Geltungsbereich von rund 7,83 ha wird der Bebauungs- und Grünordnungsplan „Weidenstock“ aufgestellt. Das Erfordernis des Vorhabens ist durch den Bedarf an Bauparzellen für Einfamilienhäuser im Bereich der Ortschaft Vilseck belegt.

Es sind von der Planung keine wertvollen Lebensräume betroffen. Vermeidungsmaßnahmen verringern die Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt. Durch grünordnerische und ökologische Festsetzungen für den Geltungsbereich sowie durch die Bereitstellung von Ausgleichsflächen, wird eine ausgeglichene Bilanz von Eingriff und Ausgleich erzielt.

Für folgende Schutzgüter wurden im Umweltbericht die Auswirkungen durch die Festsetzungen im Bebauungsplan ermittelt und hinsichtlich ihrer Umweltwirksamkeit und Umwelterheblichkeit bewertet:

Schutzgut Mensch/Gesundheit

Gesunde Wohnverhältnisse werden nicht beeinträchtigt.

Schutzgut Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt

Die überwiegend niedrige Ausgangsqualität führt zu einem insgesamt geringen Verlust an Lebensraum. Die vorgesehenen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen führen zu einer ökologischen Aufwertung. Wechselwirkungen ergeben sich hier zu den Schutzgütern Wasser und Boden.

Schutzgut Boden

Die Versiegelung und die Umgestaltung führen zu an Ort und Stelle nicht kompensierbaren Auswirkungen. Der natürliche Bodenaufbau wird flächig verändert mit Auswirkungen auf Versickerung, Porenvolumen und Leistungsfähigkeit. Es erfolgt ein Ausgleich im Rahmen der naturschutzrechtlichen Ausgleichsregelung.

Schutzgut Wasser

Die erhöhte Versiegelung führt zu einer Abflussverschärfung und geringeren Grundwasserneubildungsrate. Das geplante Regenrückhaltebecken trägt zur Minimierung der Auswirkungen bei. Es erfolgt ein Ausgleich im Rahmen der naturschutzrechtlichen Ausgleichsregelung.

Schutzgut Luft/ Klima

Die Versiegelung größerer Flächen führt geringfügig zur Reduktion von Kaltluftentstehungsgebieten. Das Klima wird jedoch nicht spürbar beeinträchtigt.

Schutzgut Landschaft/ Erholung

Die vorgesehene Bebauung befindet sich am Ortsrand von Vilseck, im Zusammenhang mit bereits bebauten Flächen. Durch Maßnahmen zur Eingrünung auf öffentlichen und privaten Flächen wird eine Einbindung in das Landschaftsbild erreicht. Die Erholungsfunktion wird nicht gestört.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Kultur- und Sachgüter sind von der Planung nicht betroffen.

Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse zusammen:

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis
Mensch / Gesundheit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering

Tiere und Pflanzen	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering
Boden	mittlere Erheblichkeit	mittlere Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	mittel
Wasser	mittlere Erheblichkeit	mittlere Erheblichkeit	gering Erheblichkeit	gering/mittel
Luft / Klima	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering
Landschaft/ Erholung	geringe Erheblichkeit	gering Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering
Kultur- und Sachgüter	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen

9 Anhang

- Quellen :
- BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG
UND UMWELTFRAGEN:
Bauen im Einklang mit Natur- und Landschaft: Ein Leitfaden (Ergänzte Fas-
sung).
München 2003
- BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG
UND UMWELTFRAGEN: Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern ABSP
Landkreis Amberg-Sulzbach, Stand März 2001
- BUSSE, DIRNBERGER, PRÖBSTL, SCHMID: Die neue Umweltprüfung in
der Bauleitplanung.
1. Auflage, Berlin 2005
- FIN-Web, FIS -Natur
- KNOCH, K.:
Klimaatlas von Bayern.
Bad Kissingen, 1952
- KÖPPEL ET AL:
Praxis der Eingriffsregelung.
Stuttgart 1998
- KUNZE, R. ET AL:
BauGB Novelle 2004.
Weka Media GmbH & Co KG, Kissing, 2004
- SEIBERT, P.:
Karte der natürlichen potenziellen Vegetation mit Erläuterungsbericht. 1968