

Stadt Vilseck

Landkreis Amberg-Weizsach

Marktplatz 13, 92249 Vilseck



Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans

im Bereich

„Kesselwiesen“

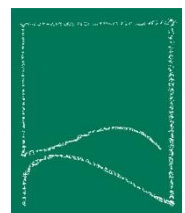
Deckblatt

Begründung

Vorentwurf: 23.06.2020

Entwurf: 21.09.2020

Endfassung:



Inhaltsverzeichnis

A) Vorbemerkungen / Ziel der Planung	4
1. Aufstellung	4
2. Anlass und Erfordernis der Planung	4
3. Gesetzliche Grundlagen – Verordnungen.....	4
4. Planungsrechtliche Voraussetzungen/Verfahren.....	5
5. Immissionsschutz.....	5
B) Beschreibung des Planungsgebiets	5
1. Geltungsbereich / Größe	5
2. Verkehrsanbindung / Lage.....	5
3. Topographie / Nutzung / umgebende Nutzung	6
4. Baugrund und Bodenverhältnisse	6
5. Naturraum	7
6. Hydrologie	7
7. Klima.....	7
8. Schutzobjekte/-gebiete	8
10. Orts- und Landschaftsbild, Erholung.....	8
11. Altlasten.....	9
12. Verkehr/Erreichbarkeit.....	9
13. Denkmalschutz	9
14. Störfallbetrieb.....	9
C) Vorgaben übergeordneter Planungen.....	10
1. Regionalplan.....	10
2. Landesentwicklungsprogramm	10
3. Sonstiges.....	11
D) Konzeption und Ziele aus städtebaulicher und landschaftsplanerischer Sicht	12
1. Art der baulichen Nutzung	12
3. Grünflächen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur- und Landschaft	12
4. Bodendenkmalpflege	12
5. Städtebauliches Konzept.....	12
6. Grünordnerisches Konzept.....	13
7. Artenschutz.....	13
E) Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 BauGB	14
1. Einleitung	14
1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplans	14

1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung	14
2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung	15
2.1 Schutzgut Boden.....	15
2.2 Schutzgut Grund- und Oberflächenwasser	16
2.3 Schutzgut Klima und Lufthygiene	17
2.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen (Biodiversität)	19
2.5 Schutzgut Mensch (Lärm, Erholungseignung).....	20
2.6 Schutzgut Landschaft.....	22
2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter	23
2.7 Schutzgut Fläche	24
2.9 Wechselwirkungen.....	24
2.10 Erhaltungsziele und Schutzzweck der FFH- und Vogelschutzgebiete.....	25
3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung	25
4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich.....	25
4.1 Vermeidungsmaßnahmen, bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter	25
4.2 Eingriffsermittlung	26
5. Alternative Planungsmöglichkeiten	26
6. Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	26
7. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring).....	27
8. Allgemein verständliche Zusammenfassung	27
F) Literaturverzeichnis	29

Änderungen gegen dem Vorentwurfsstand von 23.06.2020 sind farbig markiert.

A) Vorbemerkungen / Ziel der Planung

1. Aufstellung

Der Stadtrat der Stadt Vilseck hat am 08.07.2019 den Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Kesselwiesen 2. Erweiterung“ gefasst und wird im Parallelverfahren aufgestellt. Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan wird der betreffende Bereich zukünftig als Mischgebiet nach § 6 BauNVO dargestellt. Der Änderung des Flächennutzungsplans wird ein Umweltbericht beigelegt.

2. Anlass und Erfordernis der Planung

Entsprechend der bereits vorhandenen Darstellung im Flächennutzungsplan soll die Bebauung in der Stadt Vilseck in Richtung Norden erweitert werden. Die vorgesehene Bebauung soll jedoch nicht in Form eines Gewerbegebiets erfolgen, sondern als Mischgebiet, da in diesem Bereich die Ansiedlung eines Gewerbebetriebs und der Wohnhäuser erfolgen soll.

Deshalb ist die Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich. Im Parallelverfahren erfolgt die Aufstellung eines Bebauungsplans.

3. Gesetzliche Grundlagen – Verordnungen

BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
PlanZV	Planzeichenverordnung
BayBO	Bayerische Bauordnung 2008
BauVorIV	Bauvorlagenverordnung
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz
BayNatSchG	Bayerisches Naturschutzgesetz
BayDSchG	Bayerisches Denkmalschutzgesetz
NWFreiV	Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser - Niederschlagswasserfreistellungsverordnung
TRENGW	Technischen Regeln zum Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser
TrinkwV 2001	Verordnung über die Qualität von Wasser für den menschlichen Gebrauch – Trinkwasserverordnung

Alle Gesetze, Regelungen und Normen, auf die innerhalb dieser Planung verwiesen wird, können über die Stadtverwaltung eingesehen werden.

4. Planungsrechtliche Voraussetzungen/Verfahren

Im Flächennutzungsplan der Stadt Vilseck ist der Geltungsbereich des geplanten Bebauungsplans derzeit als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO dargestellt und soll zukünftig als Mischgebiet (MI) nach § 6 BauNVO ausgewiesen werden.

Der Flächennutzungsplan wird deshalb im Parallelverfahren geändert und die Darstellung des Bereichs erfolgt als Mischgebiet (MI).

5. Immissionsschutz

Es ist mit Belastungen aus der angrenzenden Straßen zu rechnen, die sich auf das geplante Baugebiet auswirken.

Ebenfalls ist von Belastungen des geplanten Mischgebiets auf die angrenzende Bebauung auszugehen. Da sich im Mischgebiet jedoch keine stark emittierenden Betriebe ansiedeln dürfen, ist davon auszugehen, dass sich die Belastungen innerhalb der zu tolerierenden Grenzwerte bewegen werden, zumal die Anordnung von Ausgleichsflächen auf Ebene des Flächennutzungs- und Landschaftsplans sowie geeignete Maßnahmen im Rahmen des Bebauungsplans für eine Minimierung der Belastungen eingesetzt werden können.

B) Beschreibung des Planungsgebiets

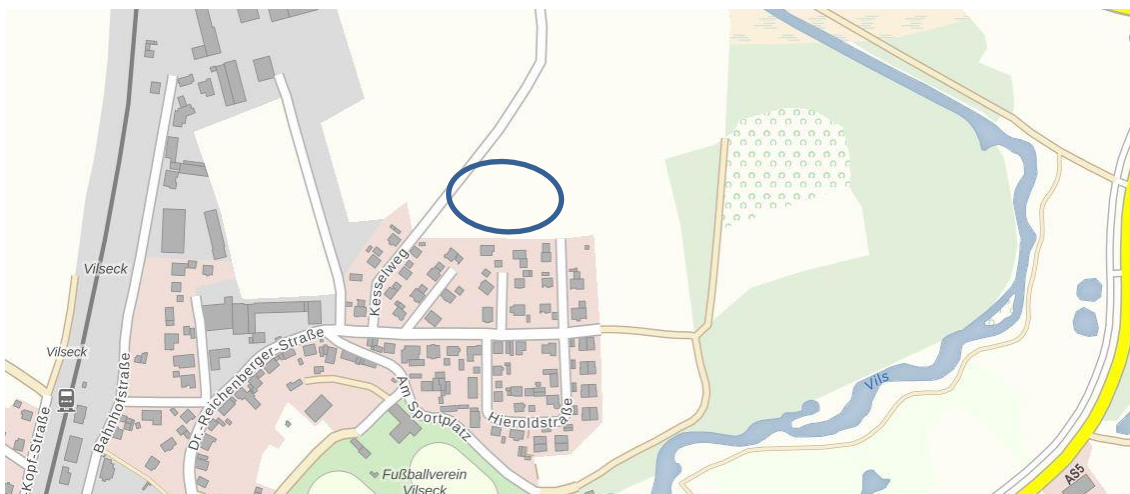
1. Geltungsbereich / Größe

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplans umfasst die Flurstücke 867 und 868/3 der Gemarkung Vilseck.

Der gesamte Geltungsbereich beträgt ca. 0,47 ha.

2. Verkehrsanbindung / Lage

Das Baugebiet befindet sich im nordöstlichen Bereich der Stadt Vilseck.



Quelle: Bayernatlas Stand 03.03.2020

3. Topographie / Nutzung / umgebende Nutzung

Das Gelände fällt von Westen nach Osten sanft ab.

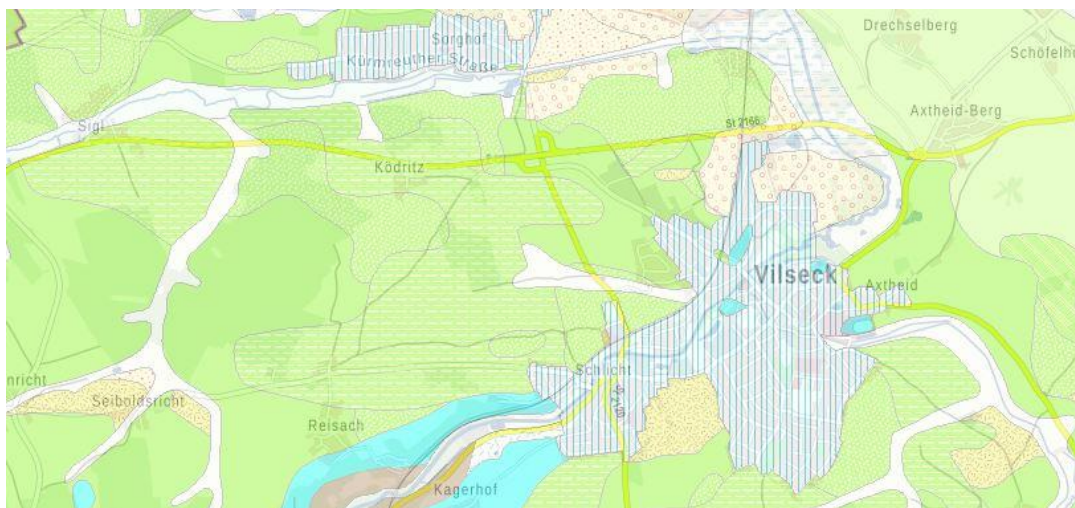
Die Fläche wird derzeit als landwirtschaftliche Nutzfläche bewirtschaftet. Im Westen grenzt die bestehende Straße „Kesselweg“ an. Im Süden grenzt Bebauung an. Im Norden und Osten befinden sich weitere landwirtschaftlich genutzte Flächen.



Auszug topographische Karte

4. Baugrund und Bodenverhältnisse

Es erfolgte im Vorfeld keine Baugrunduntersuchung. Auf Grund der Erfahrungswerte bei angrenzenden Bauvorhaben ist jedoch von geeigneten Bodenverhältnissen für die Bebauung auszugehen.



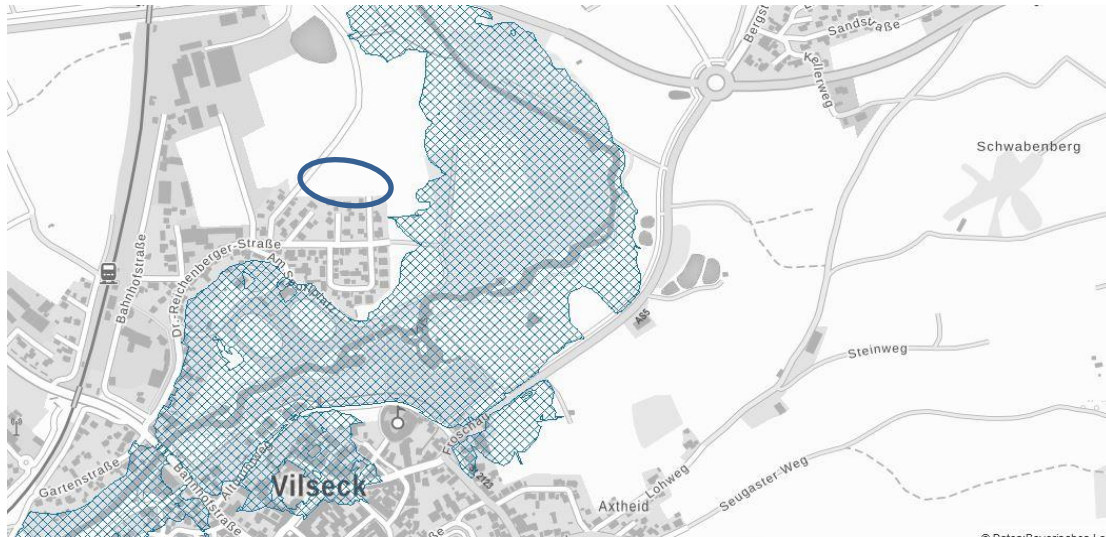
Auszug geologische Karte

5. Naturraum

Der Untersuchungsraum des Bebauungs- und Grünordnungsplan befindet sich im Naturraum Oberpfälzisches Hügelland, Untereinheit (ABSP) 070-G Grafenwöhrer Hügelland.

6. Hydrologie

Das Planungsgebiet befindet sich nicht innerhalb eines wassersensiblen Bereichs noch ist Hochwassergefahr für das Gebiet bekannt.



Auszug, WMS-Dienst Wassersensibler Bereich, LfU

Der genaue Stand des Grundwassers ist nicht bekannt.

7. Klima

Das Bearbeitungsgebiet befindet sich im Übergang zwischen dem atlantischen zum kontinentalen Klima. Die durchschnittliche Jahresmitteltemperatur beträgt 7°C 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.

Der Ort Vilseck ist auf Grund seiner Lage im ländlichen Raum nicht als klimatisches Belastungsgebiet einzustufen. Die genutzten Freiflächen haben lokale Bedeutung als Kaltluftentstehungsgebiete, aber keine überörtliche Funktion für den Luftaustausch oder als Frischluftleitbahn.

8. Schutzobjekte/-gebiete

Schutzgebiete nach Naturschutzgesetz oder Wasserschutzgebiete sind im Bearbeitungsraum selbst nicht vorhanden. Geschützte Biotope befinden sich außerhalb des Geltungsbereiches. Etwa 400 m östlich des Geltungsbereiches befindet sich das FFH-Gebiet 6537-371 „Vils von Vilseck bis zur Mündung in die Naab“.

Die nächstgelegenen, in der Bayerischen Biotopkartierung erfassten Biotope sind Teilflächen des Biotops Nr. 6336-0030-001 „Erlenwald östl. Kesselwiese“.

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

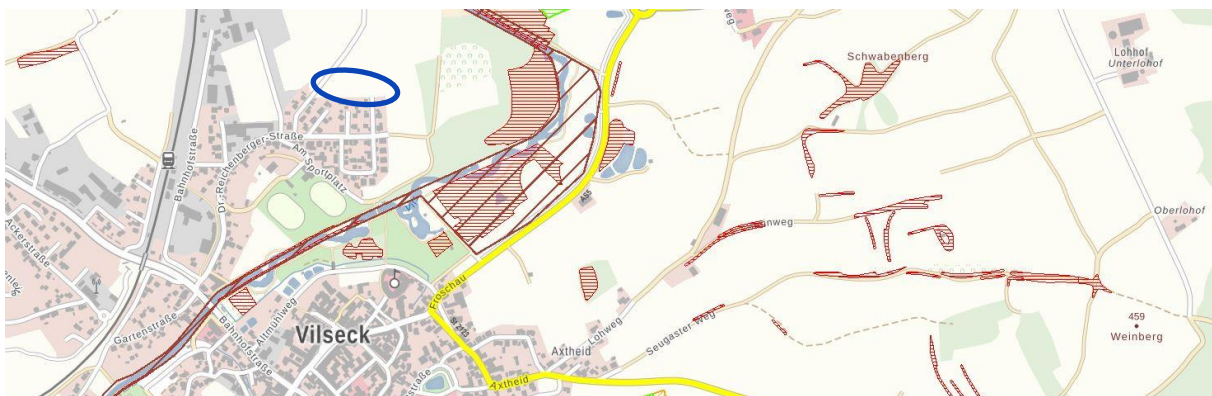


Abb.: Schutzgebiete und kartierte Biotope (FFH-Gebiet: rot; Biotope: rot, enge Schraffu);

blau: Umgriff Bebauungsplan

Quelle: FIS-Natur, Stand 03.03.2020

Gem. § 44 Abs. 5 BNatSchG ist die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) im Zuge der Bebauungsaufstellung (§18 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG) auf streng geschützte Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie auf europäische Vogelarten zu beschränken. Gem. § 33 Abs. 5 Satz 5 BNatSchG liegt bei der Betroffenheit anderer besonders geschützter Arten gem. BArtSchV kein Verstoß gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG vor.

Auf die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung wurde im Zuge der Flächennutzungsplanänderung verzichtet, da die Vorabschätzung auf Grund der bisherigen Nutzung und des Bestandes zum Schluss kommt, dass keine Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG zu erwarten sind. Ferner sind keine erheblichen Beeinträchtigungen auf den Erhaltungszustand einer lokalen Population der relevanten Arten zu erwarten.

10. Orts- und Landschaftsbild, Erholung

Prägend für den durch den Bebauungsplan beanspruchten Landschaftsausschnitt sind die landwirtschaftliche Fläche sowie der Anschluss an bereits vorhandene Wohnbebauung. Im Süden schließt ein Siedlungsbereich direkt an. Nördlich und östlich an das Baugebiet angrenzend befinden sich Acker- und Grünland.

Die bestehende Bebauung ist als Vorbelastung in Bezug auf das Schutzgut Landschaftsbild zu nennen. 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.

11. Altlasten

Ein Abgleich mit dem aktuellen Altlastenkataster des Landkreises Amberg-Weilburg hat keine Hinweise auf etwaig vorhandene Altlasten ergeben.

12. Verkehr/Erreichbarkeit

Das Plangebiet ist über die Straßen „Kesselweg und Kesselwiesen“ zu erreichen.

13. Denkmalschutz

Im Geltungsbereich sind keine kartierten Denkmäler vorhanden.

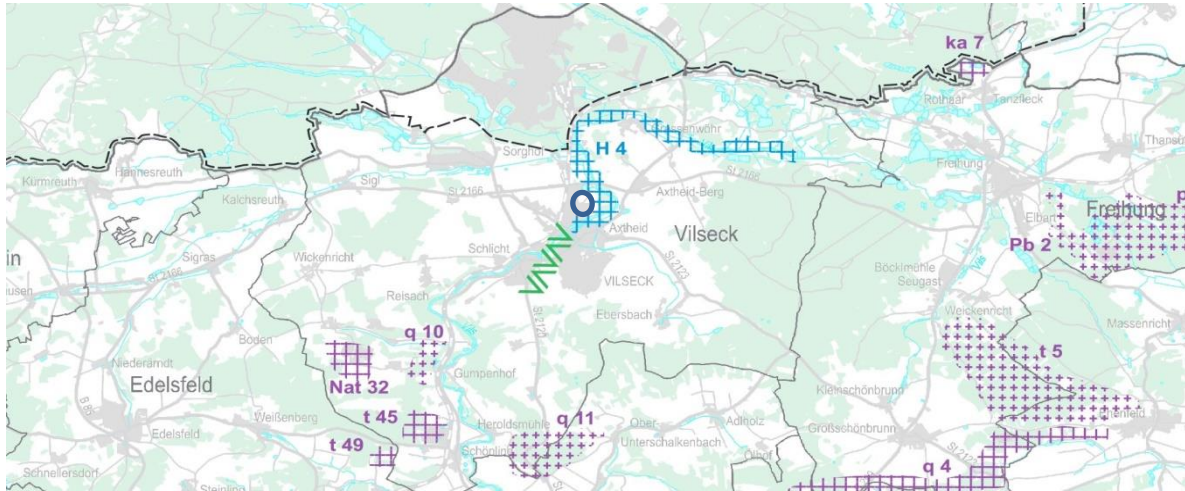
14. Störfallbetrieb

Das Planungsgebiet befindet sich nach jetzigem Kenntnisstand nicht innerhalb eines Achtungsabstandes eines Störfallbetriebs.

C) Vorgaben übergeordneter Planungen

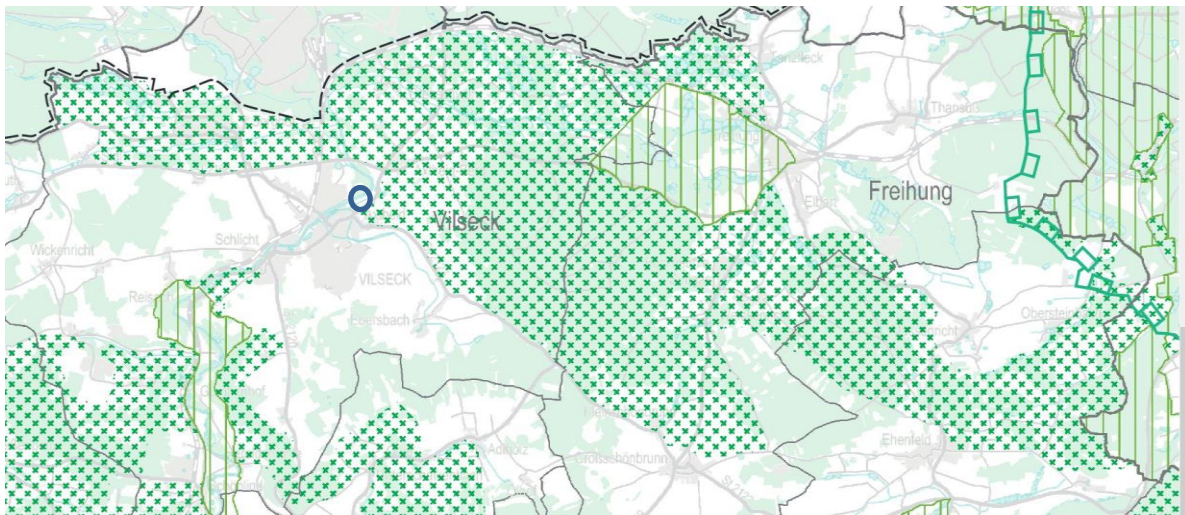
1. Regionalplan

Vorbehaltsgebiete laut Regionalplan sind im Bereich der Planung nicht vorhanden.



Regionalplan Oberpfalz Nord, Karte 2 Siedlung und Versorgung

Das Planungsgebiet befindet sich westlich des im Regionalplan gem. Karte 2 „Siedlung und Versorgung“ ausgewiesenen Vorranggebietes für Hochwasserschutz. Eine Überschneidung des Vorranggebietes mit dem beabsichtigten Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt jedoch nur randlich vor, so dass aus hiesiger Sicht die Planung nicht in Konflikt mit Belangen des Hochwasserschutzes steht.



Regionalplan Oberpfalz Nord, Karte 3 Landschaft und Erholung

2. Landesentwicklungsprogramm

Entsprechend der Strukturkarte ist die Stadt Vilseck als allgemeiner ländlicher Raum und Kreisregion mit besonderem Handlungsbedarf eingestuft.

Nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013 (LEP) soll die Zersiedelung der Landschaft verhindert werden (vgl. LEP 3.3 G). Neubaufächen sollen nach dem LEP-Ziel 3.3 möglich in An-

bindung an geeignete Siedlungseinheiten ausgewiesen werden. Das Plangebiet schließt unmittelbar an bestehende Bebauung an, so dass das Vorhaben in dieser Hinsicht den Vorgaben des Landesentwicklungsprogramms entspricht. 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 3.1 G).

3. Sonstiges

Auf die Beachtung folgender Gesetze und Verordnungen wird insbesondere hingewiesen:

- a) Städtische Entwässerungssatzung in der Fassung von 2014
- b) Niederschlagswasserfreistellungsverordnung in der Fassung vom 01.01.2000 (GVBI S. 30, BayRS 753-1-18-UG), geändert durch Verordnung vom 11.09.2008 (GVBI S.777).
- c) Technische Regeln zum Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser.
- d) Trinkwasserverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.11.2011 (BGBl.I S.2370), geändert durch Art. 2 Abs. 19 des Gesetzes vom 22.12.2011 (BGBl.I S. 3044)

D) Konzeption und Ziele aus städtebaulicher und landschaftsplanerischer Sicht

1. Art der baulichen Nutzung

Die geplante Nutzung im Geltungsbereich ist als Mischgebiet vorgesehen. Die dient damit dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

3. Grünflächen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur- und Landschaft

Innerhalb des Geltungsbereichs der Änderungen werden Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur- und Landschaft ausgewiesen.

Die Anordnung dieser Flächen am Rand des Geltungsbereichs dient der Einbindung des Baugebiets in die umgebende Landschaft. Da sich der Geltungsbereich am Rand der vorhandenen Bebauung befindet und damit den neuen Ortsrand ausbildet, wird besonders Wert auf die Ausbildung einer Ortsrandeingrünung gelegt.

Dies trägt zur positiven kleinklimatischen Wirkung bei und schafft Trittsteinbiotope für Pflanzen und Tierwelt. Die vorgesehenen Heckenstrukturen dienen der Schaffung einer durchgängigen Grünachse und der Einbindung in die umgebende Landschaft.

4. Bodendenkmalpflege

Sollten bei Bauarbeiten Bodendenkmäler zu Tage treten, sind die Vorschriften des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes zu beachten.

5. Städtebauliches Konzept

Die vorliegende Bauleitplanung sieht die Ausweisung eines Mischgebiets vor. Der beplante Standort wurde gewählt, da er sich in Zusammenhang mit bereits bebauten Ortsbereichen befindet. Ziel ist die Schaffung neuer Bauparzellen, um dem starken Baudruck Rechnung tragen zu können.

Alternative Flächen mit ähnlich guten Lagebedingungen für das gewünschte Mischgebiet sind entweder auf Grund eines größeren Eingriffs in Naturhaushalt und Landschaftsbild abgelehnt worden oder aber es besteht kurz- und mittelfristig keine Zugriffsmöglichkeit auf die Flächen, da von Seiten der Eigentümer keine Abgabebereitschaft besteht.

6. Grünordnerisches Konzept

Durch das Inkrafttreten der Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung im Rahmen der Bauleitplanung ist die Gemeinde 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 dieses unumgänglich.

Siehe hierzu auch Umweltbericht mit Behandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.

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

7. Artenschutz

Bei dem geplanten Baugebiet handelt sich hauptsächlich um eine bisher intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche im Zusammenhang mit der an sie angrenzenden Wohnbebauung. 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.

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

E) Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 BauGB

1. Einleitung

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.

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.

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplans

Umfang und Art der Bebauung ist den oben dargestellten Beschreibungen zu entnehmen.

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

Die allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie das Baugesetzbuch, die Naturschutzgesetze, die Immissionsschutz-Gesetzgebung, die Abfalls- und Wassergesetzgebung sowie die Bundes-Bodenschutzgesetze wurde im konkreten Fall berücksichtigt.

Die Eingriffsregelung für die Baufläche ist gemäß der Arbeitshilfe zur Anwendung der Eingriffsregelung auf der Ebene des Flächennutzungs- und Landschaftsplans ausgeführt.

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. Relevant für die Ermittlung des Eingriffs ist die Umwidmung der Fläche von einem Gewerbegebiet in ein Mischgebiet.

2.1 Schutzgut Boden

Schutzgut: Boden		
Inhalte	Vorhandene Quellen	Erstellte Unterlagen
Bodenaufbau und – eigenschaften	geologische Karte	--
Baugrundeignung	Flächennutzungs- und Landschaftsplan	
Sparsamer Umgang mit Grund und Boden	Übersichtsbodenkarte	
Versiegelungsgrad		
Altlasten		

Beschreibung

Bodenaufbau- und –Eigenschaften:

Im Untersuchungsraum des Bebauungs- und Grünordnungsplans befindet sich nach der Geologischen Karte von Bayern im Bereich mit Sand und Kies.

Gemäß der Übersichtsbodenkarte im Maßstab 1:25.000 befindet sich der Geltungsbereich im Bereich von 22d vorherrschende Braunerde (podsolig), gering verbreitet Podsol-Braunerde aus kiesführendem Sand bis Sandlehm (Terrassenablagerung), teilweise mit Flugsanddecke.

Der Geltungsbereich befindet sich in den südwestlichen Mittelgebirgen, Haupteinheit Oberpfälzisch-Obermainisches Hügelland, ABSP-Untereinheit 070-G Grafenwöhrer Hügelland.

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

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

Baugrundeignung

Die Eignung des Baugrundes wurde nicht untersucht. Auf Grund der bereits erfolgten Bebauung in der unmittelbaren Umgebung und den dort erlangten Erfahrungen ist jedoch davon auszugehen, dass auch im Geltungsbereich der Baugrund entsprechend geeignet ist.

Altlasten:

Altlasten sind im Bearbeitungsgebiet nicht bekannt.

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. Zur Beurteilung der Auswirkungen ist die Änderung von einem Gewerbegebiet auf ein Mischgebiet relevant. Hierbei ist nicht von relevanten Auswirkungen auszugehen.

Gesamtbewertung

Gesamtbewertung Schutzgut Boden:
Auswirkungen ohne Erheblichkeit

2.2 Schutzgut Grund- und Oberflächenwasser

Schutzgut: Grund und Oberflächenwasser		
Inhalte	Vorhandene Quellen	Erstellte Unterlagen
Flurabstand zum Grundwasser	WMS-Dienst wassersensibler Bereich	
Betroffenheit von Oberflächenwasser		
Grundwasserneubildung		

Beschreibung

Der Geltungsbereich befindet sich weder im Hochwassergefährdeten Bereich noch im wassersensiblen Bereich.

Flurabstand zum Grundwasser

Zum Grundwasserstand sind keine genaueren Kenntnisse vorhanden. Dokumentationen über Quellen oder Hangschichtenwasser liegen nicht vor.

Betroffenheit von Oberflächenwasser

Im Planungsgebiet befinden sich keine Oberflächengewässer.

Grundwasserneubildung

Vorbelastungen im Untersuchungsgebiet bestehen in Folge der bisherigen intensiven Landwirtschaftlichen Nutzung.

Auswirkungen

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

Zur Beurteilung der Auswirkungen ist die Änderung von einem Gewerbegebiet auf ein Mischgebiet relevant. Es ist deshalb nicht von merkbaren Auswirkungen auszugehen.

Gesamtbewertung

Gesamtbewertung Schutzgut Grund- und Oberflächenwasser:
Auswirkungen ohne Erheblichkeit

2.3 Schutzgut Klima und Lufthygiene

Für die Beurteilung des Schutzgutes Klima sind vorrangig lufthygienische und klimatische Ausgleichsfunktionen maßgeblich. Die lufthygienische Ausgleichsfunktion bezieht sich auf die Fähigkeit von Flächen, Staubpartikel zu binden und Immissionen zu mindern (z.B. Waldgebiete). Die klimatische Ausgleichsfunktion umfasst die Bedeutung von Flächen für Kalt- und Frischluftproduktion bzw. den Kalt- und Frischluftabfluss.

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

Beschreibung

Die mittleren Jahrestemperaturen im Landkreis liegen bei ca. 8°C, wobei die höher liegenden Bereiche um 500 – 600 m üNN kühler sind und eine jährliche Durchschnittstemperatur von 6 bis 7°C aufweisen. Die jährliche Niederschlagsmenge beträgt im Durchschnitt ca. 640 mm.

Emissionen

Allgemein ist eine bestehende Vorbelastung durch Emissionen aus dem Straßenverkehr anzunehmen. Die vorhandenen Straßen stellen hier infolge der Verkehrszahlen die Hauptemissionsquelle dar. Demnach ist von einer bestehenden Belastung auszugehen, die jedoch nicht räumlich abgegrenzt werden kann.

Frischlufzufuhr

Der Ort Vilseck ist auf Grund seiner Lage im ländlichen Raum nicht als klimatisches Belastungsgebiet einzustufen.

Kaltluftentstehungsgebiete

Die genutzten Freiflächen haben lokale Bedeutung als Kaltluftentstehungsgebiete, aber keine überörtliche Funktion für den Luftaustausch oder als Frischluftleitbahn.

Auswirkungen

Die Versiegelung großer freier Flächen führt zur Reduktion von Kaltluftentstehungsgebieten. Eine gewisse Beeinflussung der Schutzgüter Luft und Klima ist nicht zu vermeiden. Durch die Änderung von einem Gewerbegebiet auf ein Mischgebiet sind keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten.

Gesamtbewertung

Gesamtbewertung Schutzgut Klima und Lufthygiene:
Auswirkungen ohne Erheblichkeit

2.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen (Biodiversität)

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

Beschreibung

Der Geltungsbereich des qualifizierten Bauleitplans wird derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt, es sind daher keine naturnahen Biotope vorhanden.

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass der gesamte Flächenanteil der von der Neuausweisung betroffenen Lebensräume lediglich geringe Bedeutung als Lebensraum für Pflanzen und Tiere aufweist.

Tier- und Pflanzenarten

Die vorhandene Vegetation im Bearbeitungsgebiet ist durch die menschliche Nutzung geprägt. Der gesamte beanspruchte Teil ist als landwirtschaftlich intensiv genutzter Bereich zu bezeichnen, setzt sich aus wenigen Arten zusammen und weist für das Schutzgut Tiere und Pflanzen eine geringe Bedeutung aus.

Auf Grund der Strukturausstattung der betroffenen Fläche sind keine Arten zu erwarten, die nach europäischen oder bundesrechtlichen Vorgaben besonders oder streng geschützt sind.

Eine detaillierte spezielle artenschutzrechtliche Prüfung mit weitergehenden Untersuchungen/Erfassungen sowie eine Prüfung der möglichen Betroffenheit von Arten der FFH-Richtlinie (Anhang IV FFH-RL) und der Vogelschutzrichtlinie (Vogelarten) sowie der nach nationalem Recht streng geschützter Arten wurde daher nicht durchgeführt.

Im Untersuchungsgebiet wurden bei der Bestandserhebung keine Pflanzen- und Tierarten mit überregionaler bis landesweiter Bedeutung gemäß Liste des Arten- und Biotopschutzprogramms für den Landkreis Amberg-Weizbach angetroffen.

Nach den vorliegenden Erkenntnissen sind für die durch die Bauleitplanung ermöglichten Eingriffe Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG im Hinblick auf prüfrelevante Tierarten mit hinreichender Sicherheit auszuschließen.

Betroffenheit von Lebensraumtypen und Biotopen

Der derzeitige Bestand ist als Lebensraumtyp A11 Intensiv bewirtschaftete Äcker ohne oder mit stark verarmter Segetalvegetation“ anzusprechen. Die potenziell natürliche Vegetation ist für den Bereich mit Waldziest-Eschen-Hainbuchenwald mit flussbegleitendem Hainmieren-Schwarzerlen-Auenwald angegeben.

Auswirkungen:

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

Auf Grund der Änderung von einem Gewerbegebiet auf ein Mischgebiet sind keine negativen Auswirkungen für das Schutzgut zu erwarten.

Gesamtbewertung:

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

2.5 Schutzgut Mensch (Lärm, Erholungseignung)

Für die Beurteilung des Schutzgutes Mensch steht die Wahrung der Gesundheit und des Wohlbefindens des Menschen im Vordergrund, soweit diese von Umweltbedingungen beeinflusst werden.

Beim Aspekt „Wohnen und Arbeiten“ ist die Erhaltung gesunder Lebensverhältnisse durch Schutz des Wohn- und Arbeitsumfeldes relevant. Beim Aspekt „Erholung“ sind überwiegend die wohnortnahe Feierabendholung bzw. die positiven Wirkungen siedlungsnaher Freiräume auf das Wohlbefinden des Menschen maßgebend.

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

Beschreibung

Das vorliegende Bearbeitungsgebiet grenzt im Süden an bestehende Bebauung, sowie im Norden an landwirtschaftliche Nutzfläche an. Der Geltungsbereich hat Bedeutung für gesunde Wohnverhältnisse im anschließenden Baugebiet. Für die übergeordnete Erholung oder den Tourismus weist der Bereich keine erkennbare Funktion auf. Beeinträchtigungen durch Emissionen im Geltungsbereich entstehen durch Straße, die sich unmittelbar am Geltungsbereich befindet.

Geräuschemissionen

Der Geltungsbereich schließt im an ein Mischgebiet an, das überwiegend mit Wohnhäusern bebaut ist. Von hier sind keine beeinträchtigenden Geräuschemissionen zu erwarten. In Richtung Norden befinden sich landwirtschaftliche Nutzflächen. Im Rahmen einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der Flächen sind hier jedoch auch keine schädlichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Ebenso werden von der vorgesehenen Nutzung keine negativen Beeinträchtigungen auf vorhandene Wohnbebauung erwartet.

Überlagerungseffekte

Es sind keine Überlagerungseffekte zu erwarten.

Auswirkungen

Durch die vorgesehene Bebauung wird ein Bereich in räumlicher Nähe zu bestehenden Gebäuden aufgefüllt.

Durch die Ausweisung von neuen Baugebieten sind in der Regel Auswirkungen wie Lärmbeeinträchtigungen auf die im Umfeld lebende Wohnbevölkerung gegeben, die gerade während der Bauzeit erhöht sein wird.

Auswirkungen durch die Erhöhung der Verkehrszahlen infolge der Baugebietsausweisung sind im Verhältnis zu den bestehenden Verkehrsströmen auf Grund der geringen Anzahl der Parzellen nicht zu erwarten.

Baubedingt kann es jedoch zu einer erhöhten Lärmentwicklung kommen. Diese ist jedoch vorübergehend und daher als gering erheblich einzustufen.

Mit der Bebauung gehen siedlungsnaher Freiflächen verloren, die allerdings auch bisher nicht frei zugänglich waren.

Gesamtbewertung

Gesamtbewertung Schutzgut Mensch:
Auswirkungen ohne Erheblichkeit

2.6 Schutzgut Landschaft

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

Beschreibung

Die Fläche befindet sich nicht in einem Landschaftsschutzgebiet. Prägend für den vorliegenden Landschaftsausschnitt, der durch den Bebauungsplan beansprucht wird, sind die angrenzende Bebauung im Süden, die Landwirtschaftsfläche im Norden. Ein natürliches Landschaftsbild ist in diesem Bereich bereits nicht mehr vorhanden.

Auswirkungen

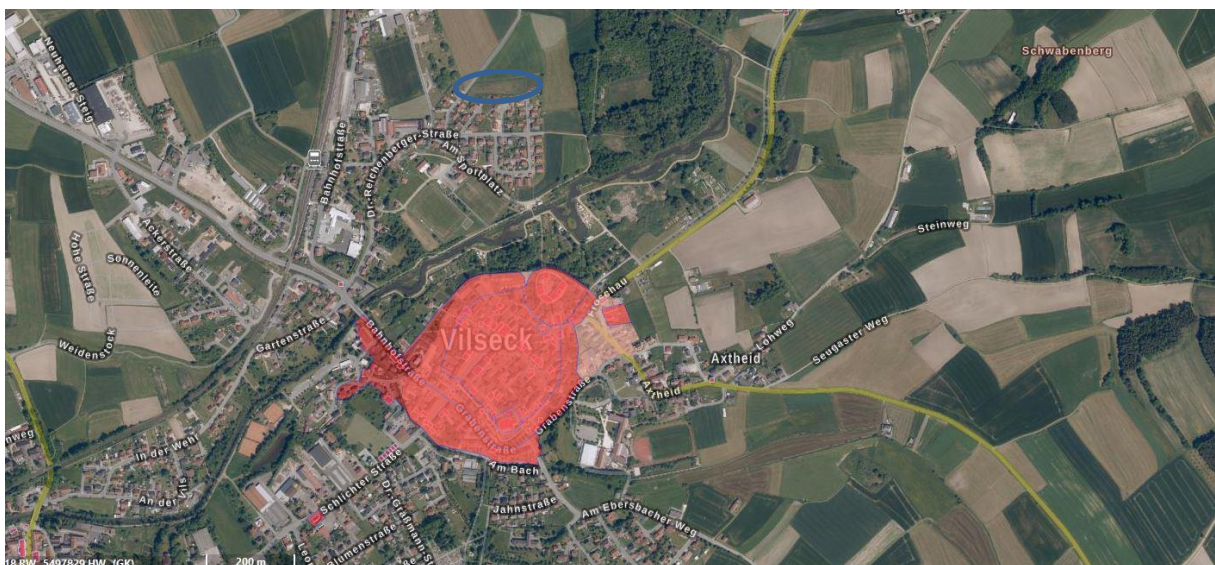
Die vorgesehene Bebauung stellt eine bauliche Entwicklung in Zusammenhang mit der bestehenden Bebauung dar. Das geplante Baugebiet führt zu einer Veränderung des Landschafts- und Ortsbildes durch zu erwartende Reliefveränderungen sowie Gebäude. Durch die geplante Änderung ist keine relevante Änderung der Auswirkungen zu erwarten.

Gesamtbewertung:

Gesamtbewertung Schutzgut Landschaft:
Auswirkungen ohne Erheblichkeit

2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

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



Quelle: Bayerischer Denkmal-Atlas, Stand: 03.03.2020

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

Gesamtbewertung Schutzgut Kultur- und Sachgüter:
Auswirkungen ohne Erheblichkeit

2.7 Schutzgut Fläche

Schutzgut: Fläche		
Inhalte	Vorhandene Quellen	Erstellte Unterlagen

Entsprechend der Gesetzlichen Vorgaben soll mit Grund und Boden sparsam und schonen umgegangen werden. Die Inanspruchnahme von hochwertigen land- und forstwirtschaftlich genutzten Böden ist zu vermeiden. Bodenversiegelungen sollen auf ein unbedingt notwendiges Maß begrenzt werden.

Vorliegend handelt es sich um landwirtschaftliche Nutzfläche. Das städtebauliche Konzept sieht die Umnutzung in ein Mischgebiet, bislang war die Fläche als Gewerbegebiet im Flächennutzungsplan dargestellt.

Durch die insgesamt kleinräumige Planung ist von Auswirkungen ohne Erheblichkeit für das Schutzgut Fläche auszugehen.

Gesamtbewertung Schutzgut Fläche:
Auswirkungen ohne Erheblichkeit

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

2.10 Erhaltungsziele und Schutzzweck der FFH- und Vogelschutzgebiete

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

3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung 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 wie bisher genutzt würden. Auch für die anderen Schutzgüter würden sich keine Veränderungen ergeben.

Die Defizite im Bereich des Bauplatzangebots blieben ebenfalls bestehen.

4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

4.1 Vermeidungsmaßnahmen, bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter

Durch folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen werden die Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt vermindert und damit das Spektrum sinnvoller Vermeidungsmaßnahmen vollständig umgesetzt:

Schutzgut	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen
Boden	<ul style="list-style-type: none"> • Ausbildung einer Ortsrandeingrünung
Grund- und Oberflächenwasser	<ul style="list-style-type: none"> • Ausbildung einer Ortsrandeingrünung
Klima und Lufthygiene	<ul style="list-style-type: none"> • Ausbildung einer Ortsrandeingrünung
Tiere und Pflanzen (Biodiversität)	<ul style="list-style-type: none"> • Ausbildung einer Ortsrandeingrünung
Mensch (Lärm, Erholung)	<ul style="list-style-type: none"> • Ausbildung einer Ortsrandeingrünung
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> • Ausbildung einer Ortsrandeingrünung
Kultur- und Sachgüter	nicht erforderlich

Die detaillierten Aussagen zur Eingriffsminderung und –Vermeidung, bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter, sind auf der Ebene des Bebauungsplanes getroffen.

4.2 Eingriffsermittlung

Zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wird die Arbeitshilfe zur Anwendung der Eingriffsregelung auf Ebene des Flächennutzungs- und Landschaftsplans herangezogen.

Mischgebiet Kesselwiesen

Geplante Nutzung:	Mischgebiet	
Größe in ha	0,47 ha	
erwartete Grundflächenzahl (GRZ):	max. 0,6	(Typ A, hoher Versiegelungsgrad)
Empfindlichkeitsstufe des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes:	--	
Begründung:	bereits Darstellung als Gewerbegebiet	
erwarteter Kompensationsfaktor:	--	
erwarteter Kompensationsbedarf:	--	
empfohlenes Kompensationsmodell:	--	
Empfehlung für die Kompensation:	--	

Die Ausgleichsmaßnahmen sind mit der verbindlichen Bauleitplanung zu konkretisieren.

5. Alternative Planungsmöglichkeiten

Auf Ebene der Flächennutzungsplanung wurden alternative Entwicklungsräume für Mischgebiet untersucht. Durch die Umwidmung der bereits als Gewerbegebiet enthaltenen Fläche wird eine bereits zur Bebauung vorgesehene Fläche im unmittelbaren Anschluss an bereits bebaute Flächen umgenutzt.

Alternative, verfügbare Flächen mit gleicher Standorteignung und geringem Eingriffs-Potenzial sind im Gemeindegebiet nicht vorhanden.

Da die vorgesehene Variante bereits unter einer minimierten öffentlichen Erschließung erfolgt, ist hier keine Variantenbetrachtung erforderlich. Die Lage ergibt sich aus dem vorhandenen Ortsrand.

6. 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 und 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. Durch die Änderung von einem Gewerbegebiet auf ein Mischgebiet entstehen keine relevanten Auswirkungen auf Schutzgüter, weder innerhalb des Baugebiets noch mit Fernwirkung.

Die Bestandserhebung erfolgt durch ein digitales Luftbild, das mit der digitalen Flurkarte überlagert 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.

Als Grundlage für die verbal argumentative Darstellung und der dreistufigen Bewertung sowie als Datenquelle wurden der Flächennutzungs- und Landschaftsplan, FIS-Natur Online sowie Angaben der Fachbehörden verwendet.

Es bestehen keine genauen Kenntnisse über den Grundwasserstand, Boden und Versickerungsfähigkeit.

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)

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. Entsprechend der vorliegenden Planung sind keine Monitoring-Maßnahmen erforderlich.

8. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Für das geplante Mischgebiet, das den Bedarf an Wohn- sowie Gewerbearealen decken soll, wurde ein Bereich im Anschluss an vorhandene Bebauung gewählt. Auf Grund der Änderung von einem Gewerbegebiet auf ein Mischgebiet sind keine negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter zu erwarten. Durch eine intensive Eingrünung sowie die Reglementierung der Versiegelung werden differenzierte Vermeidungsmaßnahmen getroffen.

Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse zusammen:

Schutzgut	Ergebnis
Boden	keine Auswirkung
Grund- und Oberflächen-wasser	keine Auswirkung
Klima und Lufthygiene	keine Auswirkung
Tiere und Pflanzen (Biodiversität)	keine Auswirkung
Mensch (Lärm, Erholung)	keine Auswirkung
Landschaft	keine Auswirkung
Kultur- und Sachgüter	keine Auswirkung
Fläche	keine Auswirkung

F) Literaturverzeichnis

Quellen: BAYERISCHES FACHINFORMATIONSSYSTEM NATURSCHUTZ
Fin-Web

BAYERISCHES GEOLOGISCHES LANDESAMT (1981 Hrsg.):
Geologische Karte von Bayern 1:500.000

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR UMWELT, GESUNDHEIT UND VERBRAUCHER-
SCHUTZ
Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern ABSP
Landkreis Amberg-Sulzbach, aktualisierte Fassung, Stand März 2001

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN:
Bauen im Einklang mit Natur- und Landschaft: Ein Leitfaden (Ergänzte Fassung).
München 2003

BAYERISCHER KLIMAFORSCHUNGSVERBUND (BAYFORKLIM) (HRSG.)
Klimaatlas von Bayern,
München, 1996

Flächennutzungsplan
Stadt Vilseck

MEYNEN, E und SCHMIDTHÜSEN, J. (1953):
Handbuch der naturräumlichen Gliederung Deutschlands.
Verlag der Bundesanstalt für Landeskunde, Remagen.

OBERSTE BAUBEHÖRDE IM BAYERISCHEN STAATSMINISTERIUM DES INNEREN:
Der Umweltbericht in der Praxis. Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung.
München

SEIBERT, P.:
Karte der natürlichen potenziellen Vegetation mit Erläuterungsbericht.
1968