
Markt Pyrbaum

4. Änderung Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan

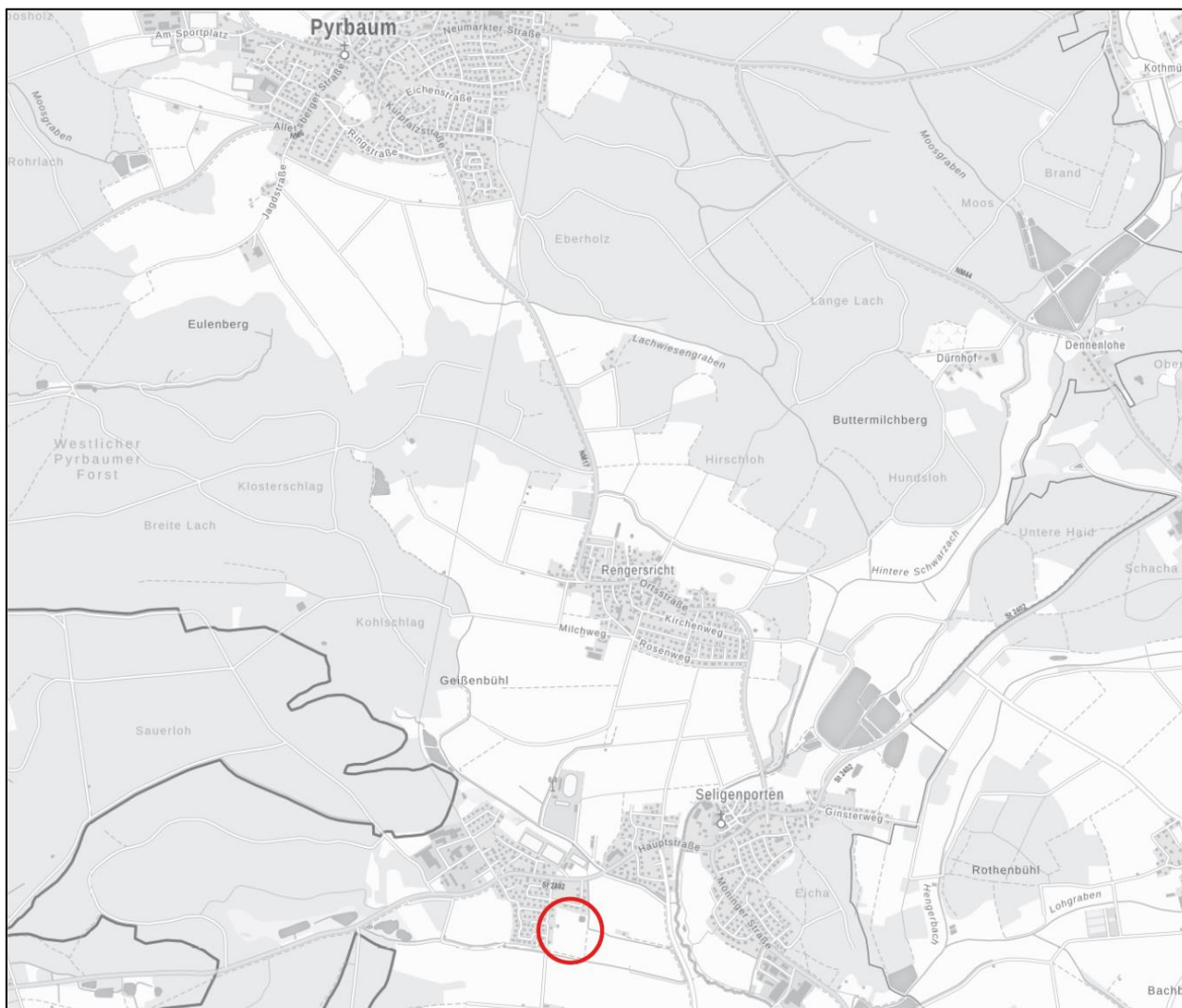
Bebauungsplan mit Grünordnungsplan "Wüllenricht III" und 2. Änderung des Bebauungsplanes "Wüllenricht"



Begründung zum Vorentwurf vom

15.11.2023

(zum Entwurf werden zwei getrennte Begründungen erarbeitet)



Bearbeitung:

Christoph Zeiler, Dipl.-Ing. (FH) Landschaftsarchitekt

Alina Odörfer, M.Sc. Stadtplanung

TEAM 4 Bauernschmitt • Wehner

Landschaftsarchitekten + Stadtplaner PartGmbH

90491 nürnberg oedenberger straße 65 tel 0911/39357-0



Markt Pyrbaum
**4. Änderung Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan / Bebauungsplan mit
Grünordnungsplan "Wüllenricht III" und 2. Änderung des Bebauungsplanes "Wüllenricht"**

Gliederung	Seite
A ALLGEMEINE BEGRÜNDUNG	3
1. PLANUNGSERFORDERNIS	3
2. LAGE DES PLANUNGSGEBIETS UND ÖRTLICHE SITUATION	4
3. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN UND VORGABEN	4
4. BESTANDSAUFNAHME	5
4.1 Städtebauliche Grundlagen	5
4.2 Natur und Landschaft	5
5. PLANUNGSZIELE	6
6. ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG, ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	7
7. ERSCHLIEßUNG	9
7.1 Verkehrsflächen	9
7.2 Ver- und Entsorgung	10
8. IMMISSIONSSCHUTZ	10
9. BRANDSCHUTZ	10
10. DENKMALSCHUTZ	10
11. GRÜNORDNUNG	10
11.1 Gestaltungsmaßnahmen	10
11.2 Eingriffsregelung gemäß Naturschutzrecht – Ausgleich und Ersatz	11
11.3 Artenschutz	14
12. FLÄCHENBILANZ UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	15

Markt Pyrbaum

**4. Änderung Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan / Bebauungsplan mit
Grünordnungsplan "Wüllenricht III" und 2. Änderung des Bebauungsplanes "Wüllenricht"**

B	UMWELTBERICHT	16
1.	EINLEITUNG	16
1.1	Anlass und Aufgabe	16
1.2	Inhalt und Ziele des Plans	16
1.3	Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten	16
2.	VORGEHEN BEI DER UMWELTPRÜFUNG	16
2.1	Untersuchungsraum	16
2.2	Prüfungsumfang und Prüfungsmethoden	16
2.3	Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben	18
3.	PLANUNGSVORGABEN UND FACHGESETZE	18
4.	BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DES DERZEITIGEN UMWELTZUSTANDES UND PROGNOSE DER UMWELTAUSWIRKUNGEN BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG	18
4.1	Mensch	18
4.2	Tiere und Pflanzen, Biodiversität	19
4.3	Boden	21
4.4	Wasser	21
4.5	Klima/Luft	22
4.6	Landschaft	23
4.7	Kultur- und Sachgüter	23
4.8	Fläche	23
4.9	Wechselwirkungen	24
4.10	Erhaltungsziele und Schutzzweck der FFH- und Vogelschutzgebiete	24
5.	SONSTIGE BELANGE GEM. § 1 ABS. 6 NR. 7 DES BAUGB	24
6.	ZUSAMMENFASSENDE PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES UND DER ERHEBLICHEN AUSWIRKUNGEN	25
7.	MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERMINDERUNG UND ZUM AUSGLEICH NACHTEILIGER UMWELTAUSWIRKUNGEN	26
8.	PROGNOSE BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG	26
9.	MONITORING	26
10.	ZUSAMMENFASSUNG	26

A Allgemeine Begründung

1. Planungserfordernis

Der Markt Pyrbaum möchte aufgrund aktueller Nachfrage in Seligenporten bedarfsgerecht Wohnbauflächen entwickeln.

Der Markt Pyrbaum ist ein attraktiver Wohnort westlich des prosperierenden Mittelzentrums Neumarkt und hat in den letzten Jahren ein moderates Bevölkerungswachstum durch Zuzug zu verzeichnen. Auch die Bevölkerungsvorausberechnung des Bayerischen Landesamts für Statistik sagt für die nächsten 10 Jahre für den Landkreis über 5% und auch für Pyrbaum eine positive Bevölkerungsentwicklung voraus.

Die Nachfrage nach Wohnbauland ist im Markt Pyrbaum hoch und kann nicht durch das bestehende Angebot an verfügbaren Bauflächen befriedigt werden.

Der Markt Pyrbaum hat die Möglichkeiten der Innenentwicklung und Aktivierung von Baulücken vor Einleitung des Verfahrens intensiv geprüft.

Für den Markt Pyrbaum liegt eine Erfassung von Baulücken als Grundlage für eine Flächenmanagement-Datenbank vor. Eine systematische Abfrage der Verkaufsbereitschaft ist nicht erfolgt. Die Verwaltung ist jedoch regelmäßig in Kontakt mit Grundeigentümern hinsichtlich der Verfügbarkeit von Flächen. Leider ist die Abgabebereitschaft durchgehend nicht gegeben. In der Regel werden die Grundstücke für Kinder bzw. Enkelkinder aufgehoben. Gerade die aktuell fehlenden Bauplätze waren regelmäßig ein Argument dafür, den eigenen Grund zu behalten.

Hinsichtlich der Nachfrage nach Bauparzellen hat die Verwaltung im Zeitraum 2022-2023 insgesamt 44 Anfragen dokumentiert, die tatsächliche Anzahl dürfte jedoch deutlich höher liegen. So haben sich z.B. zuletzt auf eine Bauparzelle, welche in einem Baugebiet im OT Schwarzach aufgrund eines Rückkaufes erneut ausgeschrieben wurde, insgesamt 27 Personen beworben.

Auch wenn die Nachfrage in den letzten Monaten aufgrund der allgemeinen Marktlage gedämpft wurde, ist der Bedarf an einer Wohnbaufläche im gegenständlichen Umfang aus Sicht des Marktes dennoch klar gegeben.

Hinzu kommt der in städtebaulichen Voruntersuchungen bzw. der Evaluierung der bisherigen Städtebauförderung festgestellte und auch vom Markt Pyrbaum bestätigte Mangel und daraus resultierende erhebliche Bedarf an kleineren Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern. Hier bieten sich derzeit im Bestand keine Ansätze, diesen dringenden Bedarf zu befriedigen. Entsprechend den Ergebnissen der Voruntersuchung zur Städtebauförderung soll dieser Bedarf mit der gegenständlichen Planung behoben werden.

Unabhängig davon wird der Markt Pyrbaum weiterhin alle Möglichkeiten der Innenentwicklung nutzen.

Der Markt Pyrbaum ist bereits Eigentümer der Fl.Nr. 92, so dass sichergestellt ist, dass nach Ausweisung des Baugebietes alle Grundstücke dem Grundstücksmarkt zur Verfügung stehen. Um Baurecht zu schaffen ist die Ausweisung des Bebauungsplanes erforderlich.

2. Lage des Planungsgebiets und örtliche Situation

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes und der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes weist eine Größe von ca. 2,77 ha auf. Er umfasst das Grundstück Fl.Nr. 92 sowie Teilflächen der Grundstücke mit den Fl.Nrn. 92/5, 539 und 539/1, jeweils Gemarkung Seligenporten.

Der Geltungsbereich wird im Süden und Osten von landwirtschaftlichen Nutzflächen, im Norden (Baugebiet 16, Am Bahnhof Seligenporten) und Westen (Baugebiete Wüllenricht I und II) von vorhandener Wohnbebauung begrenzt.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen und Vorgaben

Die **gesetzliche Grundlage** liefern das Baugesetzbuch (BauGB), die Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie die Bayerische Bauordnung (BayBO) in der jeweils gültigen Fassung.

Gemäß § 2 BauGB ist für das Vorhaben eine Umweltprüfung durchzuführen. Der dafür erforderliche Umweltbericht (§ 2a) ist Bestandteil dieser Begründung (vgl. Teil B).

§ 11 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) regelt die Aufstellung von Grünordnungsplänen (GOP) als Bestandteil von Bebauungsplänen. Das Baugesetzbuch (BauGB) regelt vor allem in § 1a und § 9 Abs. 1 Nrn. 11, 15, 20 und 25 Fragen, die den GOP betreffen. Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie des Umweltschutzes in der Abwägung berücksichtigt und durch entsprechende Maßnahmen umgesetzt.

Landesentwicklungsprogramm / Regionalplan

Der Markt Pyrbaum ist Grundzentrum und Teil des ländlichen Raums. Er grenzt direkt an den Verdichtungsraum Nürnberg/Fürth/Erlangen/Neumarkt an.

Der Markt Pyrbaum und der Siedlungsschwerpunkt Seligenporten sind deshalb grundsätzlich ein geeigneter Standort für ein Wohngebiet in der vorliegenden Größenordnung.

Flächennutzungsplan und Landschaftsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes überwiegend Weideflächen dar. Der integrierte Landschaftsplan sieht für den Bereich eine Biotopvernetzung durch Anlage geeigneter Strukturen vor. Der Flächennutzungsplan wird deshalb gemäß § 8 BauGB im Parallelverfahren geändert.



Ausschnitt wirksamer Flächennutzungsplan

4. Bestandsaufnahme

4.1 Städtebauliche Grundlagen

Die geplante Baufläche ist bislang unbebaut und als Fläche für die Landwirtschaft intensiv genutzt. Nördlich und westlich des Geltungsbereiches grenzen jüngere Wohngebiete an (Baugebiet 16, Am Bahnhof Seligenporten, Wültenricht I und II). Die vorherrschende Bebauung umfasst zwei Vollgeschosse, wobei in der Regel das zweite Vollgeschoss im Dachgeschoss ist, und Satteldächer überwiegen. Attraktive Verbindungen zum Ortskern fehlen.

Anknüpfungspunkte für die Erschließung bietet die Straße „Am Schlagfeld“ westlich des Geltungsbereiches.

4.2 Natur und Landschaft

Die Baufläche ist weitgehend eben, der tiefste Punkt befindet sich im Südosten. Der Untergrund besteht aus Tonböden mit geringer Versickerungsfähigkeit.

Nach Auskunft des Marktes Pyrbaum wird die Fl.Nr. 92, Gemarkung Seligenporten, langjährig als Standweide ohne ergänzende Pflegemahd genutzt. Der Markt Pyrbaum erwarb die Fläche 2017, dem Voreigentümer wird bis heute weiterhin ein Nutzungsrecht für die Pferdebeweidung eingeräumt. Die Weide weist eine artenarme bis artenreiche Ausprägung aus. Aufgrund der langjährigen Nutzung als Standweide unterliegt die Fläche, auch wenn bereichsweise Ausprägungen von arten- und struktureichem Dauergrünland ausgebildet sind, nicht dem gesetzlichen Biotopschutz. Im Nordosten sind auf kleinerer Fläche ein Röhrichtbestand und ein Erdweg ausgebildet.

Im Osten und Süden befinden sich weg- bzw. grabenbegleitende Hecken, die das Gebiet zur freien Landschaft begrünen. Im Inneren der Fläche befinden sich einzelne Gehölze sowie ein Schuppen. Nordwestlich des Geltungsbereiches befindet sich ein Rückhaltebe-

cken, südlich des Geltungsbereiches verläuft der begradigte Weiherholzgraben, der weiter östlich in die Schwarzach mündet.



Luftbildkarte des Geltungsbereichs (Quelle: Bayernatlas)

5. Planungsziele

Für das Baugebiet wird teils eine Einfamilienhausbebauung mit freistehenden Einzelhäusern oder Doppelhäusern, teils eine Bebauung mit Mehrfamilienhäusern angestrebt. Dabei soll den Bauherren weitgehende Gestaltungsfreiheit bei der Kubatur der Gebäude eingeräumt werden.

In Teilbereichen sollen verdichtete Bauformen und Mehrfamilienhäuser zulässig sein, um kleinere Wohneinheiten anbieten zu können, um eine Durchmischung der Bevölkerungsstruktur und um flächensparendes Bauen zu erreichen.

Die Erschließung soll von der Straße „Am Schlagfeld“ im Westen aus erfolgen. Um flächenaufwändige Wendeanlagen zu vermeiden und den Verkehrsabfluss zu optimieren ist eine Ringerschließung angestrebt.

In den umliegenden Wohngebieten fehlen attraktive Treffpunkte und Spielplätze, deshalb soll im Baugebiet an zentraler Stelle ein Spielplatz und Treffpunkt für die Bewohner des Gebietes und der angrenzenden Siedlungen vorgesehen werden.

Weiterhin soll das Oberflächenwasser vor Ort rückgehalten werden und gedrosselt über den südlich angrenzenden Weiherholzgraben in die Schwarzach weitergeleitet werden.

Als Diskussionsgrundlage wurden verschiedene städtebauliche Entwürfe erstellt, die gewählte Vorzugsvariante zeigt die nachfolgende Abbildung.



6. Art und Maß der baulichen Nutzung, örtliche Bauvorschriften

Die Art der Nutzung als allgemeines Wohngebiet ergibt sich aus der anzustrebenden Nutzung. Der Ausschluss von Tankstellen und Gartenbaubetrieben ist aufgrund des angestrebten Charakters des Wohngebiets und der vorgesehenen Erschließung erforderlich.

Das Maß der baulichen Nutzung ist zum einen durch Festsetzung einer Baugrenze bestimmt. Die Baugrenze bildet zusammenhängende Baufelder und ermöglicht eine flexible Anordnung der Gebäude bei einer späteren Bebauung.

Ergänzend wird eine Grundflächenzahl festgesetzt, die in Teilen des Geltungsbereiches mit einer Grundflächenzahl von 0,4 eine etwas dichtere Bebauung erlaubt als im übrigen Teil des Geltungsbereiches. Dies entspricht den städtebaulichen Zielen des Marktes, in Teilen des Geltungsbereiches eine höhere Verdichtung und auch Mehrfamilienhäuser zuzulassen. Im größten Teil des Geltungsbereiches wird mit der Grundflächenzahl von 0,35 eine Minimierung der Versiegelung erreicht und damit eine gute Durchgrünung des Baugebietes sichergestellt.

Zur Minderung des Flächenverbrauches werden im WA 1 neben Einzelhäusern auch Doppelhäuser zugelassen sowie die maximalen Zahlen der Wohneinheiten nicht begrenzt. Hier sind max. 2 Vollgeschosse zulässig, was dem Charakter der Nachbarschaft und den Erfordernissen am Ortsrand entspricht.

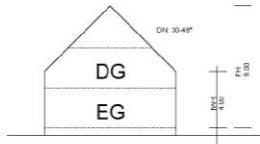
Im WA 2 wird die Zahl der Vollgeschosse mit 3 Vollgeschossen festgesetzt, um die hier erwünschte stärkere Verdichtung zuzulassen. Dabei ist das 3. Vollgeschoss nur im Dachgeschoss oder als Staffelgeschoss zulässig.

Ergänzend werden die maximale Wandhöhe und die maximale Gebäudehöhe einschließlich der zulässigen Dachneigungen festgesetzt. Dies ist erforderlich, damit sich die geplante Bebauung in das Ortsbild einfügt und eine Höhenfehlentwicklung vermieden wird.

Der Markt Pyrbaum möchte den Bauherren weitgehende Gestaltungsfreiheit zugestehen, weshalb insbesondere unterschiedliche Dachformen zulässig sind. Für die einzelnen Dachformen bzw. Haustypen werden Gestaltungsvorschriften getroffen, die ein dem jeweiligen Haustyp entsprechend harmonisches Erscheinungsbild garantieren sollen (siehe nachfolgende Regelbeispiele).

Regelbeispiele Einfamilienhaus - WA1 und WA 2**Regelbeispiel A:**

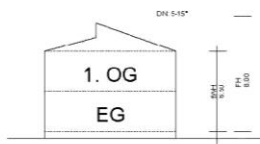
EG + DG; SD 30°- 48°; Traufseitige Wandhöhe 4,00 m; Firsthöhe 9,00 m

**Regelbeispiel B:**

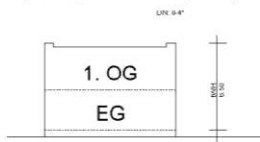
EG + 1. OG; ZD/ SD, 5°- 25°; Traufseitige Wandhöhe 6,50 m; Firsthöhe 8,00m

**Regelbeispiele Einfamilienhaus - WA 2****Regelbeispiel C:**

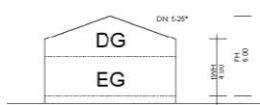
EG + 1.OG; PD, 5°- 15°; Niedrigere Wandhöhe 6,50 m; Firsthöhe 8,00 m

**Regelbeispiel D:**

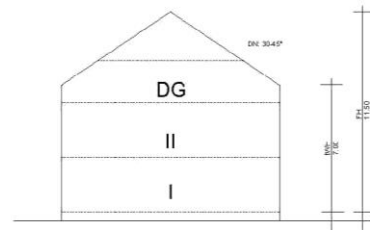
EG + 1.OG; FD, 0°- 4°; Wandhöhe 6,50 m (inkl. Attika)

**Regelbeispiel E:**

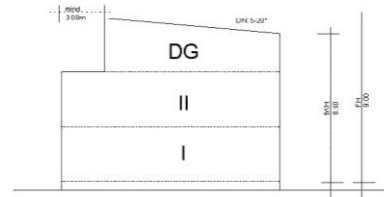
EG (+ DG); SD/ZD/WD 5°- 25°; Traufseitige Wandhöhe 4,00 m; Firsthöhe 6,00 m

**Regelbeispiele Mehrfamilienhaus - WA3****Regelbeispiel F:**

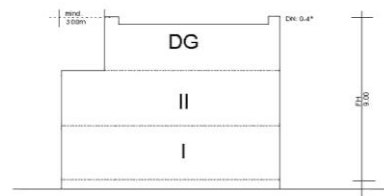
EG + 1.OG + DG; SD 30°- 45°; Traufseitige Wandhöhe 7,00 m; Firsthöhe 11,5 m

**Regelbeispiel G:**

EG + 1. OG + 2.OG; PD 5°- 20°; Niedrigere Wandhöhe 8,50 m; Firsthöhe 9,0 m

**Regelbeispiel H:**

EG + 1. OG + 2.OG; FD 0°- 4°; Niedrigere Wandhöhe 8,50 m; Firsthöhe 9,0 m

**7. Erschließung****7.1 Verkehrsflächen**

Die Erschließung erfolgt von der Straße „Am Schlagfeld“ im Westen aus mit zwei Zufahrten.

Die Erschließungsstraße ist überwiegend mit einer Breite von 6,5 m festgesetzt. Die Straßenraumgestaltung ist in der Detailplanung zu konkretisieren.

Ergänzt wird das Straßennetz durch Fußwegeverbindungen sowohl innerhalb des Gebietes wie auch durch Anbindung an die freie Landschaft.

7.2 Ver- und Entsorgung

Die erforderlichen Anschlussmöglichkeiten für Strom, Wasser und Abwasser sowie Kommunikation sind durch Verlängerung des bestehenden Netzes in den angrenzenden Straßen zu schaffen.

Die Entwässerung soll im Trennsystem erfolgen. Das unverschmutzte Oberflächenwasser soll weitgehend im Geltungsbereich rückgehalten, versickert und schadlos abgeführt werden. Hierfür ist am Tiefstpunkt des Geländes im Südosten ein Rückhaltebecken festgesetzt. Die Abmessung und Dimensionierung des Rückhaltebeckens sind gegebenenfalls in der Erschließungsplanung noch zu modifizieren.

8. Immissionsschutz

Auf das Plangebiet wirken nach Kenntnis des Marktes keine Immissionen, die eine Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte befürchten lassen.

9. Brandschutz

Besondere Brandschutzrisiken bestehen aufgrund der festgesetzten Art der Nutzung nicht. Die örtliche Feuerwehr ist mit ihrem Fuhrpark gut ausgerüstet. Die 10-Minuten-Hilfsfrist kann wegen der kurzen Anfahrt der örtlichen Feuerwehr als gesichert angesehen werden.

Die weiteren Erfordernisse des Brandschutzes sind in der Erschließungsplanung zu berücksichtigen.

10. Denkmalschutz

Im näheren Umfeld des Geltungsbereiches befinden keine Bau- oder Bodendenkmale.

11. Grünordnung

11.1 Gestaltungsmaßnahmen

Zur Gestaltung des Baugebietes, zur Eingrünung des Ortsrandes und zur Erhaltung wertvoller Vegetationsbestände sind im Bebauungsplan öffentliche Grünflächen festgesetzt.

Öffentliche Grünflächen

Im zentralen Bereich des Baugebietes ist eine 613 qm große Teilfläche als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz festgesetzt. Diese soll neben der Funktion als Spielplatz auch Begegnungsflächen, Sitzgelegenheiten und Aufenthaltsmöglichkeiten bieten und damit der Begegnung der Bewohner des neuen Baugebietes

auch mit den Bewohnern der angrenzenden Wohngebiete ermöglichen. Zur Gestaltung sind Pflanzgebote für Laubbäume festgesetzt, ergänzt durch Hecken und Gebüsche. Hierbei sind standortgerechte, gebietsheimische Gehölzarten zu verwenden, um neben der gestalterischen Funktion und der Schaffung eines angenehmen Aufenthaltsklimas auch Funktionen als Lebensraum für die Pflanzen- und Tierwelt sicherzustellen.

Ergänzend ist im südöstlichen Teil ein Rückhaltebecken festgesetzt. Dies soll nach Möglichkeit als naturnahes Erdbecken gestaltet werden und nur extensiv und bedarfsgerecht gepflegt werden (gelegentliche Mahd des Grünlands, falls möglich Bepflanzung mit heimischen Gehölzen). Die bestehenden Gehölzstrukturen sind zu erhalten und fachgerecht zu pflegen.

Weitere Gestaltungsmaßnahmen auf den Bauflächen

Am Rand des Baugebietes sind die bestehenden Bäume und Heckenbestände mit einem Erhaltungsgebot festgesetzt. Zulässig ist im Bereich der Hecken ein gelegentlicher Rückschnitt der Gehölze, wobei immer ein abschirmender und ökologisch wirksamer Gehölzbestand erhalten bleiben soll (abschnittsweises Vorgehen). Dadurch wird eine hochwertige und regionaltypische Eingrünung des Baugebietes in die freie Landschaft sichergestellt.

Auf den künftigen Baugrundstücken ist pro 500 qm angefangener Grundstücksfläche mindestens ein mittelkroniger Laub- oder Obstbaum zu pflanzen. Hierbei sind standortgerechte gebietsheimische Arten zu verwenden. Kies- und Schottergärten sind ausgeschlossen. Befestigte Flächen sind wo vom Nutzungszweck her möglich mit wasserdurchlässigen Belägen zu gestalten. Letztlich sind auf den Grundstücken Möglichkeiten zur Versickerung oder Rückhaltung für unverschmutztes Oberflächenwasser zu schaffen.

Die genannten Festsetzungen sind erforderlich, um das Baugebiet zu durchgrünen und die Auswirkungen der Bebauung auf die Umwelt zu minimieren.

11.2 Eingriffsregelung gemäß Naturschutzrecht – Ausgleich und Ersatz

Die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft wurden im Rahmen der gemeindlichen Abwägung berücksichtigt. Die genaue Ermittlung und Beschreibung der Auswirkungen des Vorhabens und der Eingriffe befindet sich im Teil B Umweltbericht.

Eingriffsminimierung

Neben der Schaffung von Ausgleichsflächen erfolgt die Berücksichtigung der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege durch folgende Maßnahmen:

- Erhaltung der bestehenden Baumreihe im Süden (mit Ausnahme eines Wegestichs in die freie Landschaft)
- Erhaltung der bestehende Baum-Strauch-Hecke im Westen (mit Ausnahme eines Wegestichs in die freie Landschaft)

- Verwendung standortgerechter, gebietsheimischer Gehölze im Bereich der öffentlichen Grünflächen
- Pflanzgebote für die privaten Baugrundstücke
- Ausschluss von Kies- und Schottergärten
- Verwendung wasserdurchlässiger Beläge
- Wasserrückhalt auf den privaten Baugrundstücken
- Begrünung von Flachdächern auf 2/3 der Fläche
- Begrenzung der Gebäudehöhen

Ermittlung des Eingriffs und Bewertung der Eingriffsfläche

Zur Ermittlung der Eingriffsintensität wurde der Vegetationsbestand erhoben und die Funktionen des Geltungsbereiches für den Schutz der Naturgüter bewertet.

Die Eingriffsbewertung erfolgt gem. Leitfaden zur Eingriffsregelung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ von 2003. Der Markt Pyrbaum entscheidet sich bewusst, die Eingriffsregelung auf Grundlage des alten Bewertungsmodells abzuhandeln.

In Bereich, in denen der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Wüllenricht“ geändert wird, wird der planungsrechtliche Bestand als Ausgangszustand angesetzt. Ein zusätzlicher Eingriff entsteht nur im Bereich der festgesetzten öffentlichen Grünfläche, die zukünftig Bestandteil des festgesetzten Wohngebietes ist.

Bewertung der Eingriffsflächen

	Einstufung lt. Leitfaden StMLU
Arten und Lebensräume	Grünfläche gem. rv BP Wüllenricht (Kat. I) Langjährige Standweide (in artenarmer bis -reicher Ausprägung) mit wenigen Einzelgehölzen (Kat. II), Röhricht (Kat. III)
Boden	anthropogen überprägter Boden unter Dauerbewuchs (Kat. II)
Wasser	keine Oberflächengewässer, Flächen vsl. gering versickerungsfähig (Kat. I)
Klima und Luft	Flächen mit Kaltluftentstehung ohne Zuordnung zu Belastungsgebieten (Kat. I)
Landschaft	bisherige Ortsrandbereiche mit bestehenden eingewachsenen Eingrünungsstrukturen (Kat. II)
Gesamtbewertung	Kategorie I-III Flächen mit geringer bis hoher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild

Ermittlung Eingriffsschwere

WA 1, GRZ 0,35: Typ B (niedriger bis mittlerer Versiegelungsgrad)

WA 2, GRZ 0,40: Typ A (hoher Versiegelungsgrad)

Festlegung Ausgleichsfaktor

Der Ausgleichsfaktor wird, aufgrund der umfassenden Vermeidungsmaßnahmen jeweils im unteren Bereich festgesetzt (siehe nachfolgende Tabelle).

Ermittlung Ausgleichs- und Ersatzflächenbedarf

Kategorie/Einstufung	Eingriffs- fläche	Kompensa- tionsfaktor	Ausgleichs- bedarf
I (Grünfläche) / Typ B (WA1)	110 qm	x 0,3	33 qm
II (sonstige) / Typ A (WA2)	6.309 qm	x 0,8	5.047 qm
II (sonstige) / Typ B (WA1)	18.234 qm	x 0,5	9.117 qm
III (Röhricht) / Typ B (WA1)	105 qm	x 1,0	105 qm
Summe			14.302 qm

Ausgleichsflächen

Dem Eingriff durch die Bau- und Verkehrsflächen wird eine 1,0 ha große Teilfläche der Fl.Nr. 352, Gmkg. Rengersricht als externe Ausgleichsfläche zugeordnet.

Die Fläche befindet sich ca. 2,3 km nordöstlich des Plangebietes (östlich Rengersricht) in der Talaue der Hinteren Schwarzach. Der Talgrund ist hier relativ schmal und zwischen dem bewaldeten Buttermilchberg im Norden und einer bewaldeten Erhebung (Untere Haid) im Süden eingebettet.

Im Südosten wird das Flurstück von einer 20 kV-Freileitung gequert. Im Norden ist auf einer Teilfläche ein kleines Erlenwäldchen ausgebildet, an die ein kleiner Holzlagerplatz anschließt. Der überwiegende Teil des Flurstücks wird konventionell als Grünland genutzt. Entlang der südlichen Flurgrenze verläuft die Hintere Schwarzach in einem begradigten, verbauten und strukturarmen Gewässerbett (Teilfläche der Fl.Nr. 1289). Der Gewässerabschnitt und somit die Teilfläche der Fl.Nr. 1289 wird in das Ausgleichskonzept mit einbezogen.

Bestand: Intensiv genutztes Grünland, im Süden begradigte, verbaute und strukturarme Hintere Schwarzach

Entwicklungsziel: Naturnahes Fließgewässer mit standortgerechtem Auwald; ab Schutzstreifen der 20kV-Freileitung Richtung Süden Röhrichte sowie Hochstaudenfluren feuchter Standorte (siehe Maßnahmenplan auf Planblatt Bebauungsplan)

Herstellungsmaßnahmen: Beseitigung der Holzlagerfläche; Renaturierung/Naturnahe Umgestaltung der Hinteren Schwarzach entsprechend dem Leitbild der Gewässerentwicklungsplanung im südlichen Bereich der Fl.Nr. 352 (mit Anschlüssen an den Bestandsverlauf im Osten und Westen); aus dem bisherige Gewässerverlauf sind Altarme zu

entwickeln (mit einseitigen Anschluss an den neuen Gewässerverlauf (gewässeraufwärts); Anlage mehrerer Flachmulden innerhalb des bisherigen Grünlandes; nordöstlich des Schutzstreifens der 20 kV-Freileitung Entwicklung von Auwald durch bereichsweise Pflanzung von standortgerechten Gehölzen (v.a. Schwarzerle) und Zulassen der natürlichen Sukzession

Pflegemaßnahmen:

im Bereich des Schutzstreifens der 20 kV-Freileitung und südlich davon zur Entwicklung von Röhrich und Hochstaudenfluren feuchter Standorte Pflegemahd alle 3-5 Jahre im Herbst (mit Abtransport des Mahdguts); darüber hinaus nur Maßnahmen aus Gründen der Verkehrssicherheit oder der Wasserwirtschaft

Das Flächenpotential und die geplanten Maßnahmen sind besonders hochwertig und bedingen eine Aufwertung um den Faktor 1,5:

<u>Bestand / Planung</u>	<u>Eingriffs- fläche</u>	<u>Aufwertungs- faktor</u>	<u>Ausgleichs- umfang</u>
Intensivgrünland / Naturnahes Fließgewässer mit Auwald und Offenland-Feuchtbiotopen	10.006 qm	x 1,5	15.009 qm
Summe			15.009 qm

Fazit:

Die Maßnahmen sind ausreichend, den mit der Planung verbundenen Eingriff zu kompensieren. Für die Renaturierung der Hinteren Schwarzach ist ein eigenständiges Wasserrechtsverfahren erforderlich.

11.3 Artenschutz

Zum Bebauungsplan wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung (saP) erstellt (Büro Genista, Neumarkt, 22.11.2023). Die saP ist als Anhang Teil der Begründung.

Im Rahmen der saP wurde festgestellt, dass sich durch den Bau des Wohngebietes erhebliche Beeinträchtigungen für Brutvogelarten, die Zauneidechse und die beiden Wiesenknopf-Ameisenbläulinge ergeben können, weswegen folgende konfliktvermeidende Maßnahmen erforderlich sind:

- Im Bereich entlang des Weiherholzgrabens dürfen keine Veränderungen stattfinden, ebenso wenig eine Erschließung durch zusätzliche Wege oder Wegeausbaumaßnahmen bzw. Ablagerung während der Bauphase.
- Gehölzrodungen, falls diese erforderlich werden, dürfen nur außerhalb der Vogelbrutzeiten zwischen 01.10. und 28.02 durchgeführt werden.

Unter Einhaltung dieser Vorgaben ergeben sich keine Verbotstatbestände hinsichtlich von Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie bzw. von europäischen Vogelarten entsprechend Art. 1 Vogelschutzrichtlinie.

Im Untersuchungsgebiet konnten bei den Begehungen im Jahr 2023 insg. 17 Vogelarten nachgewiesen werden, von denen 13 Arten im Gebiet bzw. dessen Randrandbereichen gebrütet haben. Bei den meisten Arten, wie Goldammer, Blaumeise, Kohlmeise, Hausrotschwanz, Elster, Mönchsgrasmücke und Amsel handelt es sich um weit verbreitete und häufige Arten, deren lokale Populationen nicht bedroht sind. Dies gilt ebenso für Arten, welche nur als Nahrungsgäste auftreten, wie Mäusebussard, Rauchschwalbe, Rabenkrähe, Bachstelze und Star.

Unter den Arten, welche insg. zu den weniger häufigen und weniger weit verbreiteten Arten bzw. zu den Brutvogelarten zählen, welche im Rückgang begriffen sind (Stieglitz, Feldsperling, Dorngrasmücke, Klappergrasmücke) lassen sich keine maßgeblichen Betroffenheiten ableiten, da die randlichen Gehölze erhalten werden.

12. Flächenbilanz und Auswirkungen der Planung

Innerhalb des Geltungsbereichs werden folgende Nutzungsarten festgesetzt:

Wohnbaufläche	21.782 m ²
Öffentliche Verkehrsfläche (teils bestehend)	4.666 m ²
Davon Straßenverkehrsfläche	4.217 m ²
Davon Verkehrsbegleitgrün	77 m ²
Davon Fußwege	372 m ²
Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Spielplatz	613 m ²
Öffentliche Grünfläche, Retentionsbecken	663 m ²

Auswirkungen der Planung

Durch die Planung wird der aktuelle Bedarf an Wohnbauflächen im Ortsteil Seligenporten gedeckt.

Durch entsprechende Festsetzungen zur Gestaltung der Gebäude und zur Grünordnung werden negative Auswirkungen der künftigen Bebauung auf das Ortsbild und Eingriffe in Natur und Landschaft gemindert.

B Umweltbericht

1. Einleitung

1.1 Anlass und Aufgabe

Die Umweltprüfung ist ein Verfahren, das die voraussichtlichen Auswirkungen des Bauleitplans auf die Umwelt und den Menschen frühzeitig untersucht.

Die gesetzliche Grundlage liefert das Baugesetzbuch (BauGB) in der novellierten Fassung vom 03.11.2017 (§ 1 Aufgabe, Begriff und Grundsätze der Bauleitplanung, § 1a ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz, § 2, vor allem Abs. 4 - Umweltprüfung)

1.2 Inhalt und Ziele des Plans

Der Markt Pyrbaum plant die Aufstellung eines Bebauungsplanes für ein Wohngebiet in Seligenporten (ca. 2,5 ha Bau- und neue Verkehrsfläche).
Details siehe Teil A der Begründung.

1.3 Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Hinsichtlich des Standorts für ein neues Wohngebiet hat der Markt die Innenentwicklungspotenziale geprüft.

Hinsichtlich der Anordnung der Verkehrs-, Bau- und Grünflächen hat der Markt mehrere Alternativen geprüft. Die gegenständliche Variante vereint jedoch die wichtigsten Vorteile: Die Grünfläche liegt zentral und Stichstraßen werden vermieden.

2. Vorgehen bei der Umweltprüfung

2.1 Untersuchungsraum

Das Untersuchungsgebiet umfasst den Geltungsbereich sowie angrenzende Nutzungen im Umfeld um den Geltungsbereich (Wirkraum), um weiterreichende Auswirkungen bewerten zu können (Bsp. Emissionen etc.).

2.2 Prüfungsumfang und Prüfungsmethoden

Geprüft werden gem. BauGB § 1 Abs. 6 Nr. 7:

- a) Auswirkungen auf Fläche, Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt
- b) Erhaltungsziele und Schutzzweck der FFH- und Vogelschutzgebiete
- c) Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt
- d) Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter
- e) Vermeidung von Emissionen und sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern
- f) Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie
- g) Darstellung von Landschaftsplänen und sonstigen Plänen
- h) Erhaltung bestmöglicher Luftqualität in Gebieten mit Immissionsgrenzwerten, die nach europarechtlichen Vorgaben durch Rechtsverordnung verbindlich festgelegt sind

- i) Wechselwirkungen zwischen den Belangen a), c) und d)

§ 1 a:

- Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 Satz 1
- Umwidmungssperrklausel des § 1a Abs. 2 Satz 2
- Berücksichtigung von Vermeidung und Ausgleich nach der Eingriffsregelung gem. § 1a Abs. 3
- Berücksichtigung von FFH- und Vogelschutzgebieten gem. § 1a Abs. 4
- Erfordernisse des Klimaschutzes

Für die Prüfung wurde eine Biotop- und Nutzungstypenkartierung des Geltungsbezirks und des Umfelds vorgenommen (vgl. Bestandsplan im Anhang) und vorhandene Unterlagen ausgewertet (Biotopkartierung, Artenschutzkartierung).

Vom Büro Genista, Neumarkt, erfolgten floristische Erfassungen (mit Datum vom 29.09.2023) im Bereich der Wiesenfläche (Pferdeweide). Außerdem wurde vom Büro Genista eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) erstellt (22.11.2023). Diese sind als Anhang Teil der Begründung.

Die Umweltprüfung wurde verbal-argumentativ in Anlehnung an die Methodik der ökologischen Risikoanalyse durchgeführt. Sie basiert auf der Bestandsaufnahme der relevanten Aspekte des Umweltzustandes im voraussichtlich erheblich beeinflussten Gebiet. Zentrale Prüfungsinhalte sind die o.g. Schutzgüter. Die einzelnen Schutzgüter wurden hinsichtlich Bedeutung und Empfindlichkeit bewertet, wobei die Vorbelastungen berücksichtigt wurden.

Der Bedeutung und Empfindlichkeit der Schutzgüter wurden die Wirkungen des Vorhabens gegenübergestellt. Als Ergebnis ergibt sich das mit dem Bauleitplan verbundene umweltbezogene Risiko als Grundlage der Wirkungsprognose.

Bei der Prognose der möglichen erheblichen Auswirkungen des Bauleitplanes wird die Bau- und Betriebsphase auf die genannten Belange berücksichtigt, u.a. infolge

- aa) des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten,
- bb) der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist,
- cc) der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen,
- dd) der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung,
- ee) der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen),
- ff) der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen,
- gg) der Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels,
- hh) der eingesetzten Techniken und Stoffe.

Die Auswirkungen wurden in drei Stufen bewertet: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit der Umweltauswirkungen.

2.3 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Es sind keine Schwierigkeiten aufgetreten.

3. Planungsvorgaben und Fachgesetze

Es wurden insbesondere berücksichtigt:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG)

Das Baugesetzbuch wurde durch Prüfung der Innenentwicklungspotenziale berücksichtigt.

Das Naturschutzgesetz wurde durch Festsetzung von grünordnerischen Maßnahmen und Ausgleichsmaßnahmen berücksichtigt.

Das Wasserhaushaltsgesetz wird durch getrennte Abführung des Niederschlagswassers und Rückhaltung vor Ort berücksichtigt.

4. Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes und Prognose der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung

4.1 Mensch

Beschreibung und Bewertung

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

Bewertungskriterien sind:

Bedeutung / Empfindlichkeit	Wohnfunktion
	Funktion für Erholung

Beim Aspekt "Wohnen" ist die Erhaltung gesunder Lebensverhältnisse durch Schutz des Wohn- und Wohnumfeldes relevant. Beim Aspekt "Erholung" sind sowohl die wohnortnahe Feierabenderholung bzw. die positiven Wirkungen siedlungsnaher Freiräume auf das Wohlbefinden des Menschen wie auch die Ferienerholung maßgebend.

Wohnfunktion

Die Fläche des Geltungsbereiches hat positive Auswirkungen auf gesunde Wohnverhältnisse (siedlungsnaher Freifläche), allerdings sind siedlungsnaher Freiflächen von allen Teilen des Ortes Seligenporten aus rasch erreichbar. Im Wirkraum des Vorhabens liegen allgemeine Wohngebiete (nördlich und westlich des Geltungsbereichs).

Der Geltungsbereich hat damit insgesamt mittlere Bedeutung für gesunde Wohnverhältnisse. Gegenüber Immissionen besteht in dem angrenzenden Wohngebiet eine hohe Empfindlichkeit.

Funktionen für die Naherholung

Der Geltungsbereich hat als siedlungsnah Freifläche allgemeine Funktionen für die Erholung. Besondere Erholungseinrichtungen sind nicht vorhanden.
 Der Geltungsbereich hat damit insgesamt geringe Bedeutung für die Naherholung.

Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

Auswirkungen auf die Wohnfunktion

Durch die Ausweisung des Wohngebietes sind insgesamt nur geringe Auswirkungen auf die Wohnfunktion zu erwarten. Der planinduzierte zusätzliche Anwohnerverkehr ist aufgrund des Umfangs der Baufläche und der vorgesehenen Erschließung über die randlich angrenzenden Straßen bzw. Wege nicht als erheblich einzustufen.

Auswirkungen auf die Naherholung

Durch die Ausweisung des Wohngebietes sind insgesamt nur geringe Auswirkungen auf die Naherholung zu erwarten. Durch Eingrünung am Rand der Baufläche werden die Auswirkungen auf das Landschaftsbild minimiert. Durch die Schaffung von Grünflächen wird die Naherholungssituation für den Altort verbessert.

***Gesamtbewertung Schutzgut Mensch:
 Auswirkungen geringer Erheblichkeit***

4.2 Tiere und Pflanzen, Biodiversität

Beschreibung und Bewertung

Zur Bewertung des vorhandenen Biotoppotenzials werden folgende Bewertungskriterien herangezogen:

Bedeutung / Empfindlichkeit	Naturnähe
	Vorkommen seltener Arten
	Seltenheit des Biotoptyps
	Größe, Verbundsituation
	Repräsentativität
	Ersetzbarkeit

Nach Auskunft des Marktes Pyrbaum wird die Fl.Nr. 92, Gemarkung Seligenporten, langjährig als Standweide ohne ergänzende Pflegemahd genutzt. Der Markt Pyrbaum erwarb die Fläche 2017, dem Voreigentümer wird bis heute weiterhin ein Nutzungsrecht für die Pferdebeweidung eingeräumt. Die Weide weist eine artenarme bis artenreiche Grünlandausprägung aus. Aufgrund der langjährigen Nutzung als Standweide unterliegt die Fläche, auch wenn bereichsweise Ausprägungen von arten- und strukturreichem Dauergrünland

ausgebildet sind, nicht dem gesetzlichen Biotopschutz. Die floristische Erfassung des Büros Genista ist als Anlage beigefügt.

Im Nordosten sind auf kleinerer Fläche ein Röhrichtbestand und ein Erdweg ausgebildet. Im Süden stocken eine Baumreihe (mit vereinzelt Sträuchern) und im Osten eine Baum-/Strauch-Hecke mit überwiegend heimischen Gehölzen. Im zentralen Bereich stockt eine Gehölzgruppe im Bereich eines Schuppens und ein Einzelbaum.

Zum Bebauungsplan wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung (saP) erstellt (Büro Genista, Neumarkt, 22.11.2023).

Im Untersuchungsgebiet konnten bei den Begehungen im Jahr 2023 insg. 17 Vogelarten nachgewiesen werden, von denen 13 Arten im Gebiet bzw. dessen Randrandbereichen gebrütet haben. Bei den meisten Arten, wie Goldammer, Blaumeise, Kohlmeise, Hausrotschwanz, Elster, Mönchsgrasmücke und Amsel handelt es sich um weit verbreitete und häufige Arten, deren lokale Populationen nicht bedroht sind.

Dies gilt ebenso für Arten, welche nur als Nahrungsgäste auftreten, wie Mäusebussard, Rauchschwalbe, Rabenkrähe, Bachstelze und Star.

Mit Stieglitz, Feldsperling, Dorngrasmücke und Klappergrasmücke wurden vier wertgebende Brutvogelarten in den randlichen Gehölzstrukturen erfasst.

Südlich, im Bereich des Weiherholzgrabens, wurde die Zauneidechse nachgewiesen. Dort gibt es gemäß saP auch Vorkommen vom Großen Wiesenknopf, auch wenn bei den Kartierungen 2023 der Große Wiesenknopf-Ameisenbläuling nicht festgestellt werden konnte.

Insgesamt hat der Geltungsbereich eine mittlere Bedeutung für die Pflanzen- und Tierwelt.

Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

Durch das geplante Baugebiet geht auf knapp 2,5 ha die Pferdeweide mitsamt des kleinen Röhrichtbestandes und einzelner Gehölze als Lebensräume für Tiere und Pflanzen verloren. Die Baumreihe im Süden und die Baum-/Strauch-Hecke im Osten werden erhalten.

Im Rahmen der saP wurde festgestellt, dass sich durch den Bau des Wohngebietes erhebliche Beeinträchtigungen für Brutvogelarten, die Zauneidechse und die beiden Wiesenknopf-Ameisenbläulinge ergeben können, weswegen folgende konfliktvermeidende Maßnahmen erforderlich sind:

- Im Bereich entlang des Weiherholzgrabens dürfen keine Veränderungen stattfinden, ebenso wenig eine Erschließung durch zusätzliche Wege oder Wegeausbaumaßnahmen bzw. Ablagerung während der Bauphase.
- Gehölzrodungen, falls diese erforderlich werden, dürfen nur außerhalb der Vogelbrutzeiten zwischen 01.10. und 28.02 durchgeführt werden.

Unter Einhaltung dieser Vorgaben ergeben sich keine Verbotstatbestände hinsichtlich von Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie bzw. von europäischen Vogelarten entsprechend Art. 1 Vogelschutzrichtlinie.

Für die vier wertgebenden Vogelarten (Stieglitz, Feldsperling, Dorngrasmücke, Klap-
pergrasmücke) lassen sich keine maßgeblichen Betroffenheiten ableiten, da die randli-
chen Gehölze erhalten werden.

***Gesamtbewertung Schutzgut Pflanzen und Tiere:
Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit***

4.3 Boden

Beschreibung und Bewertung

Zur Bewertung des Bodens werden folgende Bewertungskriterien herangezogen:

Bedeutung / Empfindlichkeit	Natürlichkeit
	Seltenheit
	Biotopentwicklungspotenzial
	natürliches Ertragspotenzial

Im Geltungsbereich liegen als Grünland genutzte Tonböden des Lias. Diese Böden sind von mittlerer Naturnähe, haben eine geringe Seltenheit und ein mittleres Biotopentwicklungspotenzial. Aufgrund der Ortsnähe der Flächen haben diese landwirtschaftliches Ertragspotenzial (Nutzung als Pferdeweide).

Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

Aufgrund der Grundflächenzahl ist mit einem Verlust mäßig naturnaher Böden von ca. 1,5 ha zu rechnen. Im Bereich der Grünflächen werden sich die Bodenfunktionen verbessern, da insbesondere Stoffeinträge aus der landwirtschaftlichen Nutzung unterbleiben. Der Wirkraum betrifft ausschließlich den Geltungsbereich. Bodenverunreinigungen angrenzender Flächen sind nicht zu erwarten.

***Gesamtbewertung Schutzgut Boden:
Auswirkungen geringer Erheblichkeit***

4.4 Wasser

Für die Beurteilung des Schutzgutes Wasser sind die Grundwasserverhältnisse und dauerhafte Oberflächengewässer relevant.

Bewertungskriterien des Teilschutzguts Oberflächenwasser

Bedeutung/ Empfindlichkeit	Naturnähe
	Gewässergüte
	Bedeutung von Flächen im Wasserhaushalt (Rückhaltefunktion)

Bewertungskriterien Teilschutzgut Grundwasser

Bedeutung / Empfindlichkeit	Geschütztheitsgrad der Grundwasserüberdeckung (Empfindlichkeit)
	Bedeutung für Grundwassernutzung
	Bedeutung des Grundwassers im Landschaftshaushalt

Beschreibung und Bewertung

Südlich des Geltungsbereiches verläuft der begradigte Weiherholzgraben, der weiter östlich in die Schwarzach mündet.

Der Grundwasserhaushalt wird von den gering durchlässigen Schichten des Feuerletten geprägt. Die Grundwasserneubildungsrate ist aufgrund der geologischen Situation als mittel einzustufen. Durch den tonigen Untergrund besteht ein hoher Geschütztheitsgrad des Grundwassers. Wasserschutzzonen sind nicht vorhanden.

Aufgrund des tonigen Untergrundes ist bei anhaltenden Niederschlagsereignissen und hoher Wassersättigung des Bodens mit einem oberflächigen Wasserabfluss zu rechnen.

Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

Durch Versiegelung und Flächenbeanspruchung kommt es auf ca. 1,5 ha des Plangebietes zu einem (Teil-)Verlust von Infiltrationsflächen und damit zu einer Reduzierung der Grundwasserneubildung. Das Oberflächenwasser soll vor Ort zurückgehalten und gedrosselt in den südlichen Graben eingeleitet werden. Die Auswirkungen durch den Oberflächenabfluss auf das Gewässer werden durch die Festsetzung von Rückhaltebecken vermindert.

**Gesamtbewertung Schutzgut Wasser:
Auswirkungen geringer Erheblichkeit**

4.5 Klima/Luft

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 die Kalt- und Frischluftproduktion bzw. den Kalt- und Frischluftabfluss.

Bedeutung / Empfindlichkeit	lufthygienische Ausgleichsfunktion für Belastungsgebiete
	klimatische Ausgleichsfunktion für Belastungsgebiete

Beschreibung und Bewertung

Der Ort Seligenporten ist aufgrund seiner Lage im ländlichen Raum nicht als klimatisches Belastungsgebiet einzustufen. Die landwirtschaftlich genutzten Freiflächen ha-

ben lokale Bedeutung als Kaltluftentstehungsgebiete, aber keine überörtlichen Funktionen für den Luftaustausch oder als Frischluftleitbahn.

Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

Durch die Bebauung der Freiflächen gehen lediglich örtlich bedeutsame klimatische Ausgleichsfunktionen verloren. Die Frischluftversorgung von Seligenporten und der angrenzenden Bebauung ist weiterhin gewährleistet.

***Gesamtbewertung Schutzgut Klima und Luft:
Auswirkungen geringer Erheblichkeit***

4.6 Landschaft

Landschaft und Landschaftsbild wird nach folgenden Kriterien bewertet:

Bedeutung / Empfindlichkeit	Eigenart
	Vielfalt
	Natürlichkeit
	Freiheit von Beeinträchtigungen
	Bedeutung / Vorbelastung

Als landschaftsbildprägende Elemente sind im Osten und Süden naturnahe Heckenbestände vorhanden. Der bisherige Ortsrand ist durch Neubauten geprägt.

Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

Das geplante Baugebiet führt zu einer Veränderung des Landschafts- bzw. Ortsbildes durch Gebäude und Verkehrsflächen. Zur Minimierung des Eingriffes sind umfassende randliche Erhaltungsgebote der hier vorhandenen Hecken festgesetzt. Diese werden die neuen Bauflächen in das Landschaftsbild einbinden.

***Gesamtbewertung Landschaft:
Auswirkungen geringer Erheblichkeit***

4.7 Kultur- und Sachgüter

Schützenswerte Bodendenkmäler oder andere Kultur-/Sachgüter sind im Geltungsbereich nicht bekannt.

4.8 Fläche

Es handelt sich um eine landwirtschaftlich genutzte Fläche. Innenentwicklungspotenziale des Marktes wurden geprüft, stehen aber dem Grundstücksmarkt nicht zur Verfügung.

Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

Durch die Planung ändert sich die Art der Nutzung der Fläche. Die Siedlungs- und Verkehrsfläche im Marktgebiet erhöht sich geringfügig. Als Vermeidungsmaßnahme ist eine teils verdichtete Bebauung vorgesehen.

Die Auswirkungen durch die Änderung in der Art der Nutzung der Fläche sind bei den Schutzgütern Kap. 4.1 bis 4.6 beschrieben.

4.9 Wechselwirkungen

Bereiche mit ausgeprägtem ökologischem Wirkungsgefüge sind der angrenzende Graben. Hier sind keine Eingriffe vorgesehen.

4.10 Erhaltungsziele und Schutzzweck der FFH- und Vogelschutzgebiete

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

5. Sonstige Belange gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 des BauGB

Vermeidung von Emissionen und sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Ein sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern ist durch die Entsorgungseinrichtungen des Marktes und des Landkreises gesichert.

Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Die Nutzung erneuerbarer Energien durch Sonnenkollektoren ist durch die zu erwartende Firstrichtung begünstigt (überwiegend Süd-West-Orientierung).

Bodenschutzklausel und Umwidmungssperrklausel gem. § 1a Abs. 2 BauGB

Durch die Planung wird ca. 2,8 ha landwirtschaftliche Fläche beansprucht. Möglichkeiten zur Umnutzung brach gefallener Gewerbeflächen oder von Konversionsflächen bestehen nicht.

Darstellung von Landschaftsplänen

Der Landschaftsplan des Marktes Pyrbaum stellt für den Geltungsbereich keine besonderen Ziele dar.

Erfordernisse des Klimaschutzes

Es sind keine lokalklimatisch besonders wertvollen Flächen betroffen. Die Nutzung von Solarenergie ist möglich. Die Belange des Klimaschutzes sind im Rahmen der konkreten Bauvorhaben zu beachten und durch entsprechende Verordnungen vorgegeben.

6. Zusammenfassende Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes und der erheblichen Auswirkungen

Gemäß Anlage 1 Abs. 2 Ziffer b zum BauGB sind die Auswirkungen u.a. infolge der folgenden Wirkungen zu beschreiben:

Auswirkungen infolge des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten

Die diesbezüglichen Auswirkungen sind bei der Beschreibung der Schutzgüter in Kapitel 4 ausführlich dargelegt. Während der Bauarbeiten ist nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen zu rechnen, da Bauarbeiten nur während der Tagzeiten stattfinden.

Auswirkungen infolge der Nutzung der natürlichen Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Die Auswirkungen hinsichtlich der genannten Aspekte sind bei der Beschreibung der Schutzgüter in Kapitel 4 ausführlich dargelegt.

Auswirkungen infolge der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen

Aufgrund der Art des Vorhabens sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Auswirkungen hinsichtlich der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung

Die Entsorgungseinrichtungen des Marktes und des Landkreises sowie überregionaler Entsorgungseinrichtungen sind vorhanden und ausreichend, um erhebliche Auswirkungen durch Abfälle zu vermeiden.

Auswirkungen infolge der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt

Aufgrund der Art des Vorhabens sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten. Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit werden durch Beschränkung der zulässigen Immissionen vermieden. Die Karte der Georisiken des Bayer. Landesamts für Umwelt weist für den Bereich keine spezifischen Georisiken nach. Lediglich randlich sind wassersensible Bereiche vorhanden.

Auswirkungen infolge der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

Aufgrund der Art des Vorhabens sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima und der Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels

Es sind keine besonderen Auswirkungen zu erwarten.

Auswirkungen infolge der eingesetzten Techniken und Stoffe

Aufgrund der Art des Vorhabens sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

7. Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

Die detaillierten Aussagen zur Eingriffsminderung und -vermeidung, zur Eingriffsbewertung und die Ermittlung des Bedarfs an Ausgleichsflächen finden sich in Kap. 11 des Teil A der Begründung. Wesentliche Maßnahme zur Eingriffsminderung ist die Erhaltung randlicher naturnaher Gehölze.

Zusätzlich werden Ausgleichsflächen außerhalb des Geltungsbereichs festgesetzt. Zur Kompensation des mit der Planung bedingten Eingriffs soll auf einer ca. 1 ha großen Teilfläche der Fl.Nr. 352, Gmkg. Rengersricht, die Hintere Schwarzach renaturiert werden (mit randlichen Auwald, Röhrichten und Hochstaudenfluren).

8. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ist mit der Fortführung der landwirtschaftlichen Nutzung zu rechnen. Es müssten gegebenenfalls andere Flächen ausgewiesen werden, um die Wohnbauflächennachfrage in der Region zu befriedigen. Die Auswirkungen der Planung sind gegenüber der Nullvariante vertretbar. Der Eingriff ist gut ausgleichbar.

9. 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 Monitoring bzw. der zu ziehenden Konsequenzen gibt, sollte das Monitoring in erster Linie zur Abhilfe bei unvorhergesehenen Auswirkungen dienen.

Als Monitoringmaßnahme wird die Prüfung der externen Ausgleichsflächen durch stichprobenartige Begehung vorgeschlagen. Das Monitoring hat ein Jahr nach Bebauung zu erfolgen, weitere Kontrollprüfungen sind im Turnus von 5 Jahren vorzusehen.

10. Zusammenfassung

1. Allgemeines

Der Umweltbericht prüft die Auswirkungen eines Vorhabens auf die Umwelt und den Menschen frühzeitig im Planungs- und Zulassungsverfahren.

2. Auswirkungen des Vorhabens

Schutzgut	wesentliche Wirkungen/Betroffenheit	Bewertung
Mensch	Verlust siedlungsnaher Freiflächen; erhebliche Immissionen in das angrenzende Wohngebiet sind nicht zu erwarten	geringe Erheblichkeit

Schutzgut	wesentliche Wirkungen/Betroffenheit	Bewertung
Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt	Verlust von artenarmen bis -reichen Grünland (langjährige Standweide), eines kleinen Röhrichtbestandes und weniger Gehölze; randliche Gehölzstrukturen werden erhalten	mittlere Erheblichkeit
Boden	Versiegelung auf ca. 1,5 ha, keine natur-nahen oder seltenen Böden betroffen	geringe Erheblichkeit
Wasser	verringerte Grundwasserneubildung durch Versiegelung, aber Trennsystem und Wasserrückhalt vor Ort vorgesehen	geringe Erheblichkeit
Klima	Kaltluftentstehungsfläche ohne Bezug zu Belastungsgebieten betroffen	geringe Erheblichkeit
Landschaft	Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes durch Baukörper, aber umfassende Erhaltungs- und Pflanzgebote zur Eingrünung	geringe Erheblichkeit
Wechselwirkungen und Wirkungsgefüge	keine Flächen mit komplexem ökologischem Wirkungsgefüge negativ betroffen	geringe Erheblichkeit
Kultur- und Sachgüter	keine Betroffenheit	-

Nach Umsetzung der Bau- und Verkehrsflächen verbleiben Auswirkungen geringer Erheblichkeit auf die Schutzgüter.



Christoph Zeiler
Landschaftsarchitekt

ANHANG

1. Artenliste standortheimischer Gehölze für Freiflächengestaltung
2. Bestandsplan mit Eingriffsermittlung
3. Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP), Büro Genista, Neumarkt, 22.11.2023
4. Floristische Erfassungen im Bereich der Wiesenfläche (Pferdeweide) Büro Genista, Neumarkt, 29.09.2023

ANHANG

1. Artenliste standortheimischer Gehölze für Freiflächengestaltung

- a) Großbäume
 - Acer platanoides Spitzahorn
 - Acer pseudoplatanus Bergahorn
 - Carpinus betulus Hainbuche
 - Juglans regia Nußbaum
 - Tilia cordata Winterlinde

- b) Mittelhgroße und kleine Bäume
 - Acer campestre Feldahorn
 - Betula pendula Birke
 - Prunus avium Vogelkirsche
 - Salix caprea Salweide
 - Sorbus aucuparia Vogelbeere
 - sowie Obstbäume als Halb- und Hochstamm

- c) Sträucher
 - Cornus sanguinea Hartriegel
 - Corylus avellana Hasel
 - Crataegus laevigata Weißdorn
 - Euonymus europaea Pfaffenhütchen
 - Ligustrum vulgare Liguster
 - Prunus spinosa Schlehe
 - Ribes alpinum Johannisbeere
 - Rosa canina Hundsrose
 - Salix caprea Salweide
 - Sambucus nigra Holunder

2. Bestandsplan mit Eingriffsermittlung (verkleinert)

