



Stadt Pressath

Landkreis Neustadt a.d. Waldnaab

Bebauungsplan „Schwarzleite I“ mit integriertem Grünordnungsplan

Begründung mit Umweltbericht



Vorentwurf vom 15.06.2023

TB | MARKERT
Stadtplaner · Landschaftsarchitekten

Auftraggeber: Stadt Pressath
vertreten durch
den 1. Bürgermeister Bernhard Stangl

Hauptstraße 14
92690 Pressath

Planverfasser: **TB|MARKERT**
Stadtplaner · Landschaftsarchitekten

TB MARKERT Stadtplaner * Landschaftsarchitekt PartG mbB

Alleinvertretungsberechtigte Partner:
Matthias Fleischhauer, Stadtplaner
Adrian Merdes, Stadtplaner
Rainer Brahm, Landschaftsarchitekt

Amtsgericht Nürnberg PR 286
USt-IdNr. DE315889497

Pillenreuther Str. 34
90459 Nürnberg

info@tb-markert.de
www.tb-markert.de

Bearbeitung: **Matthias Fleischhauer**
Stadtplaner ByAK

Laurin Bühl
B. Sc. Stadt- und Raumplanung

Aline Schnee
Landschaftsarchitektin

Planstand Vorentwurf vom 15.06.2023

Nürnberg, 15.06.2023
TB|MARKERT

Pressath, _____
Stadt Pressath

Matthias Fleischhauer
Stadtplaner

Bernhard Stangl
1. Bürgermeister

Inhaltsverzeichnis

A	Begründung	6
A.1	Anlass und Erfordernis	6
A.2	Ziele und Zwecke	6
A.3	Ausgangssituation	6
A.3.1	Lage im Stadtgebiet und Eigentumsanteile	6
A.3.2	Städtebauliche Bestandsanalyse	6
A.4	Rechtliche und Planerische Rahmenbedingungen	7
A.4.1	Übergeordnete Planungen	7
A.4.2	Bestehendes Baurecht	13
A.4.3	Angrenzende Bebauungspläne	13
A.4.4	Naturschutzrecht	14
A.4.5	Artenschutzrechtliche Prüfung	15
A.4.6	Wasserhaushalt	20
A.4.7	Immissionsschutz	20
A.4.8	Denkmalschutz	20
A.4.9	Baubeschränkungen	20
A.4.10	Fachplanungen und -gutachten	21
A.4.11	Wohnbaulandbedarfsnachweis	21
A.5	Planinhalt	22
A.5.1	Städtebauliche und grünordnerische Konzeption	22
A.5.2	Räumlicher Geltungsbereich	22
A.5.3	Art der baulichen Nutzung	22
A.5.4	Maß der baulichen Nutzung	23
A.5.5	Überbaubare Grundstücksflächen	23
A.5.6	Stellplätze und Nebenanlagen	24
A.5.7	Bauweise	24
A.5.8	Örtliche Bauvorschriften	24
A.5.9	Grünordnung	25
A.5.10	Naturschutzrechtliche Kompensation der Eingriffe	28
A.5.11	Erschließung, Ver- und Entsorgung	29
A.5.12	Flächenbilanz	31
B	Umweltbericht	32
B.1	Einleitung	32
B.1.1	Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans	32
B.1.2	Planungsrelevante Ziele des Umweltschutzes aus Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung	32

B.2	Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Bestandes	34
B.2.1	Schutzgut Fläche	34
B.2.2	Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	35
B.2.3	Schutzgut Boden	35
B.2.4	Schutzgut Wasser	35
B.2.5	Schutzgut Luft und Klima	36
B.2.6	Schutzgut Landschaft	36
B.2.7	Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter	36
B.2.8	Mensch und seine Gesundheit, Bevölkerung	36
B.2.9	Wechselwirkungen	37
B.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	37
B.3.1	Wirkfaktoren	37
B.3.2	Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche	37
B.3.3	Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	38
B.3.4	Auswirkungen auf das Schutzgut Boden	38
B.3.5	Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser	39
B.3.6	Auswirkungen auf das Schutzgut Luft und Klima	39
B.3.7	Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft	40
B.3.8	Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	40
B.3.9	Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch und seine Gesundheit	40
B.3.10	Wechselwirkungen	40
B.3.11	Belange des technischen Umweltschutzes	42
B.3.12	Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen	42
B.3.13	Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete	42
B.4	Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nicht-Durchführung der Planung	43
B.5	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen	43
B.5.1	Maßnahmen zur Vermeidung/Verhinderung und Verringerung	43
B.5.2	Ermittlung des Ausgleichsbedarfes	44
B.6	Alternative Planungsmöglichkeiten	44
B.7	Zusätzliche Angaben	45
B.7.1	Wichtigste Merkmale der verwendeten technischen Verfahren	45
B.7.2	Schwierigkeiten bei Zusammenstellung der Angaben	45
B.7.3	Geplante Maßnahmen der Überwachung (Monitoring)	46
B.7.4	Referenzliste mit Quellen	46
B.8	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	47

C	Rechtsgrundlagen	48
D	Abbildungs- und Tabellenverzeichnis	48
E	Verzeichnis der Anlagen	49

A Begründung

A.1 Anlass und Erfordernis

Die Stadt Pressath hat Flächen im Osten des Stadtgebiets erworben, um hier Wohnbauland zu entwickeln. Trotz umfangreicher Innenentwicklungspotentiale in Form von Baulücken sind diese nicht in hinreichendem Maß für die wohnbauliche Wohnbaunutzung aktivierbar, sodass der Stadtrat es als erforderlich erachtete einen kleinen ersten Bauabschnitt zu realisieren.

Das Plangebiet liegt im Außenbereich. Um Bauland zu entwickeln, wird daher die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich

A.2 Ziele und Zwecke

Mit dem Baugebiet *Schwarzleite I* soll Wohnraum geschaffen werden, der eine Angebotsplanung für junge Erwachsene und Familien darstellt. Relevante Anteile sollen zudem für seniorenrechtliches und barrierefreies Wohnen vorgesehen werden.

A.3 Ausgangssituation

A.3.1 Lage im Stadtgebiet und Eigentumsanteile

Das Plangebiet befindet sich am östlichen Ortsrand von Pressath. Die Grundstücke befinden sich im Eigentum der Stadt. Pressath.

A.3.2 Städtebauliche Bestandsanalyse

A.3.2.1 Nutzungen

Das Plangebiet wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. In nördlicher und östlicher Richtung schließen offene Feldflur und Gehölze an; westlich und nordwestlich grenzt das Plangebiet an bestehende Wohnbebauung. Das bebaute Gebiet in der Umgebung wird weitestgehend zu Wohnzwecken genutzt.

A.3.2.2 Verkehrerschließung

Direkt westlich des Plangebiets verläuft die Von-Zedtwitz-Straße, die an der westlichen Grenze des Plangebietes als Sackgasse endet. Die Von-Zedtwitz-Straße erschließt die umliegenden Wohngebiete und mündet in westlicher Richtung im Ortskern Pressaths in die Bahnhofstraße.

A.3.2.3 Orts- und Landschaftsbild

Das Ortsbild der näheren Umgebung ist nahezu ausnahmslos geprägt von Wohnnutzung. Bei der Bestandsbebauung handelt es sich vorrangig um freistehende Einfamilienhäuser mit großen Gärten. Einige unbebaute Grundstücke sind ebenfalls in der Nähe des Plangebietes vorzufinden. Landschaftlich grenzen nördlich und östlich Agrarflächen an, nördlich befinden sich Heckenstrukturen sowie der Pressatherbach. Das Plangebiet liegt an einem Nordhang auf ca. 455 m über NHN, der in Richtung Norden in eine leichte Senke (ca. 435 m ü.NHN) übergeht. Nördlich des Pressatherbachs und direkt südlich des Plangebiets grenzen

Hochflächen von ca. 465 bis 480 m ü.NHN an, von denen sich eine Rundumsicht über die Stadt bietet.

A.3.2.4 Vegetation, Schutz- und Biotopfunktion

Das Plangebiet liegt im Naturpark Nördlicher Oberpfälzer Wald (ID: NP-00010, Nr. BAY-16). Nördlich des Plangebietes im Bereich des Pressatherbachs liegen verschiedenen Flachlandbiotop (Biotop-Hauptnr. 6237-1322, mit Teilflächen Nrn. -007, -008, -009).

Ca. 300 Meter östlich des Plangebietes beginnt das Landschaftsschutzgebiet „Oberpfälzer Hügelland im westlichen Landkreis Neustadt a. d. Waldnaab“ (ID: LSG-00574.01).

A.3.2.5 Kampfmittel und Altlasten

Kampfmittel und Altlasten sind nicht bekannt.

A.4 Rechtliche und Planerische Rahmenbedingungen

A.4.1 Übergeordnete Planungen

A.4.1.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern 2020 (LEP)

1. Grundlagen und Herausforderungen der räumlichen Entwicklung und Ordnung Bayerns

1.1 Gleichwertigkeit und Nachhaltigkeit

1.1.1 Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen

- In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen (Ziel).
- Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern geschaffen oder erhalten werden (Grundsatz).

1.1.2 Nachhaltige Raumentwicklung

- Die räumliche Entwicklung Bayerns in seiner Gesamtheit und in seinen Teilräumen ist nachhaltig zu gestalten (Ziel).
- Bei Konflikten zwischen Raumnutzungsansprüchen und ökologischer Belastbarkeit ist den ökologischen Belangen Vorrang einzuräumen, wenn ansonsten eine wesentliche und langfristige Beeinträchtigung der natürlichen Lebensgrundlagen droht (Ziel).
- Bei der räumlichen Entwicklung Bayerns sollen die unterschiedlichen Ansprüche aller Bevölkerungsgruppen berücksichtigt werden (Grundsatz).

1.1.3 Ressourcenschonen

- Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen (Grundsatz).

1.2 Demographischer Wandel

1.2.1 Räumlichen Auswirkungen begegnen

- Der demographische Wandel ist bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Daseinsvorsorge und der Siedlungsentwicklung, zu beachten (Ziel).

1.2.2 Abwanderung vermindern

- Die Abwanderung der Bevölkerung soll insbesondere in denjenigen Teilräumen, die besonders vom demographischen Wandel betroffen sind, vermindert werden (Grundsatz).
- Hierzu sollen bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die Möglichkeiten
 - zur Schaffung und zum Erhalt von dauerhaften und qualifizierten Arbeitsplätzen,
 - zur Sicherung der Versorgung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge,
 - zur Bewahrung und zum Ausbau eines attraktiven Arbeits- und Lebensumfelds insbesondere für Kinder, Jugendliche, Auszubildende, Studenten sowie für Familien und ältere Menschengenutzt werden (Grundsatz).

1.2.4 Anpassung der Einrichtungen der Daseinsvorsorge

- Die Tragfähigkeit und Funktionsfähigkeit der Einrichtungen der Daseinsvorsorge sollen durch deren kontinuierliche Anpassung an die sich verändernde Bevölkerungszahl und Altersstruktur sichergestellt werden (Grundsatz).
- Hierzu sollen die Möglichkeiten
 - der interkommunalen Kooperation,
 - der fachübergreifenden Zusammenarbeit,
 - der multifunktionalen Verwendung von Einrichtungen sowie
 - ambulanter und flexibler Versorgungsangeboteverstärkt genutzt werden (Grundsatz).

1.2.5 Vorhalteprinzip

- Der Gewährleistung einer dauerhaften Versorgung der Bevölkerung mit zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit ist insbesondere in Teilräumen, die besonders vom demographischen Wandel betroffen sind, der Vorzug gegenüber Auslastungserfordernissen einzuräumen (Ziel).

1.3 Klimawandel

1.3.1 Klimaschutz

- Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden, insbesondere durch
 - die Reduzierung des Energieverbrauchs mittels einer integrierten Siedlungs- und Verkehrsentwicklung,
 - die verstärkte Erschließung und Nutzung erneuerbarer Energien sowie
 - den Erhalt und die Schaffung natürlicher Speichermöglichkeiten für Kohlendioxid und andere Treibhausgase (Grundsatz).

1.4 Wettbewerbsfähigkeit

1.4.1 Hohe Standortqualität

- Die räumliche Wettbewerbsfähigkeit Bayerns soll durch Schaffung bestmöglicher Standortqualitäten in wirtschaftlicher, ökologischer und sozialer Sicht in allen Teilräumen gestärkt werden. Dabei sollen im Wettbewerb um Unternehmen und Arbeitskräfte lagebedingte und wirtschaftsstrukturelle Defizite ausgeglichen, infrastrukturelle Nachteile abgebaut sowie vorhandene Stärken ausgebaut werden (Grundsatz).

2 Raumstruktur

2.1 Zentrale Orte

2.1.7 Mittelzentren

- Die als Mittelzentrum eingestuften Gemeinden, die Fachplanungsträger und die Regionalen Planungsverbände sollen darauf hinwirken, dass die Bevölkerung in allen Teilräumen mit Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfs in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt wird (Grundsatz).

2.2 Gebietskategorien

2.2.5 Entwicklung und Ordnung des ländlichen Raums

- Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass
 - er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,
 - [..]

3 Siedlungsstruktur

3.1 Flächensparen

- Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden (Grundsatz).

- Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden (Grundsatz).

3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

- In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen (Ziel).

3.3 Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot

- Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden (Grundsatz).
 - [..]
 - [..]

5.4 Land- und Forstwirtschaft

5.4.1 Erhalt land- und forstwirtschaftlicher Nutzflächen

- Die räumlichen Voraussetzungen für eine vielfältig strukturierte, multifunktionale und bäuerlich ausgerichtete Landwirtschaft und eine nachhaltige Forstwirtschaft in ihrer Bedeutung für die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung mit nachhaltig erzeugten Lebensmitteln, erneuerbaren Energien und nachwachsenden Rohstoffen sowie für den Erhalt der natürlichen Ressourcen und einer attraktiven Kulturlandschaft und regionale Wirtschaftskreisläufe sollen erhalten, unterstützt und weiterentwickelt werden (Grundsatz).
- Land- und forstwirtschaftlich genutzte Gebiete sollen erhalten werden. Insbesondere hochwertige Böden sollen nur in dem unbedingt notwendigen Umfang für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden (Grundsatz).

6 Energieversorgung

6.1 Um- und Ausbau der Energieinfrastruktur

6.1.1 Sichere und effiziente Energieversorgung

- [..]
- Potenziale der Energieeinsparung und Energieeffizienzsteigerung sollen durch eine integrierte Siedlungs- und Verkehrsplanung genutzt werden (Grundsatz).

6.2 Erneuerbare Energien

6.2.1 Ausbau der Nutzung erneuerbarer Energien

- Erneuerbare Energien sind verstärkt zu erschließen und zu nutzen (Ziel).

A.4.1.2 Regionalplan Oberpfalz Nord 2022

A Überfachliche Ziele und Begründung

Allgemeine Entwicklung, Raumstruktur und Zentrale Orte

3 Raumstrukturelle Entwicklung der Teilräume der Region

3.1 (G) In der Region sollen die Voraussetzungen für eine nachhaltige Verbesserung der Lebens- und Arbeitsbedingungen sowie für eine Stabilisierung und Verbesserung der ökologischen Situation und der Umweltbedingungen geschaffen werden.

3.2 (G) Die ländlichen Räume mit Verdichtungsansätzen um die Oberzentren Amberg und Weiden i.d.OPf. und den Mittelzentren Sulzbach-Rosenberg und Neustadt a.d. Waldnaab sollen als regionale Wirtschafts- und Versorgungsschwerpunkte gestärkt werden und eine Impulsgeberfunktion für ihr Umland übernehmen. Der Berücksichtigung von ökologischen Aspekten und der Sicherung von Freifläche sowie interkommunalen Abstimmungen und Kooperationen kommt hierbei eine besondere Bedeutung zu.

Teil B Fachliche Ziele und Begründung

II SIEDLUNGSWESEN

1 Siedlungsstruktur

1.1 Die Siedlungsentwicklung soll in allen Teilräumen der Region, soweit günstige Voraussetzungen gegeben sind, nachhaltig gestärkt und auf geeignete Siedlungseinheiten konzentriert werden.

1.2 In den abwanderungsgefährdeten Gebieten der Region, insbesondere im östlichen Landkreis Tirschenreuth, im östlichen Landkreis Neustadt a.d. Waldnaab und im nordöstlichen Landkreis Schwandorf sowie in den Randgebieten zu den Truppenübungsplätzen Grafenwöhr und Hohenfels, soll auf eine Siedlungsentwicklung hingewirkt werden, die in besonderem Maße zur Auslastung der Infrastruktureinrichtungen beiträgt.

In den Städten Grafenwöhr und Pressath soll die Wohnsiedlungsentwicklung auf geeignete Siedlungsräume gelenkt werden.*

*von der Verbindlichkeit ausgenommen

1.5 Dem Entstehen ungegliederter bandartiger Siedlungsstrukturen soll insbesondere im Verlauf des Naab- und Vilstals entgegengewirkt werden. Vorhandene gliedernde Freiräume sollen erhalten werden.

2 Stadt- und Dorferneuerung

2.1 Bei Sanierungsmaßnahmen und der Planung neuer Siedlungsgebiete soll auf gewachsene Ortsbilder und charakteristische Siedlungsformen besondere Rücksicht genommen und an die baulichen Qualitäten der in der Region vertretenen traditionellen Hauslandschaften angeknüpft werden.

2.2 Auf die Sanierung kulturhistorisch bedeutsamer Bausubstanz soll hingewirkt werden. Maßnahmen zur Stadt- und Dorferneuerung sollen insbesondere in Amberg, Auerbach

i.d.OPf., Burglengenfeld, Ensdorf, Eschenbach i.d.OPf., Hahnbach, Hohenburg, Kemnath, Mitterteich, Nabburg, Neunburg vorm Wald, Neustadt a.Kulm, Nittenau, Oberviechtach, Schwandorf, Sulzbach-Rosenberg, Tirschenreuth, Vilseck, Vohenstrauß und Weiden i.d.OPf. durchgeführt werden.

III LAND- UND FORSTWIRTSCHAFT

2 Landwirtschaft

2.1 In Gebieten mit günstigen und durchschnittlichen Erzeugungsbedingungen soll auf den Erhalt und die Verbesserung der natürlichen und strukturellen Voraussetzungen für eine intensive Bodennutzung, insbesondere auf den Erhalt und die Verbesserung der Bodenfruchtbarkeit, hingewirkt werden.

IX Verkehr

1 Mobilitätsleitbild

1.5 (G) Bei der Ausweisung neuer Siedlungsgebiete soll verstärkt auf die Erschließung durch den öffentlichen Personennahverkehr geachtet werden.

A.4.1.3 **Wirksamer Flächennutzungsplan**

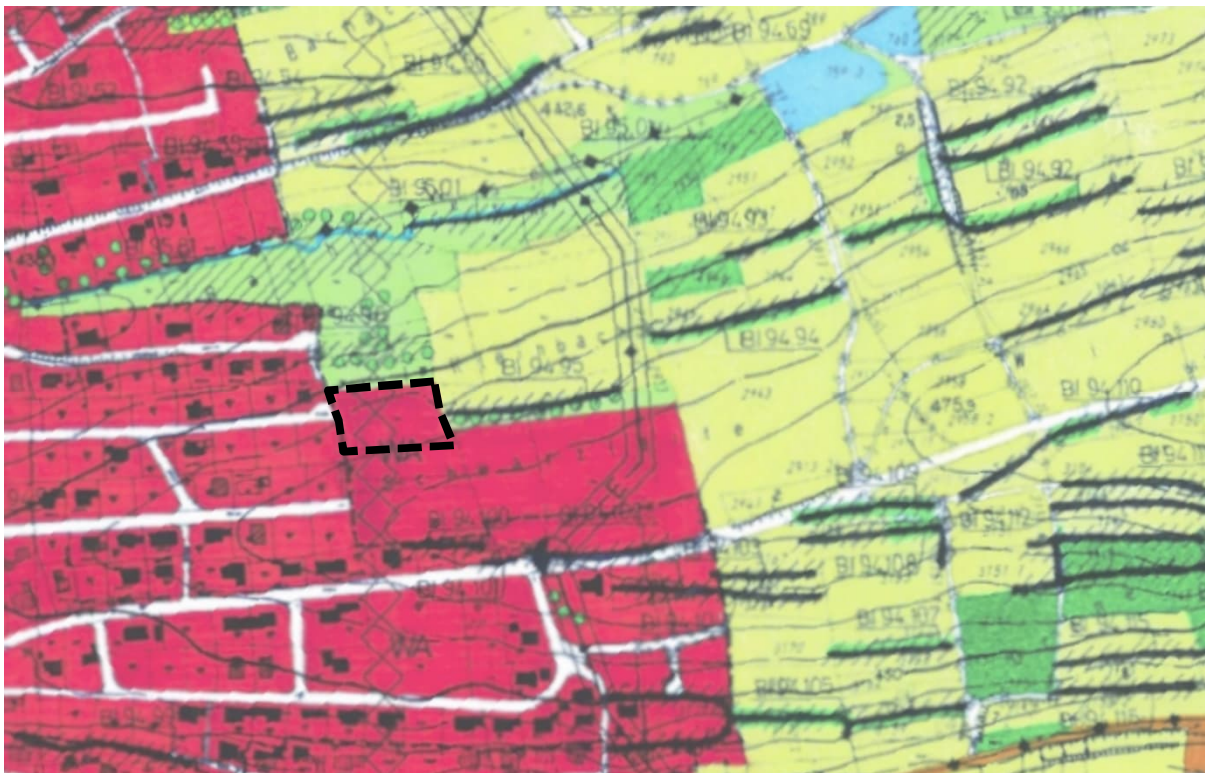


Abbildung 1: rechtswirksamer Flächennutzungsplan der Stadt Pressath, Auszug aus dem GIS-System der Stadt (Stand 22.05.2023)

Der Flächennutzungsplan der Stadt Pressath ist am 31.07.2001 in Kraft getreten und seitdem insgesamt 12 mal geändert worden. Das Plangebiet wird bereits als Wohnbaufläche dargestellt.

A.4.2 Bestehendes Baurecht

Das ist Plangebiet ist dem bauplanungsrechtlichen Außenbereich zuzuordnen. Das Baurecht bemisst sich derzeit entsprechend nach § 35 BauGB.

A.4.3 Angrenzende Bebauungspläne

Westlich angrenzend an das Plangebiet befindet sich der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Winterleite – 1. Änderung“ (in Kraft getreten: 14.08.1986). In unmittelbarer Umgebung in südwestlicher bis südlicher Richtung schließt der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Winterleite“ (in Kraft getreten: 21.09.1981) an (vgl. Abbildung 2: angrenzende Bebauungspläne).

Darüber hinaus ist die bauliche Nutzung in der Umgebung geregelt über die Bebauungspläne

- „Winterleite-Ost (Ortsabrundungssatzung)“ (in Kraft getreten 19.12.1997; rund 250 m entfernt in südöstlicher Richtung)
- Baumgarten BA I und II (in Kraft getreten 21.09.1981 bzw. 10.07.1989; rund 200 m entfernt in nordwestlicher Richtung)

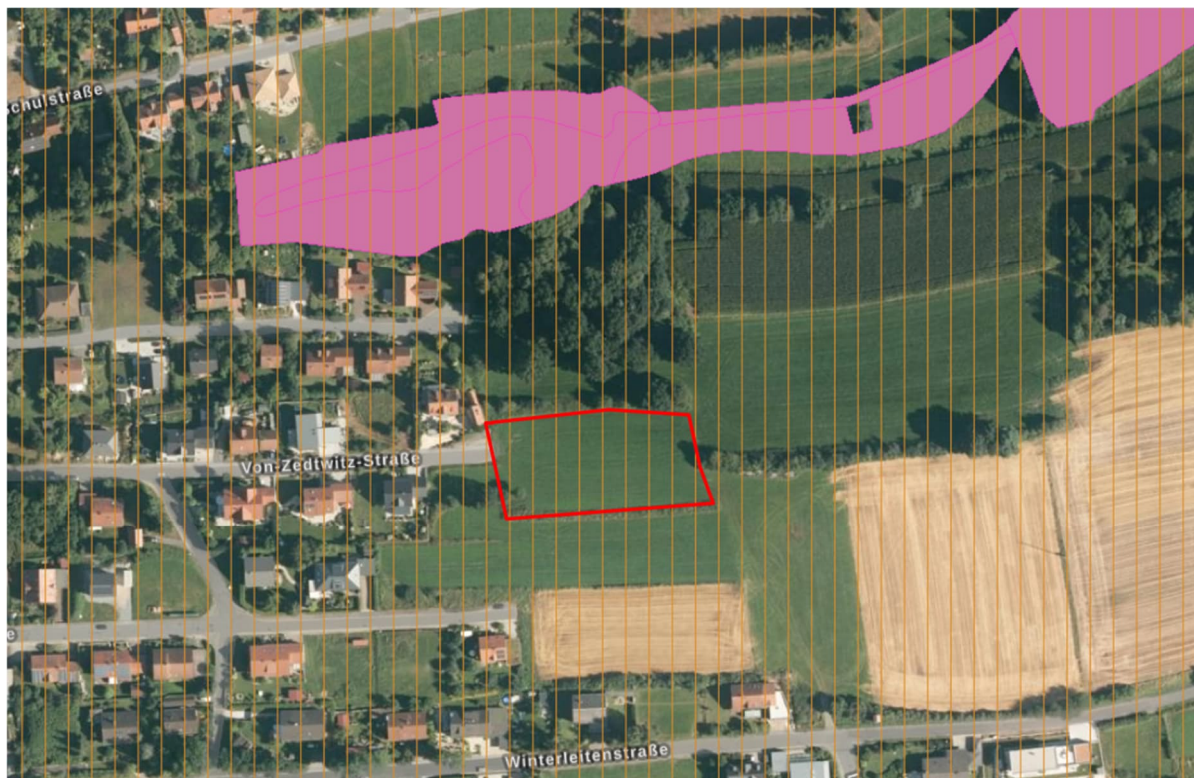


Abbildung 2: angrenzende Bebauungspläne, Plangebiet (gestrichelte gelbe Linie)

A.4.4 Naturschutzrecht

Die Planungsfläche liegt vollständig im Naturpark Nördlicher Oberpfälzer Wald. Östlich außerhalb des Planungsbereichs ist das Landschaftsschutzgebiet (LSG) "Oberpfälzer Hügelland im westlichen Landkreis Neustadt a.d. Waldnaab" gelegen

Die folgende Abbildung (Quelle bayernatlas.de) zeigt, dass nordwestlich außerhalb der Planungsfläche amtlich kartierte Biotopflächen vorhanden sind, die vom Bauvorhaben nicht betroffen sind (Biotop-Nummer 6237-1322-009, Feuchtfelder am Pressather Bach östlich Pressath).



A.4.5 Artenschutzrechtliche Prüfung

Die Prüfung des speziellen Artenschutzes ist nach §§ 44 und § 67BNatSchG Voraussetzung für die naturschutzrechtliche Zulassung eines Vorhabens. Sie hat das Ziel, die artenschutzrechtlichen Verbotsbestände bezüglich der gemeinschaftlich geschützten Arten (alle europäischen Vogelarten und Arten des Anhang IV der FFH Richtlinie), die durch das Vorhaben erfüllt werden können, zu ermitteln und darzustellen.

Im Rahmen der Bauleitplanung ist zu klären, ob die Umsetzung des Bebauungsplanes nur unter Verletzung von artenschutzrechtlichen Vorschriften möglich wäre. In diesem Fall wäre der Plan nicht vollzugsfähig und damit nicht erforderlich i.S. des § 1 Abs. 3 BauGB.

A.4.5.1 Rechtliche Grundlagen

Im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (im Folgenden kurz saP genannt) sind grundsätzlich alle in Bayern vorkommenden Arten der folgenden drei Gruppen zu berücksichtigen:

- die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie
- die europäischen Vogelarten entsprechend Art. 1 VRL
- die darüber hinaus nur nach nationalem Recht „streng geschützten Arten“ (Art. 6a Abs. 2 Satz 2 BayNatSchG).

A.4.5.2 Datengrundlagen

Als Datengrundlagen wurden herangezogen:

- Bayerisches Landesamt für Umwelt, Amtliche Biotopkartierung Bayern (Flachland)
- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung für den Bebauungsplan Schwarzleite des Büro für ökologische Studien Schlumprecht GmbH, Dez. 2021

A.4.5.3 Wirkungen des Vorhabens

Nachfolgend werden die Wirkfaktoren ausgeführt, die vom Vorhaben ausgehen und Beeinträchtigungen und Störungen der streng und europarechtlich geschützten Tier- und Pflanzenarten verursachen können.

A.4.5.3.1 Baubedingte Wirkprozesse

Die baubedingten Wirkungen beschränken sich auf die Bauzeit des Wohngebiets und sind mit dem Abschluss der Baumaßnahmen beendet:

- Temporäre Flächeninanspruchnahme für Baustelleneinrichtung, Lagerflächen, bauzeitliche Umfahrungen u.a.
- Temporäre Störungen in Form von Benachbarungs- und Immissionswirkungen (Schall, Erschütterung, Stoffeintrag, optische Störungen, Kollisionen)
- Baubedingte Mortalität insbesondere für wenig mobile Arten oder Entwicklungsformen (z.B. Eier, nicht flügge Jungvögel). Dies wird durch entsprechende Vermeidungsmaßnahmen weitgehend verhindert.

A.4.5.3.2 Anlagenbedingte Wirkfaktoren

Die anlagenbedingten Wirkfaktoren des Bauvorhabens wirken dauerhaft auf Natur und Landschaft ein. Es sind vor allem folgende Faktoren:

- Flächenverlust und -veränderungen von Lebensräumen
- Barrierewirkungen

A.4.5.3.3 Betriebsbedingte Wirkfaktoren

Folgende relevante betriebsbedingte Wirkfaktoren werden berücksichtigt:

- Durch Benachbarungs- und Immissionswirkungen bedingte Störungen (Schall, Erschütterung, Stoffeintrag, optische Störungen, Kollisionen durch Verkehr).

A.4.5.4 Bestand sowie Darlegung der Betroffenheit der Arten

A.4.5.4.1 Verbotstatbestände

Aus § 44 Abs.1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG ergeben sich für nach § 15 BNatSchG zulässige Eingriffe sowie für nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässige Vorhaben im Geltungsbereich von Bebauungsplänen, während der Planaufstellung nach § 33 BauGB und im Innenbereich nach § 34 BauGB bezüglich Tier- und Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH-RL und Europäische Vogelarten folgende Verbote:

Schädigungsverbot (s. Nr. 2.1 der Formblätter)

Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten/ Standorten wildlebender Pflanzen und damit verbundene vermeidbare Verletzung oder Tötung von wildlebenden Tieren oder ihrer Entwicklungsformen bzw. Beschädigung oder Zerstörung von Exemplaren wildlebender Pflanzen oder ihrer Entwicklungsformen.

Ein Verstoß liegt nicht vor, wenn die ökologische Funktion, der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten bzw. Standorte im räumlichen Zusammenhang gewahrt wird.

Tötungs- und Verletzungsverbot (für mittelbare betriebsbedingte Auswirkungen, z.B. Kollisionsrisiko) (s. Nr. 2.2 der Formblätter)

Signifikante Erhöhung des Tötungsrisikos für Exemplare, der durch den Eingriff oder das Vorhaben betroffenen Arten

Die Verletzung oder Tötung von Tieren und die Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen, die mit der Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten verbunden sind, werden im Schädigungsverbot behandelt.

Störungsverbot (s. Nr. 2.3. der Formblätter)

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

Ein Verstoß liegt nicht vor, wenn die Störung zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führt.

A.4.5.4.2 Maßnahmen zur Vermeidung

Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung werden vorgesehen, um Gefährdungen der nach den hier einschlägigen Regelungen geschützten Tier- und Pflanzenarten zu vermeiden oder zu mindern. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung folgender Vorkehrungen:

- zeitliche Beschränkung für die Baufeldräumung und die Beseitigung von Vegetationsbeständen vor Beginn der Brutzeit im April oder nach Aufzucht der Jungtiere ab Anfang August. Alternativ Nachweis vor Baubeginn, dass keine Vögel im Baufeld brüten.
- Durchführung von unvermeidbaren Gehölzrodungen gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG bzw. Art. 16 Abs. 1 Satz 2 BNatSchG außerhalb der Brutzeit von Vögeln, d.h. in der Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar.
- Baustelleneinrichtung und Lagerflächen ausschließlich innerhalb der Bau- und Erschließungsflächen.
- Verwendung „insektenfreundlicher“ LED-Beleuchtung mit einem warm-weißen Lichtspektrum (≤ 3.000 K Farbtemperatur).

A.4.5.4.3 Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i.S.v. § 44 Abs. 5 S. 3 BNatSchG)

Artspezifischen Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) sind keine erforderlich.

A.4.5.5 Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation

Pflanzenarten nach Anhang IV b) FFH-Richtlinie sind für das Untersuchungsgebiet nicht nachgewiesen. Entsprechende Vorkommen sind aufgrund des Verbreitungsgebiets, der Standortverhältnisse und der Biotopausstattung im Plangebiet auszuschließen.

Bezüglich der **Tierarten des Anhangs IV a) der FFH-Richtlinie** kann eine signifikante Erhöhung des Tötungsrisikos, z.B. durch Kollision mit Fahrzeugen innerhalb des Geltungsbereichs und somit ein Verbotstatbestand gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG aufgrund des erwarteten geringen zusätzlichen Verkehrsaufkommens für alle potenziell betroffenen Arten ausgeschlossen werden.

A.4.5.5.1 Übersicht der potenziell betroffenen Tierarten

Das artenschutzrechtlich relevante Artenspektrum für das geplante Vorhaben lässt sich ermitteln aufgrund des Verbreitungsgebiets in Bayern, der Lebensraumausstattung im Plangebiet, des Gefährdungsgrades der Arten und ihrer besonderen Wirkungsempfindlichkeit gegenüber dem Planungsvorhaben. Es werden einzelne Arten und Artengruppen als potenziell betroffen eingestuft und andere als nicht relevant im Zusammenhang mit dem Planungsvorhaben bewertet.

Diese sog. Abschichtung und der Ausschluss nicht relevanter Arten wird auf der Grundlage der o.g. Datengrundlagen vorgenommen. Besondere Bedeutung kommt dabei der Einschätzung der Wirkungsempfindlichkeit der einzelnen Arten gegenüber dem Planungsvorhaben – hier v.a. gegenüber der anlagebedingten Flächeninanspruchnahme – zu.

Die als planungsrelevant erfassten, vertieft zu prüfenden Arten werden im Sinne einer worst-case-Betrachtung – das heißt ohne detaillierte Erhebungen des Artenbestands – weiteren Prüfschritten unterzogen.

Von den zu prüfenden Säugetierarten haben im vorliegenden Untersuchungsraum ausschließlich mehrere Fledermausarten ihr Verbreitungsgebiet. Die weiteren zu prüfenden Säugetierarten können aufgrund der Habitatstrukturen ausgeschlossen werden.

Bevorzugte Habitate von Fledermäusen sind strukturreiche Landschaften mit einem Wechsel von Wäldern, Offenlandflächen und langsam fließenden Gewässern oder Stillgewässern. Jagdgebiete stellen vor allem insektenreiche Lufträume über Gewässern, an Waldrändern oder Wiesen dar. Als Sommer- oder Winterquartiere dienen je nach Fledermausart Dachstühle von Gebäuden, Fassadenverkleidungen oder Baumhöhlen. Zwischen ihren Quartieren und den Jagdhabitaten legen Fledermäuse oft mehrere Kilometer zurück.

Die Ackerfläche des Planungsvorhabens ist potenziell als Jagdraum geeignet. Es finden sich jedoch keine geeigneten Strukturen für Quartiere.

Eine Schädigung von Fledermausquartieren durch das Vorhaben kann aufgrund der fehlenden Strukturen sowie dem Erhalt der nördlichen Gehölzstrukturen ausgeschlossen werden. Eine Betroffenheit und Beeinträchtigung von Fledermäusen sowie Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG können insgesamt ausgeschlossen werden.

Es konnten bei den Geländebegehungen im Rahmen der saP keine Reptilien nachgewiesen werden. Das Plangebiet ist als Habitat nicht geeignet.

Von den zu prüfenden Lurchen haben im Untersuchungsraum Gelbbauchunke, Kreuzkröte, Wechselkröte, Laubfrosch, kleiner Wasserfrosch und Kammolch ihr Verbreitungsgebiet (LfU-Onlineabfrage). Im Vorhabengebiet und der näheren Umgebung sind keine geeigneten Laichgewässer für diese Arten vorhanden. Dem Untersuchungsgebiet wird daher nur eine äußerst geringe Bedeutung, am ehesten als Landlebensraum, unterstellt. Eingriffe in Gewässer finden nicht statt. Eine Betroffenheit und Beeinträchtigung sowie Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG für Lurche kann insgesamt ausgeschlossen werden.

Relevante zu prüfende Fischarten können aufgrund ihres Verbreitungsgebietes ausgeschlossen werden. Eingriffe in fischrelevante Gewässer finden durch die Planung ebenfalls nicht statt.

Da im Planungsgebiet insgesamt keine für die Reproduktion geeigneten Entwicklungsgewässer vorhanden sind, können eine Betroffenheit und Beeinträchtigung sowie Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG für Libellen (hier v.a.: Grüne Flussjungfer) insgesamt ausgeschlossen werden.

Das Untersuchungsgebiet bietet mit seinen landwirtschaftlichen Flächen und den Gehölzbeständen im Randbereich grundsätzlich Lebensraum für verschiedene sog. „Allerweltsarten“ wie Amsel, Buchfink, Grünfink, Kohlmeise, Zilpzalp, Rabenkrähen u.a. Diese Arten weisen eine geringe projektspezifische Wirkungsempfindlichkeit auf, so dass mit hinreichender Sicherheit davon ausgegangen werden kann, dass keine Verbotstatbestände ausgelöst werden können. Sie wurden als eingriffsunempfindlich abgeschichtet, weil die Arten weit verbreitet sind und auf Grund ihrer Lebensraumsprüche eine große ökologische Plastizität aufweisen und ferner diese Arten zwar möglicherweise im Wirkraum als Nahrungsgäste oder Brutvögel vorkommen könnten, die Fläche allerdings durch die Bauleitplanung ihre Funktion nicht gänzlich verliert, bzw. die Arten in ihren Lebensraumsprüchen so unspezifisch sind, dass sie im Umfeld des Wirkraumes noch genügend Ersatzlebensraum finden.

Das Vorkommen von Vogelarten der Gehölzbestände kann in der Umgebung nicht völlig ausgeschlossen werden, da für diese Arten geeignete Lebensstätten z.B. am Ostrand und Nordrand des Gebiets vorhanden sind. Im Rahmen der saP wurde eine Goldammer an der westlich angrenzenden Hecke nachgewiesen. Diese Bestände bleiben jedoch erhalten. Eine direkte Betroffenheit von Gehölzbrütern ist damit mit großer Sicherheit auszuschließen.

Das Vorkommen von Vogelarten der niedrigen Vegetationsstrukturen kann in der Umgebung nicht völlig ausgeschlossen werden, da für diese Arten geeignete Lebensstätten z.B. am Ostrand und Nordrand des Gebiets vorhanden sind. Im Rahmen der saP wurde eine Goldammer an der westlich angrenzenden Hecke nachgewiesen. Diese Bestände bleiben jedoch

erhalten. Eine direkte Betroffenheit von Gehölzbrütern ist damit mit großer Sicherheit auszuschließen.

Das Vorkommen von Vogelarten der offenen und halboffenen Kulturlandschaft (z.B. Feldlerche, Feldschwirl, Goldammer, Wiesenschafstelze, Rebhuhn, Wachtel, Baumpieper) ist innerhalb des Geltungsbereichs aufgrund der bestehenden Vegetationsstrukturen, sowie der Größe des Plangebietes unwahrscheinlich. Für die Feldlerche ist die Kulissenwirkung der Gehölzbestände sowie die angrenzende Siedlung als Ausschlusskriterium zu werten.

A.4.5.6 Zusammenfassung

Die Prüfung hat ergeben, dass durch das geplante Wohngebiet keine Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG erfüllt sind.

A.4.6 Wasserhaushalt

Das Plangebiet liegt außerhalb von wassersensiblen Bereichen, Wasserschutzgebieten und Überschwemmungsgebieten. Altlasten und schädliche Bodenveränderungen sind nicht bekannt.

A.4.7 Immissionsschutz

Im Plangebiet können durch die angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen temporär Geruchs-, Lärm- und Staubimmissionen auftreten.

A.4.8 Denkmalschutz

Bodendenkmäler sind nicht bekannt.

Auf die Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde nach Art. 8 Abs. 1 und 2. BayDSchG wird hingewiesen:

- Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.
- Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

A.4.9 Baubeschränkungen

Der Flughafenbezugspunkt des Flugplatzes Grafenwöhr (Truppenübungsplatz) liegt ca. 7.800 m in südlicher Richtung entfernt. Pressath befindet sich außerhalb der Anflugsektoren des Flugplatzes Grafenwöhr. Das Plangebiet ist damit nicht von Baubeschränkungen betroffen (vgl. § 12 LuftVG).

A.4.10 Fachplanungen und -gutachten

Für die angrenzenden Bereiche des Plangebietes wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durchgeführt (siehe A.4.5 und B). Diese hat keine Einschränkungen hinsichtlich der Nutzbarkeit oder Auflagen für Bauprozess und Bebauung ergeben.

Weitere Gutachten liegen nicht vor.

A.4.11 Wohnbaulandbedarfsnachweis

Für die Stadt Pressath und das Baugebiet Schwarzleite liegt ein Baulandbedarfsnachweis vor. Dieser bildet ein eigenständiges Dokument, das der Begründung als Anlage beigefügt ist. Detaillierte Informationen zu u.a. Bevölkerungsentwicklung, Wirtschaft, Innenentwicklungspotenzialen sowie Bautätigkeiten sind dem Baulandbedarfsnachweis zu entnehmen und im Folgenden nur knapp zusammengefasst.

Die Stadt Pressath im Landkreis Neustadt an der Waldnaab verzeichnet eine stabile Bevölkerungsentwicklung. In der jüngeren Vergangenheit ist die Einwohnerzahl entgegen der Bevölkerungsvorausberechnung des Bayerischen Landesamts für Statistik leicht angestiegen und lag zuletzt bei 4.289 (Stand: 31.12.2022).

Die statistische Belegungsdichte lag im Jahr 2021 mit einem Wert von 1,94 signifikant unter der Schwelle von 2 Einwohnern pro Wohneinheit (EW/WE) – die tatsächliche Belegungsdichte liegt jedoch deutlich höher (ca. 2,12 EW/WE im Jahr 2021), da über 400 in Deutschland nicht meldepflichtige Angehörige der US-Streitkräfte im Stadtgebiet wohnen und dem Wohnungsmarkt entsprechend Einheiten entziehen. Die höhere „zivile“ Belegungsdichte rechtfertigt einen geringen Auflockerungsbedarf.

Aus Bevölkerungszunahme und Auflockerung ergibt sich ein Mehrbedarf an Wohnraum bzw. Wohnbaufläche.

Die Wirtschaft im Stadtgebiet hat sich in den letzten 15 Jahren durchweg positiv entwickelt. Sowohl die Anzahl der Beschäftigten am Wohnort als auch die Anzahl der Beschäftigten am Arbeitsort hat deutlich zugenommen; in den Jahren 2015 bis 2020 zeichnet sich insbesondere eine starke Zunahme der Einpendler ab (+ ca. 400 Personen). Die nach wie vor gute wirtschaftliche Entwicklung und absehbare Unternehmenserweiterungen bzw. -neuansiedlungen lassen auch zukünftig eine hohe Arbeitskräftenachfrage und damit eine anhaltende Nachfrage nach Wohnraum erwarten. Zusätzlich steht Pressath aufgrund seiner zentralörtlichen Funktion (gemeinsames Mittelzentrum mit Eschenbach i.d. Oberpfalz und Grafenwöhr) das Vorhalten / die Realisierung eines überörtlichen Wohnraumangebots zu.

Aufgrund des im Vergleich zum Landkreis und dem Regierungsbezirk etwas erhöhten Altersdurchschnitts ist langfristig für die wirtschaftliche und gesamtstädtisch positive Entwicklung der Stadt Pressath insbesondere auch der Zuzug junger Erwachsener und Familien von Bedeutung. Für diese Gruppen adäquater Wohnraum ist in Pressath nicht verfügbar bzw. weist der Grund- und Immobilienmarkt insgesamt wenig Bewegung auf. Mit dem vorliegenden Bauleitplanverfahren soll deshalb Wohnraum für unterschiedliche Zielgruppen und Wohnbedarfe geschaffen werden.

A.5 Planinhalt

A.5.1 Städtebauliche und grünordnerische Konzeption

Der städtebauliche Entwurf sieht für das rund 3.900 m² umfassende Plangebiet eine Aufteilung in sieben Bauplätze bzw. eine Bebauung mit sechs Einzelhäusern und einem Mehrfamilienhaus vor.

Zur Erschließung des Plangebiets ist eine Verlängerung der Von-Zedtwitz-Straße um ca. 65 m in Richtung Osten vorgesehen. Die Straße soll ohne Wendeanlagen im Baugebiet enden und ist allseitig von Baugrundstücken umgeben.

Aufgrund der Lage des Baugebiets am Stadtrand und einem stark geneigten Nordhang liegt ein Schwerpunkt der städtebaulichen Konzeption auf der gestalterischen Einfügung in die Umgebung. Besonders relevant für die äußere Wahrnehmung der Baukörper ist ihre Höhenentwicklung im Verhältnis zur natürlichen Geländeoberfläche innerhalb wie in der Umgebung außerhalb des Plangebiets. Der baurechtliche Rahmen sieht hierfür eine Regelung der zulässigen Bebauung durch eine Grundflächenzahl, die Festsetzung von Baugrenzen, die Festsetzung der Bauweise und die Angabe von Wand- und Firsthöhen vor.

Die vorgeschlagene Parzellierung ermöglicht günstige Grundstückszuschnitte und gute Positionierungen der Baukörper zueinander. Die Höhenentwicklung der Gebäude erfolgt abgestimmt auf die Topographie. Für alle Gebäude ist eine an die Hanglage angepasste Bauweise vorgesehen, beispielsweise durch in den Hang geschobene Geschosse/Garagen, geschossweise versetzte Baukörper und effiziente Grundrisse.

Aufgrund der insgesamt im Stadtgebiet sehr begrenzten unmittelbar verfügbaren Wohnbauflächen, der gestiegenen Anforderungen an eine flächensparende Siedlungsentwicklung und nicht zuletzt aufgrund der gestiegenen Bau- und Bodenpreise soll eine mit ca. 36 – 46 WE/ha für Pressath vergleichsweise hohe Besiedlungsdichte ermöglicht werden. Die Größen der für Einzelhausbebauung vorgesehenen Grundstücke bewegen sich zwischen ca. 400 und 470 m².

Das vorgesehene Mehrfamilienhaus soll mit seinen Wohneinheiten und seiner Ausstattung ein diversifiziertes und zumindest teilweise barrierefreies Wohnraumgebot schaffen und damit dem bestehenden Bedarf an Ein-Personen-Wohnungen, Zwei-Personen-Wohnungen und familiengerechtem sowie altengerechtem Wohnraum Rechnung tragen. Nördlich der Erschließungsstraße könnten anstelle von Einzelhäusern auch Doppelhäuser errichtet werden.

A.5.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst das Flurstück Fl.Nr. 2921, Gemarkung Pressath, mit einer Fläche von 3.898 m².

A.5.3 Art der baulichen Nutzung

Festgesetzt wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA1 bis WA3) gemäß § 4 BauNVO. Die in Allgemeinen Wohngebieten nach § 4 Abs. 3 Nr. 3, 4, 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (3. Anlagen für Verwaltungen, 4. Gartenbaubetriebe, 5. Tankstellen) werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

A.5.4 Maß der baulichen Nutzung

In den Allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 wird eine Grundflächenzahl von 0,3 (30 vom Hundert) festgesetzt. Im Allgemeinen Wohngebiet WA3 wird eine Grundflächenzahl von 0,4 (40 vom Hundert) festgesetzt. Insgesamt wird eine, im Vergleich zur klassischen Einfamilienhausbebauung, verdichtete Bauweise angestrebt, um den Flächenverbrauch zu reduzieren.

Darüber hinaus wird aufgrund der Hanglage für jede der als Hinweis dargestellten Bauparzellen ein Maximalwert für die Höhe der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (OKFF) in Metern über NHN als absoluter Bezugspunkt definiert. Nach diesem richten sich auch die jeweils zulässige Wand- und Firsthöhe. Die Höhen sind den textlichen Festsetzungen auf dem Plandokument zu entnehmen.

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA1 und WA2 darf die traufseitige Wandhöhe von Hauptgebäuden eine Höhe von 6,0 m bzw. 8,0 m, gemessen an der Außenseite der Umfassungsmauer im Rohbauzustand von der jeweils festgesetzten Höhe des Fertigfußbodens im Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut bzw. dem oberen Wandabschluss, nicht überschreiten. Die Firsthöhe darf eine Höhe von 8,0 m bzw. 10,0 m nicht überschreiten. Aufgrund der Hanglage wird für das Wohngebiet WA1 zusätzlich festgesetzt, dass die traufseitige Wandhöhe auf der Talseite (Norden) höchstens einen Meter von der in der Nutzungsschablone festgesetzten Höhenangabe abweichen darf. Hierdurch werden städtebaulich unpassend hohe hangabwärts gerichtete Gebäude verhindert.

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA3 darf die traufseitige Wandhöhe von Hauptgebäuden eine Höhe von 11,0 m, gemessen an der Außenseite der Umfassungsmauer im Rohbauzustand von der jeweils festgesetzten Höhe des Fertigfußbodens im Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut bzw. dem oberen Wandabschluss, nicht überschreiten. Die Firsthöhe darf eine Höhe von 13,0 m nicht überschreiten.

Die Festsetzung von Flächen für Nebenanlagen – hier: Garagen/Carports – schreibt nur eine horizontale Lage und Größe für die baulichen Anlagen vor. Daher wird auch hier über die Festsetzung einer Höhenlage und einer Wandhöhe die bauliche Veränderung der Grundstücke eingedämmt. Dies verfolgt vorrangig den Zweck, Eingriffe in den Naturhaushalt und nachteilige Auswirkungen durch Geländeänderungen und Versiegelungen so gering wie möglich zu halten. Darüber hinaus sollen städtebauliche und gestalterische Beeinträchtigungen für das Plangebiet und seine Umgebung verhindert werden.

A.5.5 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden mittels Baugrenzen nach § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten.

Es wird festgesetzt, dass Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO keine Anwendung findet. Darüber hinaus wird festgesetzt, dass Nebenanlagen i.S.d. Art. 57 Abs. 1 Nr. 1 Buchstabe a) BayBO, untergeordnete Bauteile, Zufahrten, Terrassen bis zu einer Größe von 20 m² sowie Terrassenüberdachungen bis zu einer Tiefe von 3,5 m und Einfriedungen bis zu einer Höhe von 0,8 m auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind.

Diese Baukörper bzw. Bauteile schränken die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet nicht ein, durch ihre geringe Größe sowie ihre Durchlässigkeit (ebenerdige bzw. offene Bauteile sind keine Beeinträchtigungen von Belichtung und Belüftung zu erwarten. Die zur Verhinderung von Brandüberschlag erforderlichen Abstandsflächen zwischen den baulichen Anlagen werden eingehalten.

A.5.6 Stellplätze und Nebenanlagen

Die Errichtung von Garagen ist ausschließlich innerhalb der als Flächen für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung Garagen (Ga) festgesetzten Flächen zulässig. Der Stellplatzbedarf ist nach § 20 GaStellV des Freistaats Bayern zu ermitteln und richtet sich nach der tatsächlich auf dem zur Verfügung stehenden Bauland errichteten Anzahl an Wohneinheiten.

Für Einfamilienhäuser sind alle erforderlichen Stellplätze auf dem jeweiligen Grundstück herzustellen. Für Mehrfamilienhäuser sind die Bewohnerstellplätze auf dem jeweiligen Grundstück herzustellen; Besucherstellplätze bzw. -parkplätze können aufgrund der lockeren Bebauung in der Umgebung des Plangebiets als im öffentlichen Straßenraum vorhanden angesehen werden.

Es wird festgesetzt, dass Stellplätze, Zufahrten und Wege auf den privaten Grundstücksflächen versickerungsfähig auszubilden sind (z.B. als Rasengittersteine, Drainpflaster oder Rasenfugenpflaster). Diese Maßnahme dient der Verringerung des Oberflächenabflusses auf den privaten Grundstücken und damit sowohl einer Vermeidung von Erosion und Überschwemmungsereignissen und einer Verbesserung von Grundwasserneubildung und Mikroklima als auch einer Reduzierung der Belastung im bestehenden Abwassersystem.

A.5.7 Bauweise

Es wird eine offene Bauweise festgesetzt, die sich in die lockere Bebauung der Umgebung des Plangebiets einfügt und dem ländlichen Charakter der Stadt Pressath entspricht.

A.5.8 Örtliche Bauvorschriften

Festgesetzt wird eine mindestens 80-prozentige Begrünung von Flachdächern ab einer Fläche von 10 m². Hierüber wird eine Verzögerung des Niederschlagsabflusses durch Versickerung auf den Dachflächen erreicht, sodass bei starken Niederschlagsereignissen eine Überlastung der Ableitungs- und Speichersysteme vermieden werden kann. Des Weiteren kann die festgesetzte Dachbegrünung durch Verdunstung einen positiven Beitrag zum Mikroklima leisten.

Zur Wahrung eines Mindestmaßes an Einheitlichkeit in der Gestaltung sollen sehr auffällige Gestaltungselemente wie bunte Dachziegel, grelle Fassadenfarben oder auch freistehende Photovoltaikmodule nicht zugelassen werden.

Müllbehälter, die über das/die örtlichen Entsorgungsunternehmen entsorgt werden, müssen für ihre Leerung an den Wendehammer am östlichen Ende der bestehenden Von-Zedwitz-Straße verbracht werden. Aufgrund der geringen Fläche und der anspruchsvollen Topografie ist eine Wendeanlage innerhalb des Plangebiets nicht sinnvoll umsetzbar, eine direkte Anfahrt der Baugrundstücke mit einem üblichen Entsorgungsfahrzeug (Länge ca. 10 m, Wendekreis ca. 22 m) ist daher nicht möglich. Müllfahrzeuge sollten grundsätzlich nur in

unvermeidlichen Fällen rückwärtsfahren, die maximale Distanz hierfür beträgt in aller Regel 150 m. Dieser Wert ist zwischen der östlichsten Einmündung der Von-Zedtwitz-Straße und dem bestehenden Ende der Von-Zedtwitz-Straße bereits nahezu ausgeschöpft (ca. 140 m), sodass die Verlängerung um etwa 65 m die 150 m-Marke erheblich überschreitet. Darüber hinaus verlängert sich bei derart langen Rückwärtsfahrten die Dauer des Entsorgungsvorgangs. Aus diesen Gründen wird die Einrichtung einer zentralen Sammelfläche für die privaten Müllbehälter des Baugebiets Schwarzleite I für zumutbar erachtet.

A.5.9 Grünordnung

A.5.9.1 Grünordnerische Konzeption

Durch die Anpflanzung von Gehölzen sollen negative Effekte auf den Naturhaushalt und die Landschaft verringert werden. Dank der Gehölzvegetation können in Siedlungsbereichen bodennahe Temperaturextreme durch das schattenspendende Laubdach gemildert und Luftschadstoffe durch die Filterfunktion der Blätter gebunden werden. Durch die Gehölze werden Strukturen geschaffen, die sich nicht nur positiv auf das Ortsbild auswirken, sondern auch als Vernetzungselemente und Lebensräume für Pflanzen und Tiere dienen. Gehölzpflanzungen sind daher als Maßnahme zur Verminderung von Eingriffsfolgen besonders geeignet.

A.5.9.2 Erhalt Gehölze

Die Gehölze mit der Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für die „Erhaltung von Bäumen und Sträuchern“ im Norden der Plangebietes sind dauerhaft zu erhalten, während der Baumaßnahmen vor Beeinträchtigungen zu schützen und ggf. bei Ausfall zu ersetzen.

Während der Bauphase sind zudem die umliegenden Gehölze im Norden, Osten und Westen von Beeinträchtigung zu schützen.

Baumschutz

Zur Erhaltung der vorhandenen, festgesetzten Bäume ist die Bodenfläche unter dem Kronentraufbereich zuzüglich 1,50 m von jeglicher Beeinträchtigung freizuhalten.

In Bereichen, in denen die Bauarbeiten bis unmittelbar an den Wurzel- und/oder Kronenbereich der Bäume heranreichen, sind vor Beginn der Bauarbeiten einzelfallbezogene Baumschutzmaßnahmen in Abstimmung mit einer Fachperson festzulegen.

Folgende Maßnahmen sind umzusetzen, um die Gehölze während der Baumaßnahmen zu schützen:

- Kappungen der Baumkronen sind unzulässig.
- Während der Baumaßnahmen ist um den Baum innerhalb des Gewerbegebietes, an der südlichen Grenze des Planungsgebietes, ein fester, mindestens 2,0 m hoher Baumschutzzaun mit einem Abstand von mindestens 1,5 m von der Kronentraufe aufzustellen. Der Kronentraufbereich ist der Bodenbereich, der durch die Krone des Baumes überschattet wird.

- Der Schutzbereich innerhalb des Zaunes ist von jeglichem Lagern von Baumaterialien, Befahren und Abgrabungen etc. freizuhalten. Es dürfen keine Abgrabungen im Kronentraufbereich der Bäume vorgenommen werden.
- Bei Grabungen im Umfeld des Baumes ist auf den Wurzelerhalt zu achten. Gegebenenfalls müssen vor Beginn der Grabungsarbeiten Wurzeln von einer Fachfirma sauber durchtrennt und fachgerecht versorgt werden.
- Zum Schutz der Wurzeln ist ein Wurzelvorhang zu errichten. Dieser ist so auszubilden, dass sämtliche eingebrachte Materialien nach Abschluss der Baumaßnahmen im Boden verbleiben können. Fundamente im Wurzelbereich sind unzulässig.

A.5.9.3 Pflanzmaßnahmen

Durchgrünung

Auf den Baugrundstücken ist/sind je angefangener 200 m² Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum oder zwei Sträucher zu pflanzen. Zwischen Bäumen ist ein Pflanzabstand von mind. 10-12 m einzuhalten. Für Sträucher ist ein Reihen- und Pflanzabstand von mind. 1 m einzuhalten. Die Anpflanzung der Bäume bzw. Sträucher hat in der auf die Baufertigstellung folgenden Pflanzperiode zu erfolgen. Bäume und Sträucher sind dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall in der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen.

An den in der Planzeichnung gekennzeichneten Standorten im öffentlichen Straßenraum sind Bäume (Hochstamm, 3xv mB, Stammumfang 12-14 cm) anzupflanzen, zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

A.5.9.4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Ausgleichsfläche

Wird im weiteren Verfahren ergänzt

A.5.9.5 Grünordnerische Hinweise

Allgemein

Die grünordnerischen Maßnahmen sind spätestens in der nächsten Pflanzperiode nach Baufertigstellung auf dem jeweiligen Grundstück umzusetzen, sodass die Beeinträchtigungen für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild möglichst zeitnah minimiert und ausgeglichen werden.

Nicht überbaubare sowie nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke sind bis auf Erschließungs- und Stellplatzflächen als Grün- oder Pflanzflächen anzulegen (z.B. Wiesen-, Rasen-, Bodendeckerflächen). Das dauerhafte Einrichten von Schotterflächen ist unzulässig. (Art. 7 Abs. 1 BayBO). Zwischen Baumstandorten und Versorgungsleitungen sowie im Näherungsbereich von Telekommunikationslinien ist gemäß DVGW Regelwerk Arbeitsblatt GW 125 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ ein Abstand von 2,5 m einzuhalten.

Bodenschutz

Für notwendige Verfüllungsmaßnahmen und Geländemodellierungen ist ausschließlich unbelastetes Bodenmaterial zu verwenden. Der Einsatz von Recyclingbaustoffen und belastetem Bodenaushub ist vorher mit der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde abzustimmen. Mutterboden, der bei Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Änderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten, vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen und wieder zu verwerten.

A.5.9.6 Artenliste

Artenliste A) - Durchgrünung

Laubbäume - Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt; Stammumfang: 12-14 cm

<i>Acer campestre</i> „Elsrijk“	Feld-Ahorn „Elsrijk“
<i>Acer monspessulanum</i>	Felsen-Ahorn
<i>Alnus cordata</i>	Herblättrige Erle
<i>Catalpa bignonioides</i> „Nana“	Trompetenbaum „Nana“
<i>Celtis occidentalis</i>	Abendländischer Zürgelbaum
<i>Fraxinus ornus</i> „Louisa Lady“	Blumenesche
<i>Fraxinus angustifolia</i> „Raywood“	Schmallblättrige Esche
<i>Liquidambar styraciflua</i>	Seesternbaum
<i>Saphora japonica</i> „Regent“	Japanischer Schnurrbaum „Regent“
<i>Quercus cerris</i>	Zerreiche
<i>Quercus rubra</i>	Roteiche
<i>Malus tschonoskii</i>	Wollapfel
<i>Ostrya carpinifolia</i>	Hopfenbuche
<i>Sorbus aria</i> „Magnifica“	Echte Mehlbeere „Magnifica“
<i>Robinia pseudoacacia</i> „Bessoniana“, „Nyrsegi“, „Semperflorens“, „Umbraculifera“	Robinie div.

Obstbäume –: Hoch- oder Halbstämme, Stammumfang 10-12 cm, Regional übliche Sorten sind zu bevorzugen.

Artenliste B) Sträucher

(Pflanzqualität: mindestens 2x verpflanzt; Mindestgröße: 60-100 cm)

<i>Amelanchier ovalis</i>	Gewöhnliche Felsenbirne
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss
<i>Cornus sanguinea</i>	Bluthartriegel
<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Euonymus europaeus</i>	Europäisches Pfaffenhütchen
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Rote Heckenkirsche
<i>Prunus mahaleb</i>	Steinweichsel
<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche
<i>Ribes nigrum</i>	Schwarze Johannisbeere
<i>Ribes rubrum</i>	Rote Johannisbeere
<i>Ribes uva-crispa</i>	Stachelbeere
<i>Rosa rubiginosa</i>	Wein-Rose
<i>Sambucus racemosa</i>	Trauben- Holunder
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball

A.5.10 Naturschutzrechtliche Kompensation der Eingriffe

Die Eingriffsregelung verpflichtet die Eingriffsverursacher dazu, die Möglichkeiten der Vermeidung zu prüfen und unvermeidbare Eingriffe auszugleichen. Da ein gesetzlich vorgeschriebenes Bewertungsverfahren zur Beurteilung der Eingriffe fehlt, hat das Bayerische Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen den Leitfaden zur Eingriffsregelung „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (2021, München)¹ herausgegeben, der den Gemeinden zur Anwendung empfohlen wird. Er dient einer fachlichen und rechtlich abgesicherten Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung. Dieser Leitfaden ist Grundlage für die hier erarbeitete Bewertung.

A.5.10.1 Bewertung des Bestandes

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von etwa 3.898 m². Die Wohngebietsfläche einschließlich der Verkehrserschließung überplant 3.898 m² der gesamten Fläche.

Kein Ausgleichsbedarf besteht für 310 m². Diese Fläche umfasst die Heckenstrukturen im Norden, die als zu erhaltend festgesetzt werden. Da so für diese Fläche keine Verschlechterung des ökologischen Zustands durch die Planung erfolgt, ist keine naturschutzrechtliche Kompensation erforderlich.

Mit Hilfe von Luftbildern wurden die betroffenen Flächen im Zuge der Geländebegehung anhand ihrer Vegetationsausstattung in verschiedene Biotop- und Nutzungstypen (BNT) eingeteilt. Im weiteren Verfahren wurden die BNT in einer georeferenzierten Karte verortet. In der nachfolgenden Tabelle wurden alle kartierten BNT erfasst. Im Folgenden wurde mit Hilfe des Leitfadens „Bauen im Einklang mit der Natur und Landschaft (Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr, 2022)“ der zu leistende Ausgleichsbedarf ermittelt.

¹ Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr (2021): Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft.

Tabelle 1: Eingriff- und Ausgleichskalkulation nach „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (vgl. S. 55ff)

Bestandserfassung Schutzgut Arten und Lebensräume

Bezeichnung	Fläche (m ²)	Bewertung (WP)	GRZ/Eingriffsfaktor	Ausgleichsbedarf (WP)
G11 Intensivgrünland	2.370	3	0,3	2.133
G11 Intensivgrünland	764	3	0,4	917
B312 Einzelbäume, heimisch, mittelalt	100	8	0,4	320
K11	186	3	0,4	223
K11	168	3	0,3	151
Summe	3.588			3.744
Planungsfaktor	Begründung			Sicherung
Großflächiger Erhalt von wertgebenden Strukturen im Randbereich der Parzelle	Erhalt von wertgebenden Habitaten			Festsetzung in BP aufgrundl. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
	Angenommener Planungsfaktor			3 %
	Summe Ausgleichsbedarf (WP)			3.632

A.5.10.2 Ermittlung des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen

Um den Eingriff durch die vorliegende Planung auszugleichen, ist eine Gesamtausgleich von **3.632 Wertpunkten** erforderlich.

A.5.10.3 Ausgleichsflächen und -maßnahmen

Wird im weiteren Verfahrensverlauf ergänzt!

A.5.11 Erschließung, Ver- und Entsorgung

A.5.11.1 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird über die westlich angrenzende Straße Von-Zedtwitz-Straße erschlossen. Diese führt in direkter Verlängerung in den Ortskern der Stadt Pressath und endet an der Bahnhofstraße (Kreisstraße NEW5).

Es ist vorgesehen, die Von-Zedtwitz-Straße um ca. 65 m in Richtung Osten zu erweitern und sie, wie bisher, als Stichstraße ohne Wendeanlagen enden zu lassen (Sackgasse). Ein Ringschluss zu den südlich verlaufenden Straßen Lettenstraße und Winterleitenstraße, die für die Erschließung der Bauabschnitte Schwarzleite II und III vorgesehen sind, wäre möglich, wird aber aufgrund der topografiebedingt hohen Kosten und des ungewissen Realisierungszeitpunktes der beiden weiteren Bauabschnitte für den motorisierten Verkehr nicht vorgesehen.

Im Süden des Plangebiets ist ein 2,5 m breiter Streifen für die (ggf. später erfolgende) Einrichtung eines Fuß- und Radwegs (Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung) vorgesehen, um eine Vernetzung der Neubaugebiete und einen direkten Zugang zur Landschaft herzustellen.

Die Straße sieht einen Regelquerschnitt von 6,0 Meter vor; separate Gehwege sind aufgrund des äußerst geringen zu erwartenden Kfz-Verkehrs nicht erforderlich.

A.5.11.2 Energie- und Gasversorgung

Die Stromversorgung des Plangebietes kann über den Anschluss an das lokale Stromnetz in Pressath erfolgen.

Im Plangebiet liegt derzeit keine Versorgung über ein zentrales Gasnetz an. Eine Neuerschließung ist entbehrlich, da die Neubauten im Plangebiet mittels moderner Energieformen wie Wärmepumpen oder Solarthermie versorgt werden sollen.

A.5.11.3 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung des Plangebietes erfolgt über den Anschluss an das lokale Leitungsnetz.

A.5.11.4 Abwasserbeseitigung, Entwässerung

Niederschlagsversickerung / versickerungsfähige Beläge

Das von den Dachflächen oder befestigten Oberflächen abfließende, unverschmutzte Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück oberflächlich und möglichst breitflächig über eine belebte Bodenschicht zu versickern, zurückzuhalten oder in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser zu nutzen. Eine Einleitung in den Schmutzwasserkanal ist nicht zulässig.

Bei der Beseitigung von Niederschlagswasser sind Herkunft und der mögliche Verschmutzungsgrad zu berücksichtigen. Eine erlaubnisfreie Niederschlagsversickerung ist möglich, wenn die Vorgaben der NWFreiV (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) i.V.m. der TRENGW (Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) eingehalten werden. Für die Wassereinleitung in den nahegelegenen Vorfluter ist eine wasserrechtliche Genehmigung erforderlich.

Sollten sogenannte "Grauwasseranlagen" geplant und gebaut werden, ist der Bauherr über die Meldepflicht gegenüber dem Gesundheitsamt gemäß Trinkwasserverordnung in Kenntnis zu setzen.

Stellplätze, Zufahrten und Wege/Zuwege sind mit einem wasserdurchlässigen Belag auszubilden (wassergebundene Decke, Schotterrassen, Rasengittersteine, Drainpflaster, etc.) und müssen zum Zweck der Niederschlagsversickerung mit Gefälle zu den angrenzenden Grünflächen angelegt werden. Somit wird die Menge des anfallenden Niederschlagswassers verringert.

Schmutzwasser ist über Anschluss an die bestehenden Kanäle der örtlichen Kläranlage zuzuleiten.

A.5.11.5 Stellplätze

A.5.12 Flächenbilanz

Tabelle 2: Flächenbilanz Geltungsbereich

Flächennutzung	Fläche	Anteil
Allgemeines Wohngebiet	3.430 m ²	88 %
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	423 m ²	11 %
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	45 m ²	1 %
Fläche gesamt	3.898 m²	100 %

B Umweltbericht

B.1 Einleitung

Die Gemeinde Pressath plant Osten des Hauptorts ein neues Wohnbaugebiet. Hierzu wird der Bebauungsplan Schwarzleite I aufgestellt, der einen Geltungsbereich mit einer Fläche von 3.898 m² umfasst.

B.1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans

Durch das Plangebiet *Schwarzleite I* sollen Flächen für neuen Wohnraum geschaffen. Der Wohnraum soll vorrangig für junge Erwachsene und Familien ausgestaltet werden. Zudem sind Anteile für altengerechtes Wohnen und barrierefreies Wohnen geplant, die für eine Durchmischung des Quartiers sorgen.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst das Flurstück Fl.Nr. 2921, Gemarkung Pressath, mit einer Fläche von 3.898 m². Als Erschließungsstraße wird die Verlängerung der Von-Zedtwitz-Straße genutzt.

Zur Minimierung der entstehenden Eingriffe sind die Maßnahmen der Grünordnung, beispielsweise der Erhalt der Gehölzstrukturen im Norden sowie eine Durchgrünung des Baugebietes, zu realisieren (s. Kap. A.6.9).

Für den Bebauungsplan ist eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen und ein Umweltbericht gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB zu erstellen.

B.1.2 Planungsrelevante Ziele des Umweltschutzes aus Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung

B.1.2.1 Ziele aus Fachgesetzen

Für den vorliegenden Bebauungsplan werden die planungsrelevanten Ziele der aufgeführten Fachgesetze, jeweils in der aktuellen Fassung, folgendermaßen berücksichtigt:

- **BauGB**
 insb. (Belange des Umweltschutzes), § 1a (Ergänzende Vorschriften des Umweltschutzes), § 2 Abs. 4 (Umweltprüfung) und § 2a i.V.m. Anlage 1 (Umweltbericht)
 - Prüfung der Auswirkungen auf Belange des Umwelt- und Naturschutzes, der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7) durch vorliegenden Umweltbericht
 - Dokumentation möglicher Beeinträchtigungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes sowie deren Vermeidung und Kompensation als Grundlage für die gemeindliche Abwägung
 - Darstellung/Festsetzung von Flächen und Maßnahmen für den Ausgleich
 - Durchgrünung des Baugebietes, Erhalt der Gehölzstrukturen im Norden.
- **BNatSchG**
 insb. § 14 i.V.m. § 15 (Eingriffsregelung), §§ 20-33 (Schutz bestimmter Teile von Natur und Landschaft), § 39 (Allgemeiner Schutz wildlebender Tiere und Pflanzen) und §

44

(Artenschutz)

sowie

BayNatSchG

insb. Art. 4 (Grünordnungspläne), Art. 16 (Schutz bestimmter Landschaftsbestandteile), Art. 19 (Arten- und Biotopschutzprogramm) und Art. 23 (Gesetzlich geschützte Biotope)

- Darstellung/Festsetzung von Flächen und Maßnahmen für den Ausgleich und Festsetzung grünordnerischer Maßnahmen zur Minimierung von Eingriffen in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild
- konfliktarmer Standort, da hauptsächlich Bereiche mit geringer Bedeutung für Natur und Landschaft von der Planung betroffen sind
- Flächen mit höherer naturschutzfachlicher Wertigkeit werden nur in unbedingt notwendigem Maße in Anspruch genommen
- Angrenzende spezielle artenschutzrechtliche Prüfung
- Keine Betroffenheit geschützter Landschaftsbestandteile und gesetzlich geschützter Biotope durch die Planung

▪ **BlmSchG**

insb. i.V.m. der sechzehnten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (16. BlmSchV) der technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) und der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“, Teil 1 (Lärmimmissionen)

- Wahl eines konfliktarmen Standortes, in ausreichender Entfernung zu größeren Straßen oder Anlagen, die Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Umwelteinwirkungen emittieren oder Veränderungen der natürlichen Zusammensetzung der Luft, insbesondere durch Rauch, Ruß, Staub, Gase, Aerosole, Dämpfe oder Geruchsstoffe verursachen

▪ **BBodSchG**

insb. §§ 4-10 (Grundsätze und Pflichten zur Vermeidung schädlicher Bodenverunreinigungen)

- Vermeidungsmaßnahmen, um schädliche Bodenveränderungen zu minimieren, z.B. Begrünung nicht überbauter Grundstücksflächen und Gehölzpflanzungen

▪ **WHG**

insb. Abschnitt 4 „Bewirtschaftung des Grundwassers“ (Entwässerung/Niederschlagswasserbeseitigung)

sowie

Bayerisches Wassergesetz

- Wahl eines Standortes, an dem keine Oberflächengewässer betroffen sind oder direkt beeinträchtigt werden können
- Festsetzung von Vermeidungsmaßnahmen, um nachteilige Veränderungen der Gewässereigenschaften, insb. des Grundwassers, zu minimieren; z.B. Niederschlagsversickerung auf dem Grundstück über die belebte Bodenschicht und Verwendung versickerungsfähiger Beläge

- BayDschG
 - Wahl eines Standortes, an dem keine Bau- und Bodendenkmäler betroffen sind
 - Hinweis auf Vorgehensweise beim Auffinden von Denkmälern

B.1.2.2 Natura-2000-Gebiete

Es befinden sich keine Natura-2000-Gebiete innerhalb oder im Umfeld des Planungsgebietes. Eine Beeinträchtigung ist auch in Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete mit anderen Plänen oder Projekten unwahrscheinlich.

B.1.2.3 Weitere Schutzgebiete

Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzrechts (§§ 23-26 und 28-30 BNatSchG) oder des Wasserrechts (Wasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete) sowie gesetzlich geschützte und/oder amtlich kartierte Biotope befinden sich nicht im räumlich-funktionalen Umfeld des Plangebietes und werden daher durch die Planung nicht berührt.

Die Planungsfläche liegt vollständig im Naturpark Nördlicher Oberpfälzer Wald. Ca. 400 m östlich außerhalb des Planungsbereichs ist das Landschaftsschutzgebiet (LSG) "Oberpfälzer Hügelland im westlichen Landkreis Neustadt a.d.Waldnaab" gelegen.

Ca. 60m nordwestlich außerhalb der Planungsfläche amtlich kartierte Biotope vorhanden sind, die vom Bauvorhaben nicht betroffen sind (Biotop-Nr. 6237-1322-009, Feuchtflecken am Pressather Bach östlich Pressath).

B.1.2.4 Landesentwicklungsprogramm/Regionalplan Oberpfalz-Nord (6)

Die Ziele des Landesentwicklungsprogramms Bayern und des Regionalplans Oberpfalz-Nord sind ausführlich in der städtebaulichen Begründung (siehe Kap. A.4.1.1, A.4.1.2) beschrieben und werden mit der vorliegenden Planung berücksichtigt.

B.1.2.5 Flächennutzungsplan/Landschaftsplan

Die überplanten Flächen sind im rechtsgültigen Flächennutzungsplan und Landschaftsplan der Gemeinde Pressath als Wohnbauflächen dargestellt. Da sich der Bebauungsplan mit der geplanten Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickeln lässt, ist keine Änderung erforderlich.

B.2 Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Bestandes

B.2.1 Schutzgut Fläche

Die Bundesregierung hat im Jahr 2016 in der „Deutschen Nachhaltigkeitsstrategie“ festgelegt, dass die Inanspruchnahme zusätzlicher Flächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke bis zum Jahr 2030 auf unter 30 Hektar pro Tag begrenzt werden soll.

Nach Angaben des Bay. Umweltministeriums beträgt der aktuelle Flächenverbrauch in Bayern 10,8 ha pro Tag (2019) oder etwa 3 m² pro Einwohner und Jahr. Die Entwicklung der Siedlungs- und Verkehrsflächen verläuft damit deutlich dynamischer als die Einwohnerentwicklung.

Die Fläche der Stadt Pressath beträgt etwa 6.634 ha, davon sind etwa 8,8% (578 ha) Siedlung- und Verkehrsfläche, die sich untergliedern in Wohnbaufläche mit 123 ha, Industrie- und Gewerbefläche mit 79 ha und Verkehrsfläche mit 291 ha (BayLfSt, Statistik kommunal).

Der Baubereich des Vorhabens beträgt etwa 0,4 ha.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 0,4 ha. Derzeit sind im Planungsgebiet keine Versiegelungen vorhanden, da es sich um land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen handelt.

Bezüglich Funktion und Wertigkeit der Fläche für die einzelnen Schutzgüter siehe nachfolgende Kapitel.

B.2.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

Das Planungsgebiet unterliegt der Grünlandnutzung.

Im Planungsgebiet ist das Vorkommen typischer, heimischer Tiere der Feldflur wahrscheinlich. Dazu zählen beispielsweise Rehe, Füchse, verschiedene Greifvögel und Marderarten, Ringeltauben, Krähen sowie Feld- und Wühlmäuse. Das Vorkommen seltener Arten, wie z.B. dem Feldhasen, ist nicht völlig ausgeschlossen.

Die landwirtschaftlichen Flächen sind durch Krautflure und Gehölzstreifen teilweise voneinander getrennt. Das Gebiet um das Planungsgebiet wirkt strukturreich.

Das Planungsgebiet ist für das Schutzgut von geringer Bedeutung.

B.2.3 Schutzgut Boden

Beim Ausgangsgestein handelt es sich um Ton-/Mergelstein. Als Bodentyp herrscht im Planungsgebiet Braunerde vor. Der Boden ist durch die land- und forstwirtschaftliche Nutzung vorbelastet. Beispielsweise führt das Befahren mit schwerem Gerät zu Verdichtungen. Auch der Einsatz von Dünger und Pestiziden wirkt sich auf den Bodenhaushalt aus. Es ist davon auszugehen, dass die Bodenfunktionen durch die intensive Bewirtschaftung teilweise eingeschränkt sind. Die Bodenzahl liegt bei 52.

Das Planungsgebiet ist für das Schutzgut von geringer -mittlerer Bedeutung.

B.2.4 Schutzgut Wasser

Im Vorhabenraum sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Der Pressather Bach befindet sich in etwas 100m Entfernung nördlich des Vorhabengebietes. Zwischen Plangebiet und dem Pressather Bach ist ein gehölzbestockter Bereich anzufinden.

Durch den Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln im Zuge der landwirtschaftlichen Nutzung kann es zu Schadstoffeinträgen in das Grundwasser kommen. Von den umliegenden Straßen kann das im Winter verteilte Streusalz z. B. über Sprühnebel in den Vorhabenraum eingetragen werden.

Das Planungsgebiet ist für das Schutzgut von geringer Bedeutung.

B.2.5 Schutzgut Luft und Klima

Klimaschutz und Klimaanpassung sind seit dem Jahre 2011 ausdrücklich in § 1a Abs. 5 BauGB verankert und sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen. Bei der Überplanung von Flächen können frühzeitig geeignete Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel und seine Folgen festgesetzt werden.

Aufgrund der geringen Größe des Planungsraumes ist dieser für die Kalt- und Frischluftproduktion kaum von Bedeutung. Bei etwaigen Erweiterungsflächen kann es zu einer Belastung auf das lokale Kleinklima kommen.

Das Planungsgebiet ist für das Schutzgut von geringer Bedeutung.

B.2.6 Schutzgut Landschaft

Das Gelände ist leicht geneigt. Die Freifläche innerhalb des Vorhabenraums wird durch landschaftlich reizvolle Strukturen wie Bäume oder Hecken bereichert.

Das Planungsgebiet ist für das Schutzgut von mittlerer Bedeutung.

B.2.7 Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter

In diesem Schutzgut werden verschiedene Aspekte zusammengefasst:

- Objekte mit Bedeutung für das kulturelle Erbe,
- Landwirtschaft und Forstwirtschaft,
- sonstige Sachgüter (z. B. Jagd).

Als Kulturgüter werden nach § 2 des Gesetzes zum Schutz der Kulturdenkmale (DSchG) denkmalgeschützte bauliche Anlagen, Grünanlagen und Wasseranlagen behandelt. Gemäß § 6 DSchG sind nicht nur die Anlagen selbst geschützt, sondern auch die Umgebung bzw. deren Wirkungsraum stehen unter besonderen Schutz. Die land- und forstwirtschaftlichen Flächen werden entsprechend ihrer wirtschaftlichen und kulturellen Bedeutung bewertet. Für die Untersuchungen wurden neben eigenen Beobachtungen die Daten des Landesamts für Denkmalpflege verwendet.

Es befinden sich keine Baudenkmäler im Bereich des Plangebietes. Außerdem sind keine Bodendenkmäler bekannt.

Die Flächen weisen voraussichtlich keine Bedeutung für das Schutzgut auf.

B.2.8 Mensch und seine Gesundheit, Bevölkerung

Es befinden sich weder Erholungseinrichtungen noch Wege im Geltungsbereich. Es ist jedoch davon auszugehen, dass die Fläche für die Feierabendholung für kleinere Spaziergänge genutzt wird.

Der Vorhabenraum ist für das Schutzgut von geringer Bedeutung.

B.2.9 Wechselwirkungen

Soweit relevant sind die Wechselwirkungen bereits in den obigen Kapiteln bei den jeweiligen Schutzgütern im Zuge der Bewertung der jeweiligen schutzgutspezifischen Funktionen beschrieben.

B.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

B.3.1 Wirkfaktoren

Mit dem geplanten Vorhaben gehen während der Bau- und Betriebsphase Auswirkungen unterschiedlicher Art auf die Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a bis i einher. Gemäß Anlage 1 BauGB können diese direkter oder indirekter, sekundärer, kumulativer, grenzüberschreitender, kurz-, mittel-, langfristiger, ständiger oder vorübergehender sowie positiver oder negativer Art sein.

Zu prüfen sind dabei unter anderem folgende Wirkungen bzw. Wirkfaktoren nach Anlage 1 des BauGB:

- Bau und Vorhandensein des geplanten Vorhabens, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten
- Nutzung natürlicher Ressourcen (insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt), wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist
- Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen
- Art und Menge der erzeugten Abfälle, ihre Beseitigung und Verwertung
- Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (z. B. durch Unfälle oder Katastrophen)
- Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme durch die mögliche Betroffenheit von Gebieten mit spezieller Umweltrelevanz oder durch die Nutzung natürlicher Ressourcen
- Auswirkungen des Vorhabens auf das Klima (z.B. Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels
- eingesetzte Techniken und Stoffe

Diese Wirkbereiche werden nachfolgend, bezogen auf die jeweiligen Schutzgüter bzw. Umweltschutzbelange, insoweit geprüft, wie es nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethode sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans in angemessener Weise möglich ist.

B.3.2 Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche

Von den 3.898 m², die der Geltungsbereich umfasst, werden künftig 1.860 m² (Baufenster) als Baufläche für Gebäude nutzbar sein (GRZ = 0,3/0,4). Die GRZ kann darüber hinaus zu

Stadt Pressath

Bebauungsplan „Schwarzleite I“, Vorentwurf vom 15.06.2023

Begründung mit Umweltbericht

50% durch Garagen, Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO überschritten werden.

Die restlichen Bereiche bleiben unversiegelt und werden als Garten genutzt. Sie sind entsprechend der Festsetzungen der Grünordnung mit Gehölzen zu bepflanzen.

Weiterhin werden im Vorhabenraum 423 m² für Straßenverkehrsflächen in Anspruch genommen und damit vollständig versiegelt.

Die Flächenversiegelung verursacht verschiedene Auswirkungen auf den Naturhaushalt, die in den nachfolgenden Kapiteln beim jeweiligen Schutzgut erläutert werden.

B.3.3 Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

Bei Realisierung der Planung geht die Vegetation in den künftig überbauten Bereichen vollständig verloren. Der Verlust der vorhandenen Biotope durch die Nutzung als *Wohngebiet* wird im Zuge der Kompensationsmaßnahmen auf einer *externen* Fläche ausgeglichen.

Durch die Bebauung werden die bisherigen Habitatstrukturen beseitigt. Die vorkommenden Arten finden jedoch in der Umgebung Ersatzlebensräume.

Bau- und betriebsbedingt kann es zum Funktionsverlust oder -beeinträchtigungen von Tierlebensräumen im näheren Umfeld kommen, da Lärm und optische Störeffekte auf die Fauna einwirken. Außerdem können Erholungssuchende und freilaufende/jagende Haustiere die Wildtiere in der Umgebung des Wohngebietes stören. Zudem kann sich die Straßen-/Gebäudebeleuchtung auf die Tierwelt, wie beispielsweise nachtaktive Fluginsekten und Vögel, auswirken.

Die Durchgrünung des Wohngebietes bewirkt eine Minderung der Eingriffe für das Schutzgut. Verschiedene anpassungsfähige Vogelarten werden auch in den entstehenden Hausgärten geeignete Habitatstrukturen finden und in das Gebiet zurückkehren. Es ist davon auszugehen, dass künftig vorwiegend Kulturfolger und Ubiquisten auf den Flächen leben werden.

Die Planung führt voraussichtlich zu einem geringen bis mittleren Eingriff in das Schutzgut.

B.3.4 Auswirkungen auf das Schutzgut Boden

Im Zuge der Planrealisierung wird gewachsener, belebter Boden in Anspruch genommen, der in seinen Funktionen als Filter, Pflanzen- und Tierlebensraum, Produktionsgrundlage, für die Wasserversickerung und -verdunstung sowie die Klimaregulierung nicht ersetzbar ist. Mit einer Grundflächenzahl von 0,3/0,4 ist der Versiegelungsgrad als *mittel* anzusprechen. Die beanspruchten Böden sind durch die derzeitige landwirtschaftliche Nutzung bereits anthropogen überprägt.

Während der Bauphase kann es zu zusätzlichen Belastungen des Bodens durch Bodenverdichtung kommen. Durch die Versiegelung und Überformung der für die Erschließung erforderlichen Verkehrsflächen und der baulich nutzbaren Flächen sind unausweichlich Leistungseinbußen für den Naturhaushalt gegeben.

Werden bei Erdarbeiten, Bodenbewegungen oder ähnlichen Maßnahmen Boden- und Untergrundverunreinigungen angetroffen, die gesundheits-, luft- oder wassergefährdend, explosiv

Stadt Pressath

Bebauungsplan „Schwarzleite I“, Vorentwurf vom 15.06.2023

Begründung mit Umweltbericht

oder brennbar sind, so sind diese unverzüglich der zuständigen Unteren Abfallwirtschaftsbehörde anzuzeigen.

Gemäß der Festsetzungen sind Veränderungen der Geländeoberfläche von höchstens 2 m zulässig.

Die Planung führt voraussichtlich zu einem mittleren Eingriff in das Schutzgut.

B.3.5 Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser

Die Neuversiegelung von bisher unversiegelter Fläche verringert die Filtermöglichkeit des Oberflächenwassers durch die bewachsene Bodenschicht und hat somit negative Auswirkungen für das Schutzgut Wasser. Die Versiegelung der Flächen im Baugebiet führt außerdem zu einer geringen Reduzierung des Regenrückhaltes in der Landschaft sowie einer eingeschränkten Versickerung und Grundwasserneubildung.

Das Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sieht in § 55 Abs. 2 die ortsnahe Niederschlagswasserbeseitigung vor. Die Entwässerungskonzeption des Baugebietes berücksichtigt die Rückhaltung, Versickerung und oberflächige Ableitung von Niederschlagswasser in ausreichendem Maße.

Als Anpassungsmaßnahme an den Klimawandel wird die Rückhaltung von Niederschlagswasser in Zisternen und die Verwendung für die Gartenbewässerung festgesetzt. Diese Festsetzung wirkt auch der zunehmenden Austrocknung der Böden entgegen.

Die Planung führt voraussichtlich zu einem geringen bis mittleren Eingriff in das Schutzgut.

B.3.6 Auswirkungen auf das Schutzgut Luft und Klima

Über den künftig versiegelten Bereichen kommt es zu einer Erhöhung der Lufttemperatur und dementsprechend zu Auswirkungen auf das Mikroklima. Aufgrund der Größe der Fläche, ist diese als minimal einzustufen.

Während der Bauarbeiten ist mit einer Zunahme der Luftbelastung durch Staub und den Betrieb von Maschinen und Fahrzeugen zu rechnen.

Die Überbauung von bisher unversiegelten Flächen verstärkt die ohnehin ablaufenden Veränderungen durch den Klimawandel. Es kommt zu einer stärkeren Erwärmung der Luft über versiegelten Flächen, einer verminderten Abkühlung durch Verdunstungsvorgänge und zu einer verringerten Bindung von Luftverunreinigungen durch eine Vegetationsbedeckung.

Es wurden Festsetzungen getroffen, die die ungünstigen Auswirkungen auf das Lokal- und Mikroklima mindern können, wie die Rückhaltung, Versickerung und oberflächige Ableitung von Niederschlagswasser, das Verbot von „Steingärten/Schotterflächen“ oder die Verpflichtung zu versickerungsfähigen Wegematerialien.

Die Planung führt voraussichtlich zu einem geringen Eingriff in das Schutzgut.

B.3.7 Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft

Das Plangebiet wird ein Teilbereich des Ortsrandes von Pressath bilden. Der bisherige Ortsrand ist durch eine strukturierte Ackerlandschaft mit Feldrainen geprägt. Künftig wird die neu entstehende Bebauung den Anblick der Ortschaft von der Landschaft aus kennzeichnen, wobei die Einsehbarkeit durch die bisherigen Gehölzstrukturen eingeschränkt wird.

Durch Umsetzung der grünordnerischen Maßnahmen wird sichergestellt, dass das Wohngebiet eine angemessene und landschaftsverträgliche Ein- und Durchgrünung erfährt (Erhaltung und Pflanzung standortgerechter Bäume, Ausweisung von Grünflächen)

Die Planung führt voraussichtlich zu einem geringen Eingriff in das Schutzgut.

B.3.8 Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Voraussichtlich werden von der Planung keine Kulturgüter oder sonstigen wertvollen Sachgüter betroffen sein. Werden bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde aufgefunden, sind diese unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen (Art. 8 Abs. 1 BayDSchG) sowie unverändert zu belassen (Art. 8 Abs. 2 BayDSchG). Die Fortsetzung der Erdarbeiten bedarf der Genehmigung (Art 7 Abs. 1 BayDSchG).

Risiken für das kulturelle Erbe können damit ebenfalls ausgeschlossen werden.

Durch den Entzug von landwirtschaftlichen Nutzflächen kommt es zu erheblichen Auswirkungen auf Sachgüter.

Die Planung führt voraussichtlich zu keinem Eingriff in das Schutzgut.

B.3.9 Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch und seine Gesundheit

Im Zuge der Erschließung und Bebauung des Geltungsbereiches können vorübergehende Lärm- und Immissionsbelastungen durch den Maschinen- und Geräteeinsatz bzw. durch temporären, zusätzlichen Verkehr auftreten.

Durch die Planung bedingte, als verträglich geltende Lärmemissionen werden durch den geringfügig erhöhten An- und Abfahrtsverkehr auftreten.

Die Planung führt voraussichtlich zu einem geringen Eingriff in das Schutzgut.

B.3.10 Wechselwirkungen

Den größten Eingriff in den Naturhaushalt und die Landschaft stellt die hohe Bodenversiegelung dar, die sich nicht nur auf die Schutzgüter, sondern auch auf deren Wechselbeziehungen zueinander auswirkt.

B.3.11 Belange des technischen Umweltschutzes

Vermeidung von Emissionen/Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität

Umweltauswirkungen durch Schadstoffemissionen sind durch die Einhaltung der gültigen Wärmestandards und Einbau moderner Heizanlagen zu minimieren.

Eine geringfügige Erhöhung von Luftschadstoffemissionen durch den Kfz-Verkehr lässt sich nicht vermeiden.

Sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Die Abfälle sind sowohl während der Bauphase als auch im laufenden Betrieb sachgerecht zu entsorgen.

Unbelastetes Niederschlagswasser wird soweit möglich vor Ort versickert. Schmutzwässer werden der gemeindlichen Kanalisation zugeführt.

Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Das Plangebiet verfügt laut Energie-Atlas mit einer jährlichen Sonnenscheindauer von 1550-1599 h/Jahr über günstige Voraussetzungen für die Nutzung von Solarenergie.² Die Errichtung von Photovoltaik- oder Solaranlagen ist gemäß Bebauungsplan möglich.

Auch die Anlage von Erdwärmesonden ist aus geologischer Sicht möglich (vgl. Energieatlas Bayern) und wird durch den Bebauungsplan nicht eingeschränkt.

Durch die unter Punkt „Vermeidung von Emissionen/Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität“ genannten Vorkehrungen wird auch die sparsame und effiziente Nutzung von Energie sichergestellt.

B.3.12 Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen

Das Plangebiet befindet sich außerhalb festgesetzter oder vorläufig gesicherter Überschwemmungsgebiete, Hochwassergefahrenbereiche oder Wassersensibler Bereiche. Da das Niederschlagswasser vor Ort versickert werden soll, entsteht keine wachsende Anfälligkeit hinsichtlich der Gefahr von Hochwasser in Siedlungsgebieten.

Das Gemeindegebiet Pressath gehört zu keiner Erdbebenzone³, d.h. die Anfälligkeit gegenüber dadurch bedingten Unfällen oder Katastrophen ist äußerst gering.

B.3.13 Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

Es liegen keine Kenntnisse darüber vor, ob die Planung in Kumulierung mit benachbarten Vorhaben, auch hinsichtlich von Gebieten mit spezieller Umweltrelevanz, zu nachteiligen Umweltauswirkungen führen könnte.

² Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Energie und Technologie: Energie-Atlas Bayern. Solarenergie. Globalstrahlung – Jahresmittel. https://geoportal.bayern.de/energieatlas-karten/?wicket-crypt=WKRa082y_Hw&wicket-crypt=HF5VeymMRVQ [Zugriff: 23.05.23]

³ Helmholtz-Zentrum Potsdam, Deutsches Geoforschungszentrum (o.J.): Zuordnung von Orten zu Erdbebenzonen. https://www.gfz-potsdam.de/DIN4149_Erdbebenzonenabfrage/ [Zugriff:23.05.2023]

B.4 Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nicht-Durchführung der Planung

Würde die Planung nicht durchgeführt werden, ist die Fortführung der bisherigen Nutzungen am wahrscheinlichsten. Die anthropogene Nutzung der Fläche würde sich wie bisher auf die Schutzgüter auswirken.

Bei dauerhafter Nutzungsaufgabe würde sich wahrscheinlich nach dem Ablauf verschiedener Sukzessionsstadien als Klimaxgesellschaft ein geschlossener (Buchen-)Wald entwickeln.

Die gehölzbestockten Bereiche würden bei einer Nutzungsaufgabe vermutlich fortbestehen. Nach einem Absterben der ältesten Bäume würden durch die Naturverjüngung auch langfristig Gehölze auf den Flächen wachsen.

Wird die Planung nicht realisiert, müsste für das Feuerwehrgerätehaus ein anderer Standort gefunden werden. Eine Inanspruchnahme einer alternativen Fläche kann je nach Beschaffenheit des Alternativstandortes zu geringeren, aber auch höheren Auswirkungen auf die Landschaft und den Naturhaushalt führen.

B.5 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen

B.5.1 Maßnahmen zur Vermeidung/Verhinderung und Verringerung

Eine grundsätzliche Minimierung des Eingriffes erfolgt durch die Standortwahl des Baugebietes im Anschluss an das bestehende Baugebiet. Das Gebiet kann gut erschlossen werden.

In der folgenden Tabelle werden die Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen, die bereits in den vorhergehenden Kapiteln genannt wurden, zusammengefasst.

Tabelle 3: Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen

Schutzgut	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen
Fläche	<ul style="list-style-type: none"> ▪ sparsamer Gebrauch der Fläche // verdichtete und somit flächensparende Bauweise
Tiere / Pflanzen / biologische Vielfalt	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Erhalt nicht zwingend zu rodender Gehölze ▪ Durchführung notwendiger Baumfällungen und Rodungen von Gehölzen nur im Zeitraum von 1.10. bis 29.02. (§ 39 BNatSchG) ▪ Erhalt der Gehölzstrukturen/von Laubbäumen im Plangebiet ▪ Eingrünung und Durchgrünung des Baugebietes/Pflanzung von einheimischen Gehölzen ▪ Bündelung von Versorgungsleitungen und Wegen ▪ Verbot tiergruppenschädigender Anlagen oder Bauteile ▪ Durchlässigkeit der Siedlungsränder zur freien Landschaft ▪ naturnahe Gestaltung und Bepflanzung der Versickerungsmulde und -graben ▪ Erhalt der öffentlichen Grünfläche im naturnahen Zustand
Boden	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Beschränkung des Versiegelungsgrades auf ein Minimum ▪ Vermeidung von Bodenkontaminationen und nicht standortgerechter Bodenveränderungen

	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Schutz vor Erosion und Bodenverdichtung ▪ hoher Anteil hochwertiger Grünflächen und Durchgrünung mit standortgerechten Gehölzen ▪ Verwendung versickerungsfähiger Beläge
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> ▪ geringstmögliche Versiegelung von Flächen ▪ größtmögliche Niederschlagsversickerung/ Verwendung versickerungsfähiger Beläge ▪ Vermeidung von Grundwasseranschnitten und Behinderung seiner Bewegung
Luft / Klima	<ul style="list-style-type: none"> ▪ geringstmögliche Versiegelung von Flächen ▪ Anpflanzen von Gehölzstrukturen, Fassaden- und Dachbegrünung als Frischluftproduzenten
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Eingrünung und Durchgrünung der Baugebietes
Kultur- / Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Einstellen der Erdarbeiten bei Auffinden kultur- oder erdgeschichtlicher Bodenfunde (Art 7. und 8 BayDSchG)
Mensch und seine Gesundheit / Bevölkerung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Einhaltung von Grenzwerten bezüglich der Lärmemissionen ▪ Eingrünung und Durchgrünung des Planungsgebiets ▪ Verwendung von Lärm- und schadstoffarmen Baumaschinen

B.5.2 Ermittlung des Ausgleichsbedarfes

Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs ist in Kap. 10 ausführlich beschrieben. Der aktuelle Zustand des Plangebiets wurde anhand der Bestandsaufnahme vor Ort und Luftbildauswertungen eingestuft.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von etwa 3.898 m². Die Wohngebietsfläche einschließlich der Verkehrserschließung überplant 3.898 m² der gesamten Fläche.

Kein Ausgleichsbedarf besteht für 310 m². Diese Heckenstrukturen im Norden werden als zu erhalten festgesetzt. Für diese Flächen ist keine naturschutzrechtliche Kompensation erforderlich, da für diese Flächen keine Verschlechterung des Zustandes durch die Planung erfolgt.

B.5.2.1 Ermittlung des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen

Um den Eingriff durch die vorliegende Planung auszugleichen, ist eine Gesamtausgleich von **3.632 Wertpunkten** erforderlich.

B.5.2.2 Ausgleichsflächen und -maßnahmen

Das Ausgleichskonzept sowie die Lage der Ausgleichsfläche werden im weiteren Verfahren ergänzt.

Die Maßnahmen sind spätestens in der Pflanzperiode nach Abschluss der Bauarbeiten zu realisieren.

B.6 Alternative Planungsmöglichkeiten

Die Stadt Pressath möchte das Baugebiet Schwarzleite ausweisen, hierfür werden einzelne Bauabschnitte/Bebauungspläne geplant. Die hier vorliegende Planung ist der erste

Teilbereich einer eventuellen Siedlungsentwicklung. Aufgrund der Größe und der Lage angrenzend an das bestehende Siedlungsgebiet, ist eine alternative Planung am vorgesehenen Standort nicht möglich.

B.7 Zusätzliche Angaben

B.7.1 Wichtigste Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

Die nachfolgende Tabelle veranschaulicht die Prüffaktoren für die Schutzgüter.

Tabelle 4: Prüffaktoren für die Schutzgüter

Schutzgut	zu prüfende Inhalte
Fläche	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Umfang der Inanspruchnahme bisher unversiegelter Flächen
Tiere / Pflanzen / biologische Vielfalt	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Vorkommen und Betroffenheit von geschützten Tier- und Pflanzenarten, ▪ Biotopen/ Lebensraumtypen und deren Beeinträchtigung
Boden	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bodenart und -typ, Vorhandensein seltener, schützenswerter Böden ▪ Bodenaufbau und -eigenschaften, Betroffenheit von Bodenfunktionen und Bodenbildungsprozessen ▪ Baugrundeignung ▪ Versiegelungsgrad ▪ Vorhandensein von Altlasten ▪ Verdichtung und Erosion, Schadstoffeinträge
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Vorhandensein und Betroffenheit von Fließ- und Stillgewässern ▪ Flurabstand zum Grundwasser ▪ Einflüsse auf Grundwasserneubildung ▪ Schadstoffeinträge
Luft / Klima	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Emissionen, Luftqualität ▪ Frischluftzufuhr und -transport, ▪ Kaltluftproduktion und -transport ▪ Einflüsse auf Mikroklima
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Beeinträchtigung des Landschaftsbildes, ▪ Betroffenheit von für das Landschaftserleben bedeutsamen Flächen/ Strukturen
Kultur- / Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Vorhandensein und Betroffenheit von Kultur- und Sachgütern
Mensch und seine Gesundheit / Bevölkerung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Lärm- und Geruchsemissionen ▪ Betroffenheit von für die menschliche Gesundheit relevanten Belangen ▪ Betroffenheit von Wegen und Infrastruktur

B.7.2 Schwierigkeiten bei Zusammenstellung der Angaben

Zu den geologischen und hydrologischen Gegebenheiten sowie zur Beschaffenheit des Baugrunds liegen keine detaillierten Informationen vor.

B.7.3 Geplante Maßnahmen der Überwachung (Monitoring)

Es ist Aufgabe der Stadt Pressath die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung des Bebauungsplanes eintreten, zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Gegenstand der Überwachung ist auch die Durchführung von Festsetzungen nach § 1a Absatz 3 Satz 2 und von Maßnahmen nach § 1a Absatz 3 Satz 4.

Die Ausführung bzw. Umsetzung der Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen sollte von der Stadt Pressath erstmalig ein Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplans bzw. Anlage der Gebäude bzw. Einrichtungen geprüft werden. Das Monitoring zur Entwicklung der artenschutzrechtlichen Ersatzmaßnahme soll mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt werden.

B.7.4 Referenzliste mit Quellen

Für die verbal argumentative Darstellung der Umweltauswirkungen wurden die in der nachfolgenden Übersicht aufgeführten Quellen als Daten- und Informationsgrundlage verwendet:

Tabelle 5: Quellenliste der Daten- und Informationsgrundlagen

Umweltbelang	Quelle
Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ortseinsicht am Dez 2019 ▪ Bayerisches Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung (LDBV) (2012): BayernAtlas. Thema Umwelt. https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&topic=umwe&bgLayer=atkis [Zugriff: 23.05.23] ▪ Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz: FIN-Web (Online-Viewer). http://fisnat.bayern.de/finweb/ [Zugriff: 23.05.23] ▪ saP (Schlumprecht, 2021)
Boden	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU): UmweltAtlas Bayern. Thema Boden. http://www.umweltatlas.bayern.de/mapapps/resources/apps/lfu_boden_ftz/index.html?lang=de [Zugriff: 23.05.23]
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> ▪ LDBV (2012): BayernAtlas. Thema Umwelt. https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&topic=umwe&bgLayer=atkis [Zugriff: 23.05.23] ▪ LfU: UmweltAtlas Bayern. Thema Naturgefahren. http://www.umweltatlas.bayern.de/mapapps/resources/apps/lfu_naturgefahren_ftz/index.html?lang=de [Zugriff: 23.05.23]
Luft / Klima	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ortseinsicht am Dez. 2019 ▪ LDBV (2012): BayernAtlas. Topographische Karte. https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&topic=ba&bgLayer=tk&catalogNodes=11,122 [Zugriff: 23.05.23]
Mensch und seine Gesundheit	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ortseinsicht am Dez. 2019 ▪ LDBV (2012): BayernAtlas. Thema Umwelt. https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&topic=umwe&bgLayer=atkis [Zugriff: 23.05.23] ▪ LDBV (2012): BayernAtlas. Thema Freizeit in Bayern. https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&topic=ba&bgLayer=atkis&catalogNodes=11,122. [Zugriff: 23.05.23]

Umweltbelang	Quelle
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ortseinsicht am Dez. 2019 ▪ LDBV (2012): BayernAtlas. Thema Umwelt. https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&topic=umwe&bgLayer=atkis [Zugriff: 23.05.23]
Kultur- und sonstige Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> ▪ LDBV (2012): BayernAtlas Thema Planen und Bauen. https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&topic=pl_bau&bgLayer=atkis&catalogNodes=11,122 [Zugriff: 23.05.23]
sonstige Quellen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Energie und Technologie: Energie-Atlas Bayern. Solarenergie. Globalstrahlung – Jahresmittel, Nutzungsmöglichkeiten Erdwärmesonden. https://geoportal.bayern.de/energieatlas-karten/?wicket-crypt=WKRa082y_Hw&wicket-crypt=HF5VeymM-RVQ [Zugriff: 23.05.23] ▪ Helmholtz-Zentrum Potsdam, Deutsches Geoforschungszentrum (o.J.): Zuordnung von Orten zu Erdbebenzonen. https://www.gfz-potsdam.de/DIN4149_Erdbebenzonenabfrage/ [Zugriff: 23.05.23] ▪ MEYNEN/SCHMIDTHÜSEN, 1953 – 1962: (Hrsg.) (1953-62): Handbuch der naturräumlichen Gliederung Deutschlands, Bd. 1-9. - Remagen, Bad Godesberg (Bundesanstalt für Landeskunde und Raumforschung, Selbstverlag) ▪ SSYMANK, 1994: Neue Anforderungen im europäischen Naturschutz: Das Schutzgebietssystem Natura 2000 und die FFH-Richtlinie der EU.- Natur und Landschaft 69 (Heft 9): 395-406

B.8 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Der Umweltbericht zum Bebauungsplan Schwarzleite I der Stadt Pressath beschreibt und bewertet gemäß §§ 2, 2a BauGB den aktuellen Umweltzustand des Planungsgebietes sowie die möglichen Umweltauswirkungen des Vorhabens. Der Umweltbericht informiert die Öffentlichkeit hierüber und soll den betroffenen Bürgern eine Beurteilung ermöglichen, ob und in welchem Umfang sie von den Umweltauswirkungen der Planung betroffen sein können.

Die Auswirkungen für die Schutzgüter sind größtenteils als gering einzustufen.

Die Bodenversiegelung stellt den größten Eingriff in den Naturhaushalt und die Landschaft dar, sie wirkt sich nicht nur auf die Schutzgüter, sondern auch auf deren Wechselbeziehungen zueinander aus.

Insgesamt nimmt der Versiegelungsgrad innerhalb des Planungsgebietes deutlich zu. Die erforderlichen Erdbewegungen sind als mittel einzustufen. Die neu geschaffenen Pflanzungen sowie die Entwicklung der ausgewiesenen Ausgleichsflächen zu extensiv genutztem Grünland ergänzt durch weitere Pflanzungen können die ungünstigen Auswirkungen der Errichtung des Gewerbegebietes auf die einzelnen Schutzgüter ausgleichen.

Es entsteht im Vergleich zur derzeitigen Nutzung ein ausgleichspflichtiger Eingriff in Natur und Landschaft entsprechend dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG). Dieser Kompensationsbedarf wird durch ein Maßnahmenkonzept innerhalb des Geltungsbereiches/auf einer externen Planungsfläche ausgeglichen.

C **Rechtsgrundlagen**

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanZV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 10.02.2023 (GVBl. S. 22)
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) in der Fassung vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.12.2022 (GVBl. S. 723)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. d. F. vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240)
- Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 09.12.2022 (GVBl. S. 674)
- Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) in der in der Bayerischen Rechtssammlung (BayRS 2242-1-WK) veröffentlichten bereinigten Fassung, zuletzt geänd. durch Art. 14 des Gesetzes vom 21.04.2023 (GVBl. S. 128)

D **Abbildungs- und Tabellenverzeichnis**

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: rechtswirksamer Flächennutzungsplan der Stadt Pressath, Auszug aus dem GIS-System der Stadt (Stand 22.05.2023)	12
Abbildung 2: angrenzende Bebauungspläne, Plangebiet (gestrichelte gelbe Linie)	14
Abbildung 3: Auswirkungen von Bodenversiegelung auf die Schutzgüter und deren Wechselwirkungen	41

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Eingriff- und Ausgleichskalkulation nach „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (vgl. S. 55ff)	29
Tabelle 2: Flächenbilanz Geltungsbereich	31
Tabelle 3: Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen	43
Tabelle 4: Prüffaktoren für die Schutzgüter.....	45

Tabelle 5: Quellenliste der Daten- und Informationsgrundlagen46

E Verzeichnis der Anlagen

- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung für den Bebauungsplan Schwarzleite , Büro für ökologische Studien Schlumprecht GmbH, Dez. 2021
- Wohnbaulandbedarfsnachweis für das Baugebiet Schwarzleite I, TB MARKERT PartG mbB, Stand 15.06.2023