**Markt Hahnbach**
Landkreis Amberg-Sulzbach
Herbert-Falk-Straße 5, 92256 Hahnbach

# Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung

# „Irlbach-Nord III“

Vorentwurf: 16.04.2012
Entwurf: 25.09.2012
Endfassung: 20.11.2012

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

TEL-FLÄCHENNUTZUNGSPLAN / LANDSCHAFTSPLAN ÄNDERUNG

Plan M 1:1000

A) Verbindliche Festsetzungen durch Planzeichen

B) Hinweise durch Planzeichen

TEXTLICHER TEIL

**C) Begründung ..... 3**
**1 Gesetzliche Grundlagen ..... 3**
**2. Planungsrechtliche Voraussetzungen ..... 3**
**3. Planungsziele ..... 3**
**4. Planinhalt / Lage / Größe ..... 4**
**D) Umweltbericht ..... 5**
**1. Einleitung ..... 5**
1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplans ..... 5
1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung ..... 5
**2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung ..... 5**
2.1 Schutzgut Mensch/Gesundheit ..... 5
2.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen ..... 6
2.3 Schutzgut Boden ..... 7
2.4 Schutzgut Wasser ..... 8
2.5 Schutzgut Luft/Klima ..... 8
2.6 Schutzgut Landschaft / Erholung ..... 8
2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter ..... 9
2.8 Schutzgut Biologische Vielfalt ..... 9
2.9 Wechselwirkungen ..... 10
**3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung ..... 10**
**4. Geplante Maßnahme zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich. 10**
4.1 Vermeidungsmaßnahmen ..... 10
4.2 Unvermeidbare Beeinträchtigung / Eingriffsregelung ..... 10
**5. Alternative Planungsmöglichkeiten ..... 11**
**6. ..... 11**
**7. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring) ..... 12**
**8. Allgemein verständliche Zusammenfassung ..... 12**
**9. Anhang ..... 13**
**VERFAHRENSABLAUF ..... 14**

# C) Begründung

## 1 Gesetzliche Grundlagen

| | |
|---|---|
| BauGB | Baugesetzbuch i.d.F.d.Bek. vom. 23.09.2004, zuletzt geändert 31.07.2009 |
| BauNVO | Baunutzungsverordnung i.d.F.d.Bek. vom 23.01.1990, zuletzt geändert 22.04.1993 |
| BNatSchG | Bundesnaturschutzgesetz i.d.F.Bek. v. 29.07.2009 |
| BayBO | Bayerische Bauordnung i.d.F.d.Bek. v. 14.08.2007, i.d.Fassung 01.03.2010 |
| BayNatSchG | Bayerisches Naturschutzgesetz i.d.F.d.Bek. v. 18.08.1998, i.d.Fassung 23.02.2011 |

## 2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Im rechtskräftigen Flächennutzungs- und Landschaftsplan sind die betroffenen Grundstücke, (Teilflächen der FlNr. 61, 62 und 64, Gemarkung Irlbach) als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.

Das Grundstück wird ausschließlich ackerbaulich und als Grünland genutzt.

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert. Der betreffende Bereich wird zukünftig als Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO dargestellt.

Der Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans wird ein Umweltbericht beigefügt.

## 3. Planungsziele

Der Markt Hahnbach beabsichtigt die Aufstellung des Bebauungsplanes mit paralleler Änderung des Flächennutzungsplanes für das Baugebiet Irlbach-Nord III durchzuführen. Auf die Anfrage zweier Familien zur Erweiterung des Baugebietes Irlbach-Nord sollen zwei neue Bauparzellen als Allgemeines Wohngebiet (WA) entstehen.

Der Geltungsbereich umfasst rund 0,42 ha. Die Verkehrserschließung des geplanten Baugebiets erfolgt über die bestehende Kreuzbergstraße.

Wesentliches Ziel der Planung ist eine geordnete städtebauliche Entwicklung.

Das Landschaftsarchitekturbüro Neidl, Sulzbach-Rosenberg wurde hierzu mit der Bauleitplanung beauftragt.

## 4. Planinhalt / Lage / Größe

Gemeinde: Marktgemeinde Hahnbach

Landkreis: Amberg-Sulzbach

Regierungsbezirk: Oberpfalz

Region: Region 6 – Nördliche Oberpfalz

Die geplanten Grundstücke befinden sich im Norden von Irlbach, Markt Hahnbach, nordwestlich und südöstlich der Kreuzbergstraße. Das Baugebiet schließt direkt an bereits bestehende, bebaute Grundstücke an. Östlich des Bestandes erstrecken sich Ackerflächen, von denen ein Teil für das geplante Baugebiet genutzt werden soll. Dafür erfolgt die Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes.

*Abbildung 1: Verortung des Baugebietes im Luftbild*

# D) Umweltbericht

## 1. Einleitung

Aufgabe des Umweltberichtes ist es, alle Umweltbelange sowie die Standortauswahl für die vorbereitende Bauleitplanung unter dem Blickwinkel der Umweltvorsorge zusammenzufassen.

Der Umweltbericht umfasst die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der Auswirkungen eines Vorhabens auf die Schutzgüter Menschen, Tiere/ Pflanzen, Boden, Wasser, Luft und Klima, Landschaft, Kultur- und Sachgüter, einschließlich der jeweiligen Wechselwirkungen.

Der Umweltbericht ist Bestandteil der Begründung zur Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes.

### 1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplans

Der Markt Hahnbach beabsichtigt die Aufstellung des Bebauungsplanes mit paralleler Änderung des Flächennutzungsplanes für das Baugebiet Irlbach-Nord III.

Das geplante Baugebiet befindet sich im Norden von Irlbach, Markt Hahnbach, nordwestlich und südöstlich der Kreuzbergstraße. Die Parzellen schließen direkt an die bereits bestehenden Grundstücke an. Die bisherige Nutzung der Flächen erfolgt als Acker.

Der Geltungsbereich umfasst rund 0,42 ha.. Die Verkehrserschließung der geplanten Bauparzellen erfolgt über die bestehende Kreuzbergstraße.

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

Die allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie das Baugesetzbuch, die Naturschutzgesetze, die Abfall- und Immissionsschutz-Gesetzgebung wurden im vorliegenden Fall berücksichtigt.

## 2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

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

### 2.1 Schutzgut Mensch/Gesundheit

Das vorliegende Bearbeitungsgebiet grenzt an ein bestehendes Baugebiet an. Die wirtschaftlichen Nutzungsansprüche im Planungsgebiet bestehen durch die Landwirtschaft (Acker/ Grünland).

Die zur Bebauung vorgesehene Fläche hat für die wohnortnahe Erholung nur eine untergeordnete Bedeutung. Für übergeordnete Erholung oder den Tourismus weist der Bereich keine erkennbare Funktion auf.

Im Rahmen des Vorhabens wird ein ortsnaher Bereich erweitert, der im Zusammenhang mit der bereits vorhandenen Bebauung steht. Bei der Ausweisung von Baugebieten in bestehenden Ortsbereichen sind in der Regel geringfügige Auswirkungen auf die im Umfeld lebende Wohnbevölkerung gegeben.

Der zusätzliche Verkehr (Quell- und Zielverkehr im Zusammenhang mit dem Baugebiet) wie auch die zusätzlichen Emissionen aus Hausbrand etc. werden nach allgemeinem Kenntnisstand zu keiner wesentlichen Verschlechterung der bestehenden Situation führen, da es sich um lediglich zwei Einfamilienhäuser handelt.

Durch die Bebauung gehen landwirtschaftliche Flächen verloren, die jedoch mit rund 3.604 m² eher gering und aufgrund ausreichend anderer Flächen in der näheren Umgebung von untergeordneter Bedeutung sind.

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

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

## 2.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

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

Die vorhandene Vegetation im Bearbeitungsgebiet ist geprägt durch die menschliche Nutzung. Es handelt sich um intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen (Acker), weshalb dieser Bereich in Bezug auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen eine untergeordnete Bedeutung aufweist. Westlich, im entfernteren Umfeld des Planungsraumes, befinden sich das LSG Obere Vils zwischen Raisach und Irlbach, die Biotope Wald- und Brachflächen der Vilsaue sowie das FFH-Gebiet Vils von Vilseck bis zur Mündung in die Naab.

Flächen nach § 30 Abs. 2 BNatSchG sind im Bearbeitungsraum selbst nicht vorhanden.

Die potenziell natürliche Vegetation bestünde am Standort aus Waldziest-Eschen-Hainbuchenwald mit flussbegleitendem Hainmieren-Schwarzerlen-Auenwald.

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) und Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des BNatSchG sind im Bearbeitungsraum selbst bzw. in dessen unmittelbarer Nachbarschaft nicht vorhanden, sondern erst in größerer Entfernung zu den geplanten Bauparzellen.

Baubedingte Auswirkungen durch Zerschneidung von Lebensräumen von Arten mit größeren Arealansprüchen sind nicht gegeben. Trenneffekte bisher unberührter Lebensraumbereiche sind nicht erkennbar, noch zu erwarten.

Durch die Bebauung ist mit einer gewissen Beeinträchtigung angrenzender Lebensraumbereiche zu rechnen. Durch die Nutzung als WA werden jedoch neue Lebenshabitate in Form von Hausgärten entstehen. Es ist eine Verschiebung des Artenspektrums in Richtung auf vermehrt an Siedlungsgrün adaptierte Arten zu erwarten. So gibt es

bereits innerhalb des bestehenden Wohngebietes einen landkreisbedeutsamen Schleiereulenbrut-Nachweis.

Während des Baubetriebs ist mit gewissen vorübergehenden Beeinträchtigungen (z.B. Baulärm) zu rechnen.

Flächen von hoher oder mittlerer Bedeutung für den Naturhaushalt oder das Landschaftsbild, wie standorttypische naturnahe Wälder, werden durch den Bebauungsplan nicht überbaut oder verändert.

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

## 2.3 Schutzgut Boden

Das Bearbeitungsgebiet befindet sich innerhalb der Naturraumeinheit `070-F Hirschauer Bergländer`. (vgl. ABSP,1999). Es liegt geologisch im Bereich der Feuerletten mit oberer und unterer karbonatischer Arkosebank. In der Region bildeten sich Pelosol-Braunerden, Pelosol-Pseudogleye sowie Braunerden aus Lehmen und Tonen heraus.

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

Die Empfindlichkeit des Bodens gegen Versiegelung und Verdichtung ist im gesamten Untersuchungsraum als mittel zu bewerten. Der Boden ist bereits überformt.

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

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

Baubedingt werden größere Flächen verändert und Oberboden zwischengelagert.

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

Es sind aufgrund der Versiegelung <u>Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit</u> für dieses Schutzgut zu erwarten.

## 2.4 Schutzgut Wasser

Im überplanten Gebiet ist kein Oberflächengewässer vorhanden.

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

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

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

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

## 2.5 Schutzgut Luft/Klima

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

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

Die Versiegelung großer freier Flächen führt zur Reduktion von Kaltluftentstehungsgebieten. Durch das Heizen der Gebäude und den Ausstoß von Emissionen, z.B. über die Heizung ist eine gewisse Beeinflussung der Schutzgüter Luft und Klima nicht zu vermeiden.

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

## 2.6 Schutzgut Landschaft / Erholung

Der Geltungsbereich der Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes wird im Westen und Nord-Westen durch die bestehende Wohnbebauung begrenzt. Im Süden und Osten schließen Äcker/ Grünland an das Gebiet an.

Prägend für den vorliegenden Landschaftsausschnitt, sind die landwirtschaftliche Fläche (Acker und Grünland) sowie der Anschluss an das bereits vorhandene Wohngebiet „Irlbach-Nord II“. Eine Ortsrandeingrünung ist hier nicht vorhanden.

Die bestehende Bebauung im Westen und Nord-Westen ist als Vorbelastung in Bezug auf das Schutzgut Landschaftsbild zu nennen. Demnach hat der Geltungsbereich der Änderung eine geringe Bedeutung für das Landschaftsbild bei einer geringen Empfindlichkeit.

Die vorgesehene Bebauung stellt im Wesentlichen eine geringfügige Erweiterung der vorhandenen Siedlungsstrukturen dar.

Im Rahmen der Planung werden landwirtschaftlich genutzte Flächen überbaut. Das Landschafts- und Ortsbild wird somit geringfügig verändert. Von der Bebauung sind jedoch keine bisher unberührten oder besonders exponierten Bereiche betroffen. Die Festsetzungen zur Ausbildung von Gehölzbeständen als Ortsrand führen zu einer Verminderung des Eingriffs in das Schutzgut Landschaftsbild.

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

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

## 2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

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

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

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

## 2.8 Schutzgut Biologische Vielfalt

Die Artausstattung und Zusammensetzung der Lebensräume im vorliegenden Untersuchungsbereich ist als für den Landschaftsraum durchschnittlich bis unterdurchschnittlich zu bezeichnen. Besonders seltene oder gefährdete Arten und Gesellschaften wurden nicht festgestellt.

Die vorliegenden Flächen sind durch die bestehende Bebauung, die Straßen sowie die landwirtschaftliche Nutzung insbesondere für empfindliche Arten, bereits erheblich beeinträchtigt. Deshalb kann in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde auf die Erstellung einer saP verzichtet werden.

Eine Verschlechterung der biologischen Vielfalt durch die vorgesehene Bebauung wird nicht erkannt.

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

### 2.9 Wechselwirkungen

Die einzelnen Schutzgüter stehen untereinander in engem Kontakt und sind durch Wirkungsgefüge miteinander verbunden. So ist die Leistungsfähigkeit/ Eignung des Schutzgutes Boden nicht ohne die Wechselwirkungen mit dem Gut Wasser zu betrachten (Wasserretention und Filterfunktion). Beide stehen durch die Eignung als Lebensraum wiederum in Wechselbeziehung zur Pflanzen- und Tierwelt. Diese Bezüge sind bei den jeweiligen Schutzgütern vermerkt.

## 3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Das Belassen der vorliegenden Flächen im bestehenden Zustand würde keine Veränderung der biologischen Vielfalt oder der Funktion als Lebensraum für Tier- und Pflanzenarten erwarten lassen, da diese Flächen weiterhin intensiv landwirtschaftlich genutzt werden würden.

Auch für die anderen Schutzgüter würden sich keine Veränderungen ergeben.

## 4. Geplante Maßnahme zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

### 4.1 Vermeidungsmaßnahmen

Die Bauflächen sind im Rahmen der Grünordnungsplanung einzugrünen, um eine Einbindung in das Landschaftsbild zu erreichen und dessen Beeinträchtigung zu verringern. Damit werden ebenfalls Beeinträchtigungen der Naherholungsfunktion vermindert.

### 4.2 Unvermeidbare Beeinträchtigung / Eingriffsregelung

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

**„WA Irlbach Nord III“**

| | |
|---|---|
| Geplante Nutzung: | Allgemeines Wohngebiet (WA) |
| Größe in ha | 0,42 ha (Gesamtgeltungsbereich)<br>0,28 ha Bauflächen<br>0,08 ha interne Ausgleichsfläche<br>0,05 ha Straße, Bestand |
| erwartete Grundflächenzahl (GRZ): | max. 0,30 (Typ B, niedriger bis mittlerer Versiegelungsgrad) |
| Empfindlichkeitsstufe des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes: | Kategorie I, geringe Bedeutung (mittlerer – oberer Wert) |
| Begründung: | Intensiv genutzte Ackerflächen, Grünland |
| erwarteter Kompensationsfaktor: | 0,30 (Spanne gemäß Leitfaden: 0,2-0,5) |
| erwarteter Kompensationsbedarf: | 0,08 ha |
| empfohlenes Kompensationsmodell: | Interner Ausgleich |
| Empfehlung für die Kompensation: | Schaffung von Ortsrandeingrünung |

Die Ausgleichsmaßnahmen sind mit der verbindlichen Bauleitplanung bzw. mit der Genehmigung zu konkretisieren.

## 5. Alternative Planungsmöglichkeiten

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

Alternativen brächten ferner einen erheblich größeren Erschließungsaufwand als die vorliegende Bebauung in ortsnaher Lage, da die neuen Bauparzellen über die bereits bestehende Kreuzbergstraße zugänglich sind und so keine neue Straße gebaut werden muss.

## 6. Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

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

Weiterführende Gutachten zu Spezialgebieten waren aus Sicht der Gemeindeplanung nicht erforderlich.

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

Für die Beurteilung der Eingriffsregelung wurde der Bayerische Leitfaden verwendet. Als Grundlage für die verbal-argumentative Darstellung und der dreistufigen Bewertung sowie als Datenquelle wurden das Arten- und Biotopschutzprogramm ABSP Landkreis Amberg-Sulzbach, der Flächennutzungs- und Landschaftsplan sowie Angaben der Fachbehörden verwendet.

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

## 7. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Monitoringmaßnahmen sind nicht erforderlich.

## 8. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Für einen Geltungsbereich von rund 0,42 ha wird der Flächennutzungs- und Landschaftsplan von „Flächen für die Landwirtschaft“ in ein Allgemeines Wohngebiet geändert. Das Erfordernis des Vorhabens ist durch den Bedarf an Bauparzellen für Einfamilienhäuser im Bereich der Ortschaft Irlbach (Bauanfrage durch ortsansässige Familien) belegt.

Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse zusammen:

| Schutzgut | Ergebnis |
|---|---|
| Mensch / Gesundheit | gering |
| Tiere und Pflanzen | gering |
| Boden | mittel |
| Wasser | mittel |
| Luft / Klima | gering |
| Landschaft/ Erholung | gering |
| Kultur- und Sachgüter | nicht betroffen |
| Biologische Vielfalt | nicht betroffen |
| Abfälle/ Abwässer | unerheblich |

Es sind von der Planung keine wertvollen Lebensräume betroffen. Vermeidungsmaßnahmen verringern die Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt, sodass die ökologische Funktionsfähigkeit des Landschaftsraumes erhalten bleibt.

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

# 9. Anhang

Quellen :

BAYERISCHES GEOLOGISCHES LANDESAMT

(1981 Hrsg.):

Geologische Karte von Bayern 1:500.000

München

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN:

Bauen im Einklang mit Natur- und Landschaft: Ein Leitfaden (Ergänzte Fassung).

München 2003

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR UMWELT; GESUNDHEIT UND VERBRAUCHERSCHUTZ.

Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern, ABSP,

Landkreis Amberg-Sulzbach

Aktualisierte Fassung, Stand März 2001

BUSSE, DIRNBERGER, PRÖBSTL, SCHMID:

Die neue Umweltprüfung in der Bauleitplanung.

1. Auflage, Berlin 2005

MEYNEN, E und SCHMIDTHÜSEN, J. (1953):

Handbuch der naturräumlichen Gliederung Deutschlands.

Verlag der Bundesanstalt für Landeskunde, Remagen.

OBERSTE BAUBEHÖRDE IM BAYERISCHEN STAATSMINISTERIUM DES INNEREN:

Der Umweltbericht in der Praxis. Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung.

München

SEIBERT, P.:

Karte der natürlichen potentiellen Vegetation mit Erläuterungsbericht.

1968

# VERFAHRENSABLAUF

1. Änderungsbeschluss in der Sitzung des Marktgemeinderates am 16.04.2012

2. Ortsübliche Bekanntmachung des Änderungsbeschlusses am 15.06.2012

3. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange mit Anschreiben vom 30.07.2012; Abgabefrist 03.09.2012

4. Vorgezogene Bürgerbeteiligung am 13.09.2012

5. Billigungs- und Auslegungsbeschluss in der Sitzung des Marktgemeinderates am 25.09.2012

6. Einmonatig öffentliche Auslegung vom 04.10.2012 bis 05.11.2012; ortsüblich bekannt gemacht am 26.09.2012

7. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange mit Anschreiben vom 02.10.2012; Abgabefrist: 05.11.2012

8. Beschlussmäßige Prüfung der eingegangenen Bedenken und Anregungen sowie Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange in der Sitzung des Marktgemeinderates am 20.11.2012 - Feststellungsbeschluss

9. Genehmigung der Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes durch das Landratsamt Amberg-Sulzbach mit Bescheid vom 18.12.2012, Az. BP2012016

10. Bekanntmachung der Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes mit amtlicher Bekanntmachung vom 02.01.2013, Inkrafttreten am 02.01.2013

Hahnbach, 02.01.2013

Norbert Bösl
2. Bürgermeister

**Markt Hahnbach**
Landkreis Amberg-Sulzbach
Herbert-Falk-Straße 5, 92256 Hahnbach

# Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung

# „Irlbach-Nord III“

Vorentwurf: 16.04.2012
Entwurf: 25.09.2012
Endfassung: 20.11.2012

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

TEL-FLÄCHENNUTZUNGSPLAN / LANDSCHAFTSPLAN ÄNDERUNG

Plan M 1:1000

A) Verbindliche Festsetzungen durch Planzeichen

B) Hinweise durch Planzeichen

TEXTLICHER TEIL

**C) Begründung ..... 3**
**1 Gesetzliche Grundlagen ..... 3**
**2. Planungsrechtliche Voraussetzungen ..... 3**
**3. Planungsziele ..... 3**
**4. Planinhalt / Lage / Größe ..... 4**
**D) Umweltbericht ..... 5**
**1. Einleitung ..... 5**
1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplans ..... 5
1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung ..... 5
**2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung ..... 5**
2.1 Schutzgut Mensch/Gesundheit ..... 5
2.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen ..... 6
2.3 Schutzgut Boden ..... 7
2.4 Schutzgut Wasser ..... 8
2.5 Schutzgut Luft/Klima ..... 8
2.6 Schutzgut Landschaft / Erholung ..... 8
2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter ..... 9
2.8 Schutzgut Biologische Vielfalt ..... 9
2.9 Wechselwirkungen ..... 10
**3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung ..... 10**
**4. Geplante Maßnahme zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich. 10**
4.1 Vermeidungsmaßnahmen ..... 10
4.2 Unvermeidbare Beeinträchtigung / Eingriffsregelung ..... 10
**5. Alternative Planungsmöglichkeiten ..... 11**
**6. ..... 11**
**7. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring) ..... 12**
**8. Allgemein verständliche Zusammenfassung ..... 12**
**9. Anhang ..... 13**
**VERFAHRENSABLAUF ..... 14**

# C) Begründung

## 1 Gesetzliche Grundlagen

| | |
|---|---|
| BauGB | Baugesetzbuch i.d.F.d.Bek. vom. 23.09.2004, zuletzt geändert 31.07.2009 |
| BauNVO | Baunutzungsverordnung i.d.F.d.Bek. vom 23.01.1990, zuletzt geändert 22.04.1993 |
| BNatSchG | Bundesnaturschutzgesetz i.d.F.Bek. v. 29.07.2009 |
| BayBO | Bayerische Bauordnung i.d.F.d.Bek. v. 14.08.2007, i.d.Fassung 01.03.2010 |
| BayNatSchG | Bayerisches Naturschutzgesetz i.d.F.d.Bek. v. 18.08.1998, i.d.Fassung 23.02.2011 |

## 2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Im rechtskräftigen Flächennutzungs- und Landschaftsplan sind die betroffenen Grundstücke, (Teilflächen der FlNr. 61, 62 und 64, Gemarkung Irlbach) als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.

Das Grundstück wird ausschließlich ackerbaulich und als Grünland genutzt.

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert. Der betreffende Bereich wird zukünftig als Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO dargestellt.

Der Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans wird ein Umweltbericht beigefügt.

## 3. Planungsziele

Der Markt Hahnbach beabsichtigt die Aufstellung des Bebauungsplanes mit paralleler Änderung des Flächennutzungsplanes für das Baugebiet Irlbach-Nord III durchzuführen. Auf die Anfrage zweier Familien zur Erweiterung des Baugebietes Irlbach-Nord sollen zwei neue Bauparzellen als Allgemeines Wohngebiet (WA) entstehen.

Der Geltungsbereich umfasst rund 0,42 ha. Die Verkehrserschließung des geplanten Baugebiets erfolgt über die bestehende Kreuzbergstraße.

Wesentliches Ziel der Planung ist eine geordnete städtebauliche Entwicklung.

Das Landschaftsarchitekturbüro Neidl, Sulzbach-Rosenberg wurde hierzu mit der Bauleitplanung beauftragt.

## 4. Planinhalt / Lage / Größe

Gemeinde: Marktgemeinde Hahnbach

Landkreis: Amberg-Sulzbach

Regierungsbezirk: Oberpfalz

Region: Region 6 – Nördliche Oberpfalz

Die geplanten Grundstücke befinden sich im Norden von Irlbach, Markt Hahnbach, nordwestlich und südöstlich der Kreuzbergstraße. Das Baugebiet schließt direkt an bereits bestehende, bebaute Grundstücke an. Östlich des Bestandes erstrecken sich Ackerflächen, von denen ein Teil für das geplante Baugebiet genutzt werden soll. Dafür erfolgt die Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes.

*Abbildung 1: Verortung des Baugebietes im Luftbild*

# D) Umweltbericht

## 1. Einleitung

Aufgabe des Umweltberichtes ist es, alle Umweltbelange sowie die Standortauswahl für die vorbereitende Bauleitplanung unter dem Blickwinkel der Umweltvorsorge zusammenzufassen.

Der Umweltbericht umfasst die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der Auswirkungen eines Vorhabens auf die Schutzgüter Menschen, Tiere/ Pflanzen, Boden, Wasser, Luft und Klima, Landschaft, Kultur- und Sachgüter, einschließlich der jeweiligen Wechselwirkungen.

Der Umweltbericht ist Bestandteil der Begründung zur Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes.

### 1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplans

Der Markt Hahnbach beabsichtigt die Aufstellung des Bebauungsplanes mit paralleler Änderung des Flächennutzungsplanes für das Baugebiet Irlbach-Nord III.

Das geplante Baugebiet befindet sich im Norden von Irlbach, Markt Hahnbach, nordwestlich und südöstlich der Kreuzbergstraße. Die Parzellen schließen direkt an die bereits bestehenden Grundstücke an. Die bisherige Nutzung der Flächen erfolgt als Acker.

Der Geltungsbereich umfasst rund 0,42 ha.. Die Verkehrserschließung der geplanten Bauparzellen erfolgt über die bestehende Kreuzbergstraße.

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

Die allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie das Baugesetzbuch, die Naturschutzgesetze, die Abfall- und Immissionsschutz-Gesetzgebung wurden im vorliegenden Fall berücksichtigt.

## 2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

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

### 2.1 Schutzgut Mensch/Gesundheit

Das vorliegende Bearbeitungsgebiet grenzt an ein bestehendes Baugebiet an. Die wirtschaftlichen Nutzungsansprüche im Planungsgebiet bestehen durch die Landwirtschaft (Acker/ Grünland).

Die zur Bebauung vorgesehene Fläche hat für die wohnortnahe Erholung nur eine untergeordnete Bedeutung. Für übergeordnete Erholung oder den Tourismus weist der Bereich keine erkennbare Funktion auf.

Im Rahmen des Vorhabens wird ein ortsnaher Bereich erweitert, der im Zusammenhang mit der bereits vorhandenen Bebauung steht. Bei der Ausweisung von Baugebieten in bestehenden Ortsbereichen sind in der Regel geringfügige Auswirkungen auf die im Umfeld lebende Wohnbevölkerung gegeben.

Der zusätzliche Verkehr (Quell- und Zielverkehr im Zusammenhang mit dem Baugebiet) wie auch die zusätzlichen Emissionen aus Hausbrand etc. werden nach allgemeinem Kenntnisstand zu keiner wesentlichen Verschlechterung der bestehenden Situation führen, da es sich um lediglich zwei Einfamilienhäuser handelt.

Durch die Bebauung gehen landwirtschaftliche Flächen verloren, die jedoch mit rund 3.604 m² eher gering und aufgrund ausreichend anderer Flächen in der näheren Umgebung von untergeordneter Bedeutung sind.

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

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

## 2.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

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

Die vorhandene Vegetation im Bearbeitungsgebiet ist geprägt durch die menschliche Nutzung. Es handelt sich um intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen (Acker), weshalb dieser Bereich in Bezug auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen eine untergeordnete Bedeutung aufweist. Westlich, im entfernteren Umfeld des Planungsraumes, befinden sich das LSG Obere Vils zwischen Raisach und Irlbach, die Biotope Wald- und Brachflächen der Vilsaue sowie das FFH-Gebiet Vils von Vilseck bis zur Mündung in die Naab.

Flächen nach § 30 Abs. 2 BNatSchG sind im Bearbeitungsraum selbst nicht vorhanden.

Die potenziell natürliche Vegetation bestünde am Standort aus Waldziest-Eschen-Hainbuchenwald mit flussbegleitendem Hainmieren-Schwarzerlen-Auenwald.

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) und Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des BNatSchG sind im Bearbeitungsraum selbst bzw. in dessen unmittelbarer Nachbarschaft nicht vorhanden, sondern erst in größerer Entfernung zu den geplanten Bauparzellen.

Baubedingte Auswirkungen durch Zerschneidung von Lebensräumen von Arten mit größeren Arealansprüchen sind nicht gegeben. Trenneffekte bisher unberührter Lebensraumbereiche sind nicht erkennbar, noch zu erwarten.

Durch die Bebauung ist mit einer gewissen Beeinträchtigung angrenzender Lebensraumbereiche zu rechnen. Durch die Nutzung als WA werden jedoch neue Lebenshabitate in Form von Hausgärten entstehen. Es ist eine Verschiebung des Artenspektrums in Richtung auf vermehrt an Siedlungsgrün adaptierte Arten zu erwarten. So gibt es

bereits innerhalb des bestehenden Wohngebietes einen landkreisbedeutsamen Schleiereulenbrut-Nachweis.

Während des Baubetriebs ist mit gewissen vorübergehenden Beeinträchtigungen (z.B. Baulärm) zu rechnen.

Flächen von hoher oder mittlerer Bedeutung für den Naturhaushalt oder das Landschaftsbild, wie standorttypische naturnahe Wälder, werden durch den Bebauungsplan nicht überbaut oder verändert.

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

## 2.3 Schutzgut Boden

Das Bearbeitungsgebiet befindet sich innerhalb der Naturraumeinheit `070-F Hirschauer Bergländer`. (vgl. ABSP,1999). Es liegt geologisch im Bereich der Feuerletten mit oberer und unterer karbonatischer Arkosebank. In der Region bildeten sich Pelosol-Braunerden, Pelosol-Pseudogleye sowie Braunerden aus Lehmen und Tonen heraus.

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

Die Empfindlichkeit des Bodens gegen Versiegelung und Verdichtung ist im gesamten Untersuchungsraum als mittel zu bewerten. Der Boden ist bereits überformt.

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

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

Baubedingt werden größere Flächen verändert und Oberboden zwischengelagert.

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

Es sind aufgrund der Versiegelung <u>Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit</u> für dieses Schutzgut zu erwarten.

## 2.4 Schutzgut Wasser

Im überplanten Gebiet ist kein Oberflächengewässer vorhanden.

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

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

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

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

## 2.5 Schutzgut Luft/Klima

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

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

Die Versiegelung großer freier Flächen führt zur Reduktion von Kaltluftentstehungsgebieten. Durch das Heizen der Gebäude und den Ausstoß von Emissionen, z.B. über die Heizung ist eine gewisse Beeinflussung der Schutzgüter Luft und Klima nicht zu vermeiden.

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

## 2.6 Schutzgut Landschaft / Erholung

Der Geltungsbereich der Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes wird im Westen und Nord-Westen durch die bestehende Wohnbebauung begrenzt. Im Süden und Osten schließen Äcker/ Grünland an das Gebiet an.

Prägend für den vorliegenden Landschaftsausschnitt, sind die landwirtschaftliche Fläche (Acker und Grünland) sowie der Anschluss an das bereits vorhandene Wohngebiet „Irlbach-Nord II“. Eine Ortsrandeingrünung ist hier nicht vorhanden.

Die bestehende Bebauung im Westen und Nord-Westen ist als Vorbelastung in Bezug auf das Schutzgut Landschaftsbild zu nennen. Demnach hat der Geltungsbereich der Änderung eine geringe Bedeutung für das Landschaftsbild bei einer geringen Empfindlichkeit.

Die vorgesehene Bebauung stellt im Wesentlichen eine geringfügige Erweiterung der vorhandenen Siedlungsstrukturen dar.

Im Rahmen der Planung werden landwirtschaftlich genutzte Flächen überbaut. Das Landschafts- und Ortsbild wird somit geringfügig verändert. Von der Bebauung sind jedoch keine bisher unberührten oder besonders exponierten Bereiche betroffen. Die Festsetzungen zur Ausbildung von Gehölzbeständen als Ortsrand führen zu einer Verminderung des Eingriffs in das Schutzgut Landschaftsbild.

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

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

## 2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

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

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

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

## 2.8 Schutzgut Biologische Vielfalt

Die Artausstattung und Zusammensetzung der Lebensräume im vorliegenden Untersuchungsbereich ist als für den Landschaftsraum durchschnittlich bis unterdurchschnittlich zu bezeichnen. Besonders seltene oder gefährdete Arten und Gesellschaften wurden nicht festgestellt.

Die vorliegenden Flächen sind durch die bestehende Bebauung, die Straßen sowie die landwirtschaftliche Nutzung insbesondere für empfindliche Arten, bereits erheblich beeinträchtigt. Deshalb kann in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde auf die Erstellung einer saP verzichtet werden.

Eine Verschlechterung der biologischen Vielfalt durch die vorgesehene Bebauung wird nicht erkannt.

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

### 2.9 Wechselwirkungen

Die einzelnen Schutzgüter stehen untereinander in engem Kontakt und sind durch Wirkungsgefüge miteinander verbunden. So ist die Leistungsfähigkeit/ Eignung des Schutzgutes Boden nicht ohne die Wechselwirkungen mit dem Gut Wasser zu betrachten (Wasserretention und Filterfunktion). Beide stehen durch die Eignung als Lebensraum wiederum in Wechselbeziehung zur Pflanzen- und Tierwelt. Diese Bezüge sind bei den jeweiligen Schutzgütern vermerkt.

## 3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Das Belassen der vorliegenden Flächen im bestehenden Zustand würde keine Veränderung der biologischen Vielfalt oder der Funktion als Lebensraum für Tier- und Pflanzenarten erwarten lassen, da diese Flächen weiterhin intensiv landwirtschaftlich genutzt werden würden.

Auch für die anderen Schutzgüter würden sich keine Veränderungen ergeben.

## 4. Geplante Maßnahme zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

### 4.1 Vermeidungsmaßnahmen

Die Bauflächen sind im Rahmen der Grünordnungsplanung einzugrünen, um eine Einbindung in das Landschaftsbild zu erreichen und dessen Beeinträchtigung zu verringern. Damit werden ebenfalls Beeinträchtigungen der Naherholungsfunktion vermindert.

### 4.2 Unvermeidbare Beeinträchtigung / Eingriffsregelung

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

**„WA Irlbach Nord III“**

| | |
|---|---|
| Geplante Nutzung: | Allgemeines Wohngebiet (WA) |
| Größe in ha | 0,42 ha (Gesamtgeltungsbereich)<br>0,28 ha Bauflächen<br>0,08 ha interne Ausgleichsfläche<br>0,05 ha Straße, Bestand |
| erwartete Grundflächenzahl (GRZ): | max. 0,30 (Typ B, niedriger bis mittlerer Versiegelungsgrad) |
| Empfindlichkeitsstufe des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes: | Kategorie I, geringe Bedeutung (mittlerer – oberer Wert) |
| Begründung: | Intensiv genutzte Ackerflächen, Grünland |
| erwarteter Kompensationsfaktor: | 0,30 (Spanne gemäß Leitfaden: 0,2-0,5) |
| erwarteter Kompensationsbedarf: | 0,08 ha |
| empfohlenes Kompensationsmodell: | Interner Ausgleich |
| Empfehlung für die Kompensation: | Schaffung von Ortsrandeingrünung |

Die Ausgleichsmaßnahmen sind mit der verbindlichen Bauleitplanung bzw. mit der Genehmigung zu konkretisieren.

## 5. Alternative Planungsmöglichkeiten

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

Alternativen brächten ferner einen erheblich größeren Erschließungsaufwand als die vorliegende Bebauung in ortsnaher Lage, da die neuen Bauparzellen über die bereits bestehende Kreuzbergstraße zugänglich sind und so keine neue Straße gebaut werden muss.

## 6. Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

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

Weiterführende Gutachten zu Spezialgebieten waren aus Sicht der Gemeindeplanung nicht erforderlich.

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

Für die Beurteilung der Eingriffsregelung wurde der Bayerische Leitfaden verwendet. Als Grundlage für die verbal-argumentative Darstellung und der dreistufigen Bewertung sowie als Datenquelle wurden das Arten- und Biotopschutzprogramm ABSP Landkreis Amberg-Sulzbach, der Flächennutzungs- und Landschaftsplan sowie Angaben der Fachbehörden verwendet.

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

## 7. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Monitoringmaßnahmen sind nicht erforderlich.

## 8. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Für einen Geltungsbereich von rund 0,42 ha wird der Flächennutzungs- und Landschaftsplan von „Flächen für die Landwirtschaft“ in ein Allgemeines Wohngebiet geändert. Das Erfordernis des Vorhabens ist durch den Bedarf an Bauparzellen für Einfamilienhäuser im Bereich der Ortschaft Irlbach (Bauanfrage durch ortsansässige Familien) belegt.

Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse zusammen:

| Schutzgut | Ergebnis |
|---|---|
| Mensch / Gesundheit | gering |
| Tiere und Pflanzen | gering |
| Boden | mittel |
| Wasser | mittel |
| Luft / Klima | gering |
| Landschaft/ Erholung | gering |
| Kultur- und Sachgüter | nicht betroffen |
| Biologische Vielfalt | nicht betroffen |
| Abfälle/ Abwässer | unerheblich |

Es sind von der Planung keine wertvollen Lebensräume betroffen. Vermeidungsmaßnahmen verringern die Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt, sodass die ökologische Funktionsfähigkeit des Landschaftsraumes erhalten bleibt.

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

# 9. Anhang

Quellen :

BAYERISCHES GEOLOGISCHES LANDESAMT

(1981 Hrsg.):

Geologische Karte von Bayern 1:500.000

München

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN:

Bauen im Einklang mit Natur- und Landschaft: Ein Leitfaden (Ergänzte Fassung).

München 2003

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR UMWELT; GESUNDHEIT UND VERBRAUCHERSCHUTZ.

Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern, ABSP,

Landkreis Amberg-Sulzbach

Aktualisierte Fassung, Stand März 2001

BUSSE, DIRNBERGER, PRÖBSTL, SCHMID:

Die neue Umweltprüfung in der Bauleitplanung.

1. Auflage, Berlin 2005

MEYNEN, E und SCHMIDTHÜSEN, J. (1953):

Handbuch der naturräumlichen Gliederung Deutschlands.

Verlag der Bundesanstalt für Landeskunde, Remagen.

OBERSTE BAUBEHÖRDE IM BAYERISCHEN STAATSMINISTERIUM DES INNEREN:

Der Umweltbericht in der Praxis. Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung.

München

SEIBERT, P.:

Karte der natürlichen potentiellen Vegetation mit Erläuterungsbericht.

1968

# VERFAHRENSABLAUF

1. Änderungsbeschluss in der Sitzung des Marktgemeinderates am 16.04.2012

2. Ortsübliche Bekanntmachung des Änderungsbeschlusses am 15.06.2012

3. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange mit Anschreiben vom 30.07.2012; Abgabefrist 03.09.2012

4. Vorgezogene Bürgerbeteiligung am 13.09.2012

5. Billigungs- und Auslegungsbeschluss in der Sitzung des Marktgemeinderates am 25.09.2012

6. Einmonatig öffentliche Auslegung vom 04.10.2012 bis 05.11.2012; ortsüblich bekannt gemacht am 26.09.2012

7. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange mit Anschreiben vom 02.10.2012; Abgabefrist: 05.11.2012

8. Beschlussmäßige Prüfung der eingegangenen Bedenken und Anregungen sowie Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange in der Sitzung des Marktgemeinderates am 20.11.2012 - Feststellungsbeschluss

9. Genehmigung der Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes durch das Landratsamt Amberg-Sulzbach mit Bescheid vom 18.12.2012, Az. BP2012016

10. Bekanntmachung der Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes mit amtlicher Bekanntmachung vom 02.01.2013, Inkrafttreten am 02.01.2013

Hahnbach, 02.01.2013

Norbert Bösl
2. Bürgermeister

**Markt Hahnbach**
Landkreis Amberg-Sulzbach
Herbert-Falk-Straße 5, 92256 Hahnbach

# Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung

# „Irlbach-Nord III“

Vorentwurf: 16.04.2012
Entwurf: 25.09.2012
Endfassung: 20.11.2012

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

TEL-FLÄCHENNUTZUNGSPLAN / LANDSCHAFTSPLAN ÄNDERUNG

Plan M 1:1000

A) Verbindliche Festsetzungen durch Planzeichen

B) Hinweise durch Planzeichen

TEXTLICHER TEIL

**C) Begründung ..... 3**
**1 Gesetzliche Grundlagen ..... 3**
**2. Planungsrechtliche Voraussetzungen ..... 3**
**3. Planungsziele ..... 3**
**4. Planinhalt / Lage / Größe ..... 4**
**D) Umweltbericht ..... 5**
**1. Einleitung ..... 5**
1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplans ..... 5
1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung ..... 5
**2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung ..... 5**
2.1 Schutzgut Mensch/Gesundheit ..... 5
2.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen ..... 6
2.3 Schutzgut Boden ..... 7
2.4 Schutzgut Wasser ..... 8
2.5 Schutzgut Luft/Klima ..... 8
2.6 Schutzgut Landschaft / Erholung ..... 8
2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter ..... 9
2.8 Schutzgut Biologische Vielfalt ..... 9
2.9 Wechselwirkungen ..... 10
**3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung ..... 10**
**4. Geplante Maßnahme zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich. 10**
4.1 Vermeidungsmaßnahmen ..... 10
4.2 Unvermeidbare Beeinträchtigung / Eingriffsregelung ..... 10
**5. Alternative Planungsmöglichkeiten ..... 11**
**6. ..... 11**
**7. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring) ..... 12**
**8. Allgemein verständliche Zusammenfassung ..... 12**
**9. Anhang ..... 13**
**VERFAHRENSABLAUF ..... 14**

# C) Begründung

## 1 Gesetzliche Grundlagen

| | |
|---|---|
| BauGB | Baugesetzbuch i.d.F.d.Bek. vom. 23.09.2004, zuletzt geändert 31.07.2009 |
| BauNVO | Baunutzungsverordnung i.d.F.d.Bek. vom 23.01.1990, zuletzt geändert 22.04.1993 |
| BNatSchG | Bundesnaturschutzgesetz i.d.F.Bek. v. 29.07.2009 |
| BayBO | Bayerische Bauordnung i.d.F.d.Bek. v. 14.08.2007, i.d.Fassung 01.03.2010 |
| BayNatSchG | Bayerisches Naturschutzgesetz i.d.F.d.Bek. v. 18.08.1998, i.d.Fassung 23.02.2011 |

## 2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Im rechtskräftigen Flächennutzungs- und Landschaftsplan sind die betroffenen Grundstücke, (Teilflächen der FlNr. 61, 62 und 64, Gemarkung Irlbach) als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.

Das Grundstück wird ausschließlich ackerbaulich und als Grünland genutzt.

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert. Der betreffende Bereich wird zukünftig als Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO dargestellt.

Der Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans wird ein Umweltbericht beigefügt.

## 3. Planungsziele

Der Markt Hahnbach beabsichtigt die Aufstellung des Bebauungsplanes mit paralleler Änderung des Flächennutzungsplanes für das Baugebiet Irlbach-Nord III durchzuführen. Auf die Anfrage zweier Familien zur Erweiterung des Baugebietes Irlbach-Nord sollen zwei neue Bauparzellen als Allgemeines Wohngebiet (WA) entstehen.

Der Geltungsbereich umfasst rund 0,42 ha. Die Verkehrserschließung des geplanten Baugebiets erfolgt über die bestehende Kreuzbergstraße.

Wesentliches Ziel der Planung ist eine geordnete städtebauliche Entwicklung.

Das Landschaftsarchitekturbüro Neidl, Sulzbach-Rosenberg wurde hierzu mit der Bauleitplanung beauftragt.

## 4. Planinhalt / Lage / Größe

Gemeinde: Marktgemeinde Hahnbach

Landkreis: Amberg-Sulzbach

Regierungsbezirk: Oberpfalz

Region: Region 6 – Nördliche Oberpfalz

Die geplanten Grundstücke befinden sich im Norden von Irlbach, Markt Hahnbach, nordwestlich und südöstlich der Kreuzbergstraße. Das Baugebiet schließt direkt an bereits bestehende, bebaute Grundstücke an. Östlich des Bestandes erstrecken sich Ackerflächen, von denen ein Teil für das geplante Baugebiet genutzt werden soll. Dafür erfolgt die Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes.

*Abbildung 1: Verortung des Baugebietes im Luftbild*

# D) Umweltbericht

## 1. Einleitung

Aufgabe des Umweltberichtes ist es, alle Umweltbelange sowie die Standortauswahl für die vorbereitende Bauleitplanung unter dem Blickwinkel der Umweltvorsorge zusammenzufassen.

Der Umweltbericht umfasst die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der Auswirkungen eines Vorhabens auf die Schutzgüter Menschen, Tiere/ Pflanzen, Boden, Wasser, Luft und Klima, Landschaft, Kultur- und Sachgüter, einschließlich der jeweiligen Wechselwirkungen.

Der Umweltbericht ist Bestandteil der Begründung zur Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes.

### 1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplans

Der Markt Hahnbach beabsichtigt die Aufstellung des Bebauungsplanes mit paralleler Änderung des Flächennutzungsplanes für das Baugebiet Irlbach-Nord III.

Das geplante Baugebiet befindet sich im Norden von Irlbach, Markt Hahnbach, nordwestlich und südöstlich der Kreuzbergstraße. Die Parzellen schließen direkt an die bereits bestehenden Grundstücke an. Die bisherige Nutzung der Flächen erfolgt als Acker.

Der Geltungsbereich umfasst rund 0,42 ha.. Die Verkehrserschließung der geplanten Bauparzellen erfolgt über die bestehende Kreuzbergstraße.

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

Die allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie das Baugesetzbuch, die Naturschutzgesetze, die Abfall- und Immissionsschutz-Gesetzgebung wurden im vorliegenden Fall berücksichtigt.

## 2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

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

### 2.1 Schutzgut Mensch/Gesundheit

Das vorliegende Bearbeitungsgebiet grenzt an ein bestehendes Baugebiet an. Die wirtschaftlichen Nutzungsansprüche im Planungsgebiet bestehen durch die Landwirtschaft (Acker/ Grünland).

Die zur Bebauung vorgesehene Fläche hat für die wohnortnahe Erholung nur eine untergeordnete Bedeutung. Für übergeordnete Erholung oder den Tourismus weist der Bereich keine erkennbare Funktion auf.

Im Rahmen des Vorhabens wird ein ortsnaher Bereich erweitert, der im Zusammenhang mit der bereits vorhandenen Bebauung steht. Bei der Ausweisung von Baugebieten in bestehenden Ortsbereichen sind in der Regel geringfügige Auswirkungen auf die im Umfeld lebende Wohnbevölkerung gegeben.

Der zusätzliche Verkehr (Quell- und Zielverkehr im Zusammenhang mit dem Baugebiet) wie auch die zusätzlichen Emissionen aus Hausbrand etc. werden nach allgemeinem Kenntnisstand zu keiner wesentlichen Verschlechterung der bestehenden Situation führen, da es sich um lediglich zwei Einfamilienhäuser handelt.

Durch die Bebauung gehen landwirtschaftliche Flächen verloren, die jedoch mit rund 3.604 m² eher gering und aufgrund ausreichend anderer Flächen in der näheren Umgebung von untergeordneter Bedeutung sind.

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

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

## 2.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

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

Die vorhandene Vegetation im Bearbeitungsgebiet ist geprägt durch die menschliche Nutzung. Es handelt sich um intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen (Acker), weshalb dieser Bereich in Bezug auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen eine untergeordnete Bedeutung aufweist. Westlich, im entfernteren Umfeld des Planungsraumes, befinden sich das LSG Obere Vils zwischen Raisach und Irlbach, die Biotope Wald- und Brachflächen der Vilsaue sowie das FFH-Gebiet Vils von Vilseck bis zur Mündung in die Naab.

Flächen nach § 30 Abs. 2 BNatSchG sind im Bearbeitungsraum selbst nicht vorhanden.

Die potenziell natürliche Vegetation bestünde am Standort aus Waldziest-Eschen-Hainbuchenwald mit flussbegleitendem Hainmieren-Schwarzerlen-Auenwald.

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) und Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des BNatSchG sind im Bearbeitungsraum selbst bzw. in dessen unmittelbarer Nachbarschaft nicht vorhanden, sondern erst in größerer Entfernung zu den geplanten Bauparzellen.

Baubedingte Auswirkungen durch Zerschneidung von Lebensräumen von Arten mit größeren Arealansprüchen sind nicht gegeben. Trenneffekte bisher unberührter Lebensraumbereiche sind nicht erkennbar, noch zu erwarten.

Durch die Bebauung ist mit einer gewissen Beeinträchtigung angrenzender Lebensraumbereiche zu rechnen. Durch die Nutzung als WA werden jedoch neue Lebenshabitate in Form von Hausgärten entstehen. Es ist eine Verschiebung des Artenspektrums in Richtung auf vermehrt an Siedlungsgrün adaptierte Arten zu erwarten. So gibt es

bereits innerhalb des bestehenden Wohngebietes einen landkreisbedeutsamen Schleiereulenbrut-Nachweis.

Während des Baubetriebs ist mit gewissen vorübergehenden Beeinträchtigungen (z.B. Baulärm) zu rechnen.

Flächen von hoher oder mittlerer Bedeutung für den Naturhaushalt oder das Landschaftsbild, wie standorttypische naturnahe Wälder, werden durch den Bebauungsplan nicht überbaut oder verändert.

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

## 2.3 Schutzgut Boden

Das Bearbeitungsgebiet befindet sich innerhalb der Naturraumeinheit `070-F Hirschauer Bergländer`. (vgl. ABSP,1999). Es liegt geologisch im Bereich der Feuerletten mit oberer und unterer karbonatischer Arkosebank. In der Region bildeten sich Pelosol-Braunerden, Pelosol-Pseudogleye sowie Braunerden aus Lehmen und Tonen heraus.

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

Die Empfindlichkeit des Bodens gegen Versiegelung und Verdichtung ist im gesamten Untersuchungsraum als mittel zu bewerten. Der Boden ist bereits überformt.

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

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

Baubedingt werden größere Flächen verändert und Oberboden zwischengelagert.

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

Es sind aufgrund der Versiegelung <u>Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit</u> für dieses Schutzgut zu erwarten.

## 2.4 Schutzgut Wasser

Im überplanten Gebiet ist kein Oberflächengewässer vorhanden.

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

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

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

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

## 2.5 Schutzgut Luft/Klima

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

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

Die Versiegelung großer freier Flächen führt zur Reduktion von Kaltluftentstehungsgebieten. Durch das Heizen der Gebäude und den Ausstoß von Emissionen, z.B. über die Heizung ist eine gewisse Beeinflussung der Schutzgüter Luft und Klima nicht zu vermeiden.

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

## 2.6 Schutzgut Landschaft / Erholung

Der Geltungsbereich der Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes wird im Westen und Nord-Westen durch die bestehende Wohnbebauung begrenzt. Im Süden und Osten schließen Äcker/ Grünland an das Gebiet an.

Prägend für den vorliegenden Landschaftsausschnitt, sind die landwirtschaftliche Fläche (Acker und Grünland) sowie der Anschluss an das bereits vorhandene Wohngebiet „Irlbach-Nord II“. Eine Ortsrandeingrünung ist hier nicht vorhanden.

Die bestehende Bebauung im Westen und Nord-Westen ist als Vorbelastung in Bezug auf das Schutzgut Landschaftsbild zu nennen. Demnach hat der Geltungsbereich der Änderung eine geringe Bedeutung für das Landschaftsbild bei einer geringen Empfindlichkeit.

Die vorgesehene Bebauung stellt im Wesentlichen eine geringfügige Erweiterung der vorhandenen Siedlungsstrukturen dar.

Im Rahmen der Planung werden landwirtschaftlich genutzte Flächen überbaut. Das Landschafts- und Ortsbild wird somit geringfügig verändert. Von der Bebauung sind jedoch keine bisher unberührten oder besonders exponierten Bereiche betroffen. Die Festsetzungen zur Ausbildung von Gehölzbeständen als Ortsrand führen zu einer Verminderung des Eingriffs in das Schutzgut Landschaftsbild.

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

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

## 2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

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

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

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

## 2.8 Schutzgut Biologische Vielfalt

Die Artausstattung und Zusammensetzung der Lebensräume im vorliegenden Untersuchungsbereich ist als für den Landschaftsraum durchschnittlich bis unterdurchschnittlich zu bezeichnen. Besonders seltene oder gefährdete Arten und Gesellschaften wurden nicht festgestellt.

Die vorliegenden Flächen sind durch die bestehende Bebauung, die Straßen sowie die landwirtschaftliche Nutzung insbesondere für empfindliche Arten, bereits erheblich beeinträchtigt. Deshalb kann in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde auf die Erstellung einer saP verzichtet werden.

Eine Verschlechterung der biologischen Vielfalt durch die vorgesehene Bebauung wird nicht erkannt.

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

### 2.9 Wechselwirkungen

Die einzelnen Schutzgüter stehen untereinander in engem Kontakt und sind durch Wirkungsgefüge miteinander verbunden. So ist die Leistungsfähigkeit/ Eignung des Schutzgutes Boden nicht ohne die Wechselwirkungen mit dem Gut Wasser zu betrachten (Wasserretention und Filterfunktion). Beide stehen durch die Eignung als Lebensraum wiederum in Wechselbeziehung zur Pflanzen- und Tierwelt. Diese Bezüge sind bei den jeweiligen Schutzgütern vermerkt.

## 3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Das Belassen der vorliegenden Flächen im bestehenden Zustand würde keine Veränderung der biologischen Vielfalt oder der Funktion als Lebensraum für Tier- und Pflanzenarten erwarten lassen, da diese Flächen weiterhin intensiv landwirtschaftlich genutzt werden würden.

Auch für die anderen Schutzgüter würden sich keine Veränderungen ergeben.

## 4. Geplante Maßnahme zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

### 4.1 Vermeidungsmaßnahmen

Die Bauflächen sind im Rahmen der Grünordnungsplanung einzugrünen, um eine Einbindung in das Landschaftsbild zu erreichen und dessen Beeinträchtigung zu verringern. Damit werden ebenfalls Beeinträchtigungen der Naherholungsfunktion vermindert.

### 4.2 Unvermeidbare Beeinträchtigung / Eingriffsregelung

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

**„WA Irlbach Nord III“**

| | |
|---|---|
| Geplante Nutzung: | Allgemeines Wohngebiet (WA) |
| Größe in ha | 0,42 ha (Gesamtgeltungsbereich)<br>0,28 ha Bauflächen<br>0,08 ha interne Ausgleichsfläche<br>0,05 ha Straße, Bestand |
| erwartete Grundflächenzahl (GRZ): | max. 0,30 (Typ B, niedriger bis mittlerer Versiegelungsgrad) |
| Empfindlichkeitsstufe des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes: | Kategorie I, geringe Bedeutung (mittlerer – oberer Wert) |
| Begründung: | Intensiv genutzte Ackerflächen, Grünland |
| erwarteter Kompensationsfaktor: | 0,30 (Spanne gemäß Leitfaden: 0,2-0,5) |
| erwarteter Kompensationsbedarf: | 0,08 ha |
| empfohlenes Kompensationsmodell: | Interner Ausgleich |
| Empfehlung für die Kompensation: | Schaffung von Ortsrandeingrünung |

Die Ausgleichsmaßnahmen sind mit der verbindlichen Bauleitplanung bzw. mit der Genehmigung zu konkretisieren.

## 5. Alternative Planungsmöglichkeiten

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

Alternativen brächten ferner einen erheblich größeren Erschließungsaufwand als die vorliegende Bebauung in ortsnaher Lage, da die neuen Bauparzellen über die bereits bestehende Kreuzbergstraße zugänglich sind und so keine neue Straße gebaut werden muss.

## 6. Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

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

Weiterführende Gutachten zu Spezialgebieten waren aus Sicht der Gemeindeplanung nicht erforderlich.

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

Für die Beurteilung der Eingriffsregelung wurde der Bayerische Leitfaden verwendet. Als Grundlage für die verbal-argumentative Darstellung und der dreistufigen Bewertung sowie als Datenquelle wurden das Arten- und Biotopschutzprogramm ABSP Landkreis Amberg-Sulzbach, der Flächennutzungs- und Landschaftsplan sowie Angaben der Fachbehörden verwendet.

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

## 7. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Monitoringmaßnahmen sind nicht erforderlich.

## 8. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Für einen Geltungsbereich von rund 0,42 ha wird der Flächennutzungs- und Landschaftsplan von „Flächen für die Landwirtschaft“ in ein Allgemeines Wohngebiet geändert. Das Erfordernis des Vorhabens ist durch den Bedarf an Bauparzellen für Einfamilienhäuser im Bereich der Ortschaft Irlbach (Bauanfrage durch ortsansässige Familien) belegt.

Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse zusammen:

| Schutzgut | Ergebnis |
|---|---|
| Mensch / Gesundheit | gering |
| Tiere und Pflanzen | gering |
| Boden | mittel |
| Wasser | mittel |
| Luft / Klima | gering |
| Landschaft/ Erholung | gering |
| Kultur- und Sachgüter | nicht betroffen |
| Biologische Vielfalt | nicht betroffen |
| Abfälle/ Abwässer | unerheblich |

Es sind von der Planung keine wertvollen Lebensräume betroffen. Vermeidungsmaßnahmen verringern die Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt, sodass die ökologische Funktionsfähigkeit des Landschaftsraumes erhalten bleibt.

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

# 9. Anhang

Quellen :

BAYERISCHES GEOLOGISCHES LANDESAMT

(1981 Hrsg.):

Geologische Karte von Bayern 1:500.000

München

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN:

Bauen im Einklang mit Natur- und Landschaft: Ein Leitfaden (Ergänzte Fassung).

München 2003

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR UMWELT; GESUNDHEIT UND VERBRAUCHERSCHUTZ.

Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern, ABSP,

Landkreis Amberg-Sulzbach

Aktualisierte Fassung, Stand März 2001

BUSSE, DIRNBERGER, PRÖBSTL, SCHMID:

Die neue Umweltprüfung in der Bauleitplanung.

1. Auflage, Berlin 2005

MEYNEN, E und SCHMIDTHÜSEN, J. (1953):

Handbuch der naturräumlichen Gliederung Deutschlands.

Verlag der Bundesanstalt für Landeskunde, Remagen.

OBERSTE BAUBEHÖRDE IM BAYERISCHEN STAATSMINISTERIUM DES INNEREN:

Der Umweltbericht in der Praxis. Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung.

München

SEIBERT, P.:

Karte der natürlichen potentiellen Vegetation mit Erläuterungsbericht.

1968

# VERFAHRENSABLAUF

1. Änderungsbeschluss in der Sitzung des Marktgemeinderates am 16.04.2012

2. Ortsübliche Bekanntmachung des Änderungsbeschlusses am 15.06.2012

3. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange mit Anschreiben vom 30.07.2012; Abgabefrist 03.09.2012

4. Vorgezogene Bürgerbeteiligung am 13.09.2012

5. Billigungs- und Auslegungsbeschluss in der Sitzung des Marktgemeinderates am 25.09.2012

6. Einmonatig öffentliche Auslegung vom 04.10.2012 bis 05.11.2012; ortsüblich bekannt gemacht am 26.09.2012

7. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange mit Anschreiben vom 02.10.2012; Abgabefrist: 05.11.2012

8. Beschlussmäßige Prüfung der eingegangenen Bedenken und Anregungen sowie Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange in der Sitzung des Marktgemeinderates am 20.11.2012 - Feststellungsbeschluss

9. Genehmigung der Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes durch das Landratsamt Amberg-Sulzbach mit Bescheid vom 18.12.2012, Az. BP2012016

10. Bekanntmachung der Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes mit amtlicher Bekanntmachung vom 02.01.2013, Inkrafttreten am 02.01.2013

Hahnbach, 02.01.2013

Norbert Bösl
2. Bürgermeister

**Markt Hahnbach**
Landkreis Amberg-Sulzbach
Herbert-Falk-Straße 5, 92256 Hahnbach

# Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung

# „Irlbach-Nord III“

Vorentwurf: 16.04.2012
Entwurf: 25.09.2012
Endfassung: 20.11.2012

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

TEL-FLÄCHENNUTZUNGSPLAN / LANDSCHAFTSPLAN ÄNDERUNG

Plan M 1:1000

A) Verbindliche Festsetzungen durch Planzeichen

B) Hinweise durch Planzeichen

TEXTLICHER TEIL

**C) Begründung ..... 3**
**1 Gesetzliche Grundlagen ..... 3**
**2. Planungsrechtliche Voraussetzungen ..... 3**
**3. Planungsziele ..... 3**
**4. Planinhalt / Lage / Größe ..... 4**
**D) Umweltbericht ..... 5**
**1. Einleitung ..... 5**
1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplans ..... 5
1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung ..... 5
**2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung ..... 5**
2.1 Schutzgut Mensch/Gesundheit ..... 5
2.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen ..... 6
2.3 Schutzgut Boden ..... 7
2.4 Schutzgut Wasser ..... 8
2.5 Schutzgut Luft/Klima ..... 8
2.6 Schutzgut Landschaft / Erholung ..... 8
2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter ..... 9
2.8 Schutzgut Biologische Vielfalt ..... 9
2.9 Wechselwirkungen ..... 10
**3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung ..... 10**
**4. Geplante Maßnahme zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich. 10**
4.1 Vermeidungsmaßnahmen ..... 10
4.2 Unvermeidbare Beeinträchtigung / Eingriffsregelung ..... 10
**5. Alternative Planungsmöglichkeiten ..... 11**
**6. ..... 11**
**7. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring) ..... 12**
**8. Allgemein verständliche Zusammenfassung ..... 12**
**9. Anhang ..... 13**
**VERFAHRENSABLAUF ..... 14**

# C) Begründung

## 1 Gesetzliche Grundlagen

| | |
|---|---|
| BauGB | Baugesetzbuch i.d.F.d.Bek. vom. 23.09.2004, zuletzt geändert 31.07.2009 |
| BauNVO | Baunutzungsverordnung i.d.F.d.Bek. vom 23.01.1990, zuletzt geändert 22.04.1993 |
| BNatSchG | Bundesnaturschutzgesetz i.d.F.Bek. v. 29.07.2009 |
| BayBO | Bayerische Bauordnung i.d.F.d.Bek. v. 14.08.2007, i.d.Fassung 01.03.2010 |
| BayNatSchG | Bayerisches Naturschutzgesetz i.d.F.d.Bek. v. 18.08.1998, i.d.Fassung 23.02.2011 |

## 2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Im rechtskräftigen Flächennutzungs- und Landschaftsplan sind die betroffenen Grundstücke, (Teilflächen der FlNr. 61, 62 und 64, Gemarkung Irlbach) als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.

Das Grundstück wird ausschließlich ackerbaulich und als Grünland genutzt.

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert. Der betreffende Bereich wird zukünftig als Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO dargestellt.

Der Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans wird ein Umweltbericht beigefügt.

## 3. Planungsziele

Der Markt Hahnbach beabsichtigt die Aufstellung des Bebauungsplanes mit paralleler Änderung des Flächennutzungsplanes für das Baugebiet Irlbach-Nord III durchzuführen. Auf die Anfrage zweier Familien zur Erweiterung des Baugebietes Irlbach-Nord sollen zwei neue Bauparzellen als Allgemeines Wohngebiet (WA) entstehen.

Der Geltungsbereich umfasst rund 0,42 ha. Die Verkehrserschließung des geplanten Baugebiets erfolgt über die bestehende Kreuzbergstraße.

Wesentliches Ziel der Planung ist eine geordnete städtebauliche Entwicklung.

Das Landschaftsarchitekturbüro Neidl, Sulzbach-Rosenberg wurde hierzu mit der Bauleitplanung beauftragt.

## 4. Planinhalt / Lage / Größe

Gemeinde: Marktgemeinde Hahnbach

Landkreis: Amberg-Sulzbach

Regierungsbezirk: Oberpfalz

Region: Region 6 – Nördliche Oberpfalz

Die geplanten Grundstücke befinden sich im Norden von Irlbach, Markt Hahnbach, nordwestlich und südöstlich der Kreuzbergstraße. Das Baugebiet schließt direkt an bereits bestehende, bebaute Grundstücke an. Östlich des Bestandes erstrecken sich Ackerflächen, von denen ein Teil für das geplante Baugebiet genutzt werden soll. Dafür erfolgt die Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes.

*Abbildung 1: Verortung des Baugebietes im Luftbild*

# D) Umweltbericht

## 1. Einleitung

Aufgabe des Umweltberichtes ist es, alle Umweltbelange sowie die Standortauswahl für die vorbereitende Bauleitplanung unter dem Blickwinkel der Umweltvorsorge zusammenzufassen.

Der Umweltbericht umfasst die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der Auswirkungen eines Vorhabens auf die Schutzgüter Menschen, Tiere/ Pflanzen, Boden, Wasser, Luft und Klima, Landschaft, Kultur- und Sachgüter, einschließlich der jeweiligen Wechselwirkungen.

Der Umweltbericht ist Bestandteil der Begründung zur Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes.

### 1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplans

Der Markt Hahnbach beabsichtigt die Aufstellung des Bebauungsplanes mit paralleler Änderung des Flächennutzungsplanes für das Baugebiet Irlbach-Nord III.

Das geplante Baugebiet befindet sich im Norden von Irlbach, Markt Hahnbach, nordwestlich und südöstlich der Kreuzbergstraße. Die Parzellen schließen direkt an die bereits bestehenden Grundstücke an. Die bisherige Nutzung der Flächen erfolgt als Acker.

Der Geltungsbereich umfasst rund 0,42 ha.. Die Verkehrserschließung der geplanten Bauparzellen erfolgt über die bestehende Kreuzbergstraße.

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

Die allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie das Baugesetzbuch, die Naturschutzgesetze, die Abfall- und Immissionsschutz-Gesetzgebung wurden im vorliegenden Fall berücksichtigt.

## 2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

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

### 2.1 Schutzgut Mensch/Gesundheit

Das vorliegende Bearbeitungsgebiet grenzt an ein bestehendes Baugebiet an. Die wirtschaftlichen Nutzungsansprüche im Planungsgebiet bestehen durch die Landwirtschaft (Acker/ Grünland).

Die zur Bebauung vorgesehene Fläche hat für die wohnortnahe Erholung nur eine untergeordnete Bedeutung. Für übergeordnete Erholung oder den Tourismus weist der Bereich keine erkennbare Funktion auf.

Im Rahmen des Vorhabens wird ein ortsnaher Bereich erweitert, der im Zusammenhang mit der bereits vorhandenen Bebauung steht. Bei der Ausweisung von Baugebieten in bestehenden Ortsbereichen sind in der Regel geringfügige Auswirkungen auf die im Umfeld lebende Wohnbevölkerung gegeben.

Der zusätzliche Verkehr (Quell- und Zielverkehr im Zusammenhang mit dem Baugebiet) wie auch die zusätzlichen Emissionen aus Hausbrand etc. werden nach allgemeinem Kenntnisstand zu keiner wesentlichen Verschlechterung der bestehenden Situation führen, da es sich um lediglich zwei Einfamilienhäuser handelt.

Durch die Bebauung gehen landwirtschaftliche Flächen verloren, die jedoch mit rund 3.604 m² eher gering und aufgrund ausreichend anderer Flächen in der näheren Umgebung von untergeordneter Bedeutung sind.

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

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

## 2.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

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

Die vorhandene Vegetation im Bearbeitungsgebiet ist geprägt durch die menschliche Nutzung. Es handelt sich um intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen (Acker), weshalb dieser Bereich in Bezug auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen eine untergeordnete Bedeutung aufweist. Westlich, im entfernteren Umfeld des Planungsraumes, befinden sich das LSG Obere Vils zwischen Raisach und Irlbach, die Biotope Wald- und Brachflächen der Vilsaue sowie das FFH-Gebiet Vils von Vilseck bis zur Mündung in die Naab.

Flächen nach § 30 Abs. 2 BNatSchG sind im Bearbeitungsraum selbst nicht vorhanden.

Die potenziell natürliche Vegetation bestünde am Standort aus Waldziest-Eschen-Hainbuchenwald mit flussbegleitendem Hainmieren-Schwarzerlen-Auenwald.

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) und Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des BNatSchG sind im Bearbeitungsraum selbst bzw. in dessen unmittelbarer Nachbarschaft nicht vorhanden, sondern erst in größerer Entfernung zu den geplanten Bauparzellen.

Baubedingte Auswirkungen durch Zerschneidung von Lebensräumen von Arten mit größeren Arealansprüchen sind nicht gegeben. Trenneffekte bisher unberührter Lebensraumbereiche sind nicht erkennbar, noch zu erwarten.

Durch die Bebauung ist mit einer gewissen Beeinträchtigung angrenzender Lebensraumbereiche zu rechnen. Durch die Nutzung als WA werden jedoch neue Lebenshabitate in Form von Hausgärten entstehen. Es ist eine Verschiebung des Artenspektrums in Richtung auf vermehrt an Siedlungsgrün adaptierte Arten zu erwarten. So gibt es

bereits innerhalb des bestehenden Wohngebietes einen landkreisbedeutsamen Schleiereulenbrut-Nachweis.

Während des Baubetriebs ist mit gewissen vorübergehenden Beeinträchtigungen (z.B. Baulärm) zu rechnen.

Flächen von hoher oder mittlerer Bedeutung für den Naturhaushalt oder das Landschaftsbild, wie standorttypische naturnahe Wälder, werden durch den Bebauungsplan nicht überbaut oder verändert.

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

## 2.3 Schutzgut Boden

Das Bearbeitungsgebiet befindet sich innerhalb der Naturraumeinheit `070-F Hirschauer Bergländer`. (vgl. ABSP,1999). Es liegt geologisch im Bereich der Feuerletten mit oberer und unterer karbonatischer Arkosebank. In der Region bildeten sich Pelosol-Braunerden, Pelosol-Pseudogleye sowie Braunerden aus Lehmen und Tonen heraus.

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

Die Empfindlichkeit des Bodens gegen Versiegelung und Verdichtung ist im gesamten Untersuchungsraum als mittel zu bewerten. Der Boden ist bereits überformt.

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

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

Baubedingt werden größere Flächen verändert und Oberboden zwischengelagert.

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

Es sind aufgrund der Versiegelung <u>Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit</u> für dieses Schutzgut zu erwarten.

## 2.4 Schutzgut Wasser

Im überplanten Gebiet ist kein Oberflächengewässer vorhanden.

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

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

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

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

## 2.5 Schutzgut Luft/Klima

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

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

Die Versiegelung großer freier Flächen führt zur Reduktion von Kaltluftentstehungsgebieten. Durch das Heizen der Gebäude und den Ausstoß von Emissionen, z.B. über die Heizung ist eine gewisse Beeinflussung der Schutzgüter Luft und Klima nicht zu vermeiden.

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

## 2.6 Schutzgut Landschaft / Erholung

Der Geltungsbereich der Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes wird im Westen und Nord-Westen durch die bestehende Wohnbebauung begrenzt. Im Süden und Osten schließen Äcker/ Grünland an das Gebiet an.

Prägend für den vorliegenden Landschaftsausschnitt, sind die landwirtschaftliche Fläche (Acker und Grünland) sowie der Anschluss an das bereits vorhandene Wohngebiet „Irlbach-Nord II“. Eine Ortsrandeingrünung ist hier nicht vorhanden.

Die bestehende Bebauung im Westen und Nord-Westen ist als Vorbelastung in Bezug auf das Schutzgut Landschaftsbild zu nennen. Demnach hat der Geltungsbereich der Änderung eine geringe Bedeutung für das Landschaftsbild bei einer geringen Empfindlichkeit.

Die vorgesehene Bebauung stellt im Wesentlichen eine geringfügige Erweiterung der vorhandenen Siedlungsstrukturen dar.

Im Rahmen der Planung werden landwirtschaftlich genutzte Flächen überbaut. Das Landschafts- und Ortsbild wird somit geringfügig verändert. Von der Bebauung sind jedoch keine bisher unberührten oder besonders exponierten Bereiche betroffen. Die Festsetzungen zur Ausbildung von Gehölzbeständen als Ortsrand führen zu einer Verminderung des Eingriffs in das Schutzgut Landschaftsbild.

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

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

## 2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

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

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

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

## 2.8 Schutzgut Biologische Vielfalt

Die Artausstattung und Zusammensetzung der Lebensräume im vorliegenden Untersuchungsbereich ist als für den Landschaftsraum durchschnittlich bis unterdurchschnittlich zu bezeichnen. Besonders seltene oder gefährdete Arten und Gesellschaften wurden nicht festgestellt.

Die vorliegenden Flächen sind durch die bestehende Bebauung, die Straßen sowie die landwirtschaftliche Nutzung insbesondere für empfindliche Arten, bereits erheblich beeinträchtigt. Deshalb kann in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde auf die Erstellung einer saP verzichtet werden.

Eine Verschlechterung der biologischen Vielfalt durch die vorgesehene Bebauung wird nicht erkannt.

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

### 2.9 Wechselwirkungen

Die einzelnen Schutzgüter stehen untereinander in engem Kontakt und sind durch Wirkungsgefüge miteinander verbunden. So ist die Leistungsfähigkeit/ Eignung des Schutzgutes Boden nicht ohne die Wechselwirkungen mit dem Gut Wasser zu betrachten (Wasserretention und Filterfunktion). Beide stehen durch die Eignung als Lebensraum wiederum in Wechselbeziehung zur Pflanzen- und Tierwelt. Diese Bezüge sind bei den jeweiligen Schutzgütern vermerkt.

## 3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Das Belassen der vorliegenden Flächen im bestehenden Zustand würde keine Veränderung der biologischen Vielfalt oder der Funktion als Lebensraum für Tier- und Pflanzenarten erwarten lassen, da diese Flächen weiterhin intensiv landwirtschaftlich genutzt werden würden.

Auch für die anderen Schutzgüter würden sich keine Veränderungen ergeben.

## 4. Geplante Maßnahme zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

### 4.1 Vermeidungsmaßnahmen

Die Bauflächen sind im Rahmen der Grünordnungsplanung einzugrünen, um eine Einbindung in das Landschaftsbild zu erreichen und dessen Beeinträchtigung zu verringern. Damit werden ebenfalls Beeinträchtigungen der Naherholungsfunktion vermindert.

### 4.2 Unvermeidbare Beeinträchtigung / Eingriffsregelung

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

**„WA Irlbach Nord III“**

| | |
|---|---|
| Geplante Nutzung: | Allgemeines Wohngebiet (WA) |
| Größe in ha | 0,42 ha (Gesamtgeltungsbereich)<br>0,28 ha Bauflächen<br>0,08 ha interne Ausgleichsfläche<br>0,05 ha Straße, Bestand |
| erwartete Grundflächenzahl (GRZ): | max. 0,30 (Typ B, niedriger bis mittlerer Versiegelungsgrad) |
| Empfindlichkeitsstufe des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes: | Kategorie I, geringe Bedeutung (mittlerer – oberer Wert) |
| Begründung: | Intensiv genutzte Ackerflächen, Grünland |
| erwarteter Kompensationsfaktor: | 0,30 (Spanne gemäß Leitfaden: 0,2-0,5) |
| erwarteter Kompensationsbedarf: | 0,08 ha |
| empfohlenes Kompensationsmodell: | Interner Ausgleich |
| Empfehlung für die Kompensation: | Schaffung von Ortsrandeingrünung |

Die Ausgleichsmaßnahmen sind mit der verbindlichen Bauleitplanung bzw. mit der Genehmigung zu konkretisieren.

## 5. Alternative Planungsmöglichkeiten

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

Alternativen brächten ferner einen erheblich größeren Erschließungsaufwand als die vorliegende Bebauung in ortsnaher Lage, da die neuen Bauparzellen über die bereits bestehende Kreuzbergstraße zugänglich sind und so keine neue Straße gebaut werden muss.

## 6. Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

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

Weiterführende Gutachten zu Spezialgebieten waren aus Sicht der Gemeindeplanung nicht erforderlich.

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

Für die Beurteilung der Eingriffsregelung wurde der Bayerische Leitfaden verwendet. Als Grundlage für die verbal-argumentative Darstellung und der dreistufigen Bewertung sowie als Datenquelle wurden das Arten- und Biotopschutzprogramm ABSP Landkreis Amberg-Sulzbach, der Flächennutzungs- und Landschaftsplan sowie Angaben der Fachbehörden verwendet.

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

## 7. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Monitoringmaßnahmen sind nicht erforderlich.

## 8. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Für einen Geltungsbereich von rund 0,42 ha wird der Flächennutzungs- und Landschaftsplan von „Flächen für die Landwirtschaft“ in ein Allgemeines Wohngebiet geändert. Das Erfordernis des Vorhabens ist durch den Bedarf an Bauparzellen für Einfamilienhäuser im Bereich der Ortschaft Irlbach (Bauanfrage durch ortsansässige Familien) belegt.

Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse zusammen:

| Schutzgut | Ergebnis |
|---|---|
| Mensch / Gesundheit | gering |
| Tiere und Pflanzen | gering |
| Boden | mittel |
| Wasser | mittel |
| Luft / Klima | gering |
| Landschaft/ Erholung | gering |
| Kultur- und Sachgüter | nicht betroffen |
| Biologische Vielfalt | nicht betroffen |
| Abfälle/ Abwässer | unerheblich |

Es sind von der Planung keine wertvollen Lebensräume betroffen. Vermeidungsmaßnahmen verringern die Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt, sodass die ökologische Funktionsfähigkeit des Landschaftsraumes erhalten bleibt.

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

# 9. Anhang

Quellen :

BAYERISCHES GEOLOGISCHES LANDESAMT

(1981 Hrsg.):

Geologische Karte von Bayern 1:500.000

München

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN:

Bauen im Einklang mit Natur- und Landschaft: Ein Leitfaden (Ergänzte Fassung).

München 2003

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR UMWELT; GESUNDHEIT UND VERBRAUCHERSCHUTZ.

Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern, ABSP,

Landkreis Amberg-Sulzbach

Aktualisierte Fassung, Stand März 2001

BUSSE, DIRNBERGER, PRÖBSTL, SCHMID:

Die neue Umweltprüfung in der Bauleitplanung.

1. Auflage, Berlin 2005

MEYNEN, E und SCHMIDTHÜSEN, J. (1953):

Handbuch der naturräumlichen Gliederung Deutschlands.

Verlag der Bundesanstalt für Landeskunde, Remagen.

OBERSTE BAUBEHÖRDE IM BAYERISCHEN STAATSMINISTERIUM DES INNEREN:

Der Umweltbericht in der Praxis. Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung.

München

SEIBERT, P.:

Karte der natürlichen potentiellen Vegetation mit Erläuterungsbericht.

1968

# VERFAHRENSABLAUF

1. Änderungsbeschluss in der Sitzung des Marktgemeinderates am 16.04.2012

2. Ortsübliche Bekanntmachung des Änderungsbeschlusses am 15.06.2012

3. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange mit Anschreiben vom 30.07.2012; Abgabefrist 03.09.2012

4. Vorgezogene Bürgerbeteiligung am 13.09.2012

5. Billigungs- und Auslegungsbeschluss in der Sitzung des Marktgemeinderates am 25.09.2012

6. Einmonatig öffentliche Auslegung vom 04.10.2012 bis 05.11.2012; ortsüblich bekannt gemacht am 26.09.2012

7. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange mit Anschreiben vom 02.10.2012; Abgabefrist: 05.11.2012

8. Beschlussmäßige Prüfung der eingegangenen Bedenken und Anregungen sowie Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange in der Sitzung des Marktgemeinderates am 20.11.2012 - Feststellungsbeschluss

9. Genehmigung der Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes durch das Landratsamt Amberg-Sulzbach mit Bescheid vom 18.12.2012, Az. BP2012016

10. Bekanntmachung der Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes mit amtlicher Bekanntmachung vom 02.01.2013, Inkrafttreten am 02.01.2013

Hahnbach, 02.01.2013

Norbert Bösl
2. Bürgermeister