

BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTER  
GRÜNORDNUNG  
DER GEMEINDE PIRK

ALLGEMEINES WOHNGEBIET  
„PIRK-SÜD“



Gemeinde Pirk:

.....  
Michael Bauer  
1. Bürgermeister  
Gemeinde Pirk  
Rathausplatz 4  
92712 Pirk

DER PLANFERTIGER:

.....  
Gottfried Blank  
Landschaftsarchitekt  
Marktplatz 1  
92536 Pfreimd  
Tel.-Nr. 09606 / 91 54 47  
Fax: 09606 / 91 54 48  
email: g.blank@blank-landschaft.de

25. Januar 2016

Gemeinde Pirk  
Rathausplatz 4  
92712 Pirk

## Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung Allgemeines Wohngebiet

„Pirk-Süd“

Textliche Festsetzungen mit Begründung, Umweltbericht  
(Umweltstudie) und naturschutzfachliche Angaben  
zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung

**BEARBEITUNG:**

Landschaftsarchitekt  
Gottfried Blank  
Marktplatz 1  
92536 Pfreimd  
Tel. 09606/915447  
Fax 09606/915448  
g.blank@blank-landschaft.de

25.01.2016

---

## Inhaltsverzeichnis

I.	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 9 BAUGB .....	6
II.	HINWEISE.....	11
III.	BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT .....	14
1.	ANLASS UND ERFORDERNIS DER PLANAUFGSTELLUNG .....	14
1.1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung .....	14
1.2	Geltungsbereich – Lage und Dimension des Planungsgebiets .....	15
1.3	Allgemeine Planungsgrundsätze und –ziele .....	15
1.4	Bestehendes Planungsrecht, Entwicklungsgebot.....	16
2.	Planungsvorgaben – Rahmenbedingungen der Planung .....	16
2.1	Übergeordnete Planungen und Vorgaben .....	16
2.2	Örtliche Planung .....	16
3.	Wesentliche Belange der Planung, städtebauliche Entwicklungskonzeption .....	17
3.1	Bauliche Nutzung.....	17
3.2	Gestaltung .....	17
3.3	Immissionsschutz.....	18
3.4	Einbindung in die Umgebung .....	18
3.5	Erschließungsanlagen .....	18
3.5.1	Verkehrerschließung und Stellplatzflächen .....	18
3.5.2	Wasserversorgung / Löschwasserversorgung .....	19
3.5.3	Abwasserentsorgung .....	19
3.5.4	Strom- und Gasversorgung.....	20
3.5.5	Telekommunikation.....	20
4.	Begründung der Festsetzungen, naturschutzrechtliche Eingriffsregelung .....	20
4.1	Begründung der Festsetzungen.....	20
4.2	Behandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung .....	22
5.	Umweltbericht.....	24
5.1	Einleitung.....	24
5.1.1	Kurzdarstellung der Inhalte und der wichtigsten Ziele der Umweltschutzes für den Bauleitplan – Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden .....	24
5.1.2	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen dargelegten Ziele des Umweltschutzes für den Bauleitplan .....	25
5.2	Natürliche Grundlagen .....	26
5.3	Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung .....	27
5.3.1	Schutzgut Mensch, Kultur- und sonstige Sachgüter.....	27
5.3.2	Schutzgut Pflanzen, Tiere, Lebensräume, biologische Vielfalt.....	30

---

5.3.3	Schutzgut Landschaft.....	32
5.3.6	Schutzgut Klima und Luft.....	34
5.3.7	Wechselwirkungen .....	35
5.5	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen.....	36
5.5.1	Vermeidung und Verringerung.....	36
5.5.2	Ausgleich.....	36
5.6	Alternative Planungsmöglichkeiten.....	36
5.7	Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken .....	36
5.8	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring) .....	37
5.9	Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	37
6.	Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung .....	37
7.	Flächenbilanz.....	39

### Anlagenverzeichnis

- Planzeichnung Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung Maßstab 1:1000
- Bestandsplan Nutzungen und Vegetation Maßstab 1:1000
- Lageplan der externen Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen Flur-Nr. 2397 und 2412 der Gemarkung Pirk
- Lageplan der externen Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen auf Flur-Nr. 770 der Gemarkung Enzenrieth
- Merkblatt „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013

## PRÄAMBEL

Aufgrund des Baugesetzbuches (BauGB), der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und der Baunutzungsordnung (BauNVO) erlässt der Gemeinderat der Gemeinde Pirk folgende

### **Satzung**

zur Aufstellung des Bebauungsplans mit integrierter Grünordnung für das Allgemeine Wohngebiet „Pirk-Süd“, Gemeinde Pirk, bestehend aus den Planzeichnungen, den textlichen Festsetzungen und Bebauungsvorschriften, der Begründung und den grünordnerischen Festsetzungen:

**§ 1** Der Bebauungsplan für das Allgemeine Wohngebiet „Pirk-Süd“ mit integrierter Grünordnung vom 25.01.2016 wird beschlossen.

**§ 2** Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung dieser Satzung in Kraft.

## I. Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB

In Ergänzung zu den planlichen Festsetzungen gelten folgende textliche Festsetzungen als Bestandteil der Satzung des Bebauungsplans mit integrierter Grünordnung:

### 1. Art der baulichen Nutzung

Entsprechend § 4 BauNVO wird ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

### 2. Maß der baulichen Nutzung

Die überbaubaren Flächen sind durch Baugrenzen in Verbindung mit der Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl begrenzt.

Die im Bebauungsplan festgesetzte Zahl der Vollgeschosse gilt als Höchstgrenze (2 Vollgeschosse als E+I oder E+D).

Das zulässige Höchstmaß der baulichen Nutzung beträgt (Hinweis: Berechnung nach § 19 BauNVO):

Grundflächenzahl (GRZ): 0,4 (Hinweis: Berechnung nach § 19 BauNVO)

Geschossflächenzahl (GFZ): 0,8

### 3. Stellplätze und Garagen/Carports

Der Abstand zwischen Straße und Garage bzw. Carport (Stauraum) muss mindestens 5 m betragen und darf nicht eingezäunt werden.

Pro Wohneinheit sind zwei Stellplätze zu errichten (auch in Garagen, Carports und im Bereich des Stauraums).

### 4. Gebäudehöhen (siehe auch Festsetzung Gebäudetypen), Höhenlage der Gebäude

Die maximale Wandhöhe und Kniestockhöhe der in den planlichen Festsetzungen (Pkt. 4) dargestellten Gebäudetypen darf nicht überschritten werden.

Die maximale Wandhöhe von Garagen beträgt 3,0 m.

Die Kniestockhöhe wird gemessen von OK Rohfußboden bis UK Sparren an der Außenwand.

Die Bezugshöhe zur Wandhöhe ist das Straßenniveau bei der Mitte des Wohngebäudes und der Garage (Erläuterung siehe Darstellung in der Planzeichnung des Bebauungsplans). Die Wandhöhe wird definiert von der Bezugshöhe (Straßenniveau Mitte Wohngebäude und Garage ) bis zum Schnittpunkt der Dachhaut mit der Außenkante der Außenwand.

### 5. Dachgestaltung

Die in der Nutzungsschablone der Planzeichnung angegebenen Dachformen und –neigungen sind zulässig.

Zulässig sind Zwerchgiebel, Dachgauben und Dachfenster. Die Breite der Dachgauben und Zwerchgiebel ist insgesamt auf 40 % der Dachfläche zu begrenzen. Zwerchgiebel sind im mittleren Drittel des Daches anzuordnen. Die Firsthöhen von Zwerchgiebel und Dachgauben müssen mindestens 0,50 m unter dem Hauptgiebel liegen. Dachfirste bei Dachgauben sind mittig auszubilden.

Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind liegend in die Dachfläche zu integrieren.

Bei der Nutzung der Solarenergie auf Dächern sind zur Vermeidung von Blendwirkungen reflexionsarme Solarmodule zu verwenden.

Dachmaterialien (z.B. Zink), die eine Auswaschung von Schadstoffen, z.B. Schwermetallen, hervorrufen können, sind grundsätzlich nur in beschichteter Ausführung zulässig.

#### 6. Wintergärten

Wintergärten sind zulässig, jedoch nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen. Die erforderlichen Abstandsflächen nach BayBO sind in jedem Fall einzuhalten.

#### 7. Einfriedungen

Die Höhe der Einfriedungen darf ein Maß von 1,20m nicht überschreiten.

Im Bereich von Stützmauern an der Grundstücksgrenze im Bereich von Garagenzufahrten bezieht sich die festgesetzte zulässige Höhe der Einfriedungen auf die Oberkante der Stützmauer (ansonsten auf das natürliche Gelände).

Einfriedungen an seitlichen und rückwärtigen Grundstücksbereichen, die direkt an landwirtschaftliche Grundstücke grenzen, dürfen nicht mit einer Tür versehen werden.

#### 8. Aufschüttungen / Abgrabungen/Stützmauern

Stützmauern sind nur im Bereich der Garageneinfahrten und Hauszugänge bis max. 1,00 m Höhe zulässig, auch an der Grundstücksgrenze zu benachbarten Bauparzellen. Ansonsten sind Stützmauern an der Grundstücksgrenze bis max. 0,80 m zulässig. Allerdings darf die natürliche Geländeoberfläche bzw. Geländeanschlusshöhe an der Grundstücksgrenze im Falle der Errichtung von Stützmauern an der Grundstücksgrenze nicht verändert werden, so dass den Grundstücksnachbarn an den seitlich und rückwärtig angrenzenden Nachbargrundstücken keine gegenüber der natürlichen Geländehöhe abweichende Höhe vorgegeben wird. Damit wird sichergestellt, dass auf dem Nachbargrundstück aufgrund der Errichtung von Stützmauern keine gegenüber der natürlichen Geländehöhe abweichende Geländehöhe aufgezwungen wird, und Stützmauern auf dem Nachbargrundstück nicht sichtbar sind.

Geländeaufschüttungen und Abgrabungen sind in den Bereichen Garagenzufahrt, Wohnhaus und Terrasse zulässig. Außerhalb dieser Bereiche sind zur Gliederung des Grundstücks Trockenmauern bis 0,60 m mit den entsprechenden Abgrabungen und Aufschüttungen innerhalb des Grundstücks zulässig, jedoch nicht an den Grundstücksgrenzen.

#### 9. Werbeanlagen

Werbeanlagen bis maximal 1,0 m<sup>2</sup> Ansichtsfläche sind nur am Ort der Leistung an Einfriedungen und Fassaden in Erdgeschoßhöhe zulässig.

10. Rückhaltung von Niederschlagswasser  
Je Bauparzelle ist eine Oberflächenwasserrückhaltung mit mindestens 6,0 m<sup>3</sup> Fassungsvermögen vorzusehen (Zisternen mit Rückhaltefunktion). Der Standort kann innerhalb des Baugrundstücks frei gewählt werden. Der Überlauf der Zisterne ist an die Regenwasserkanalisation anzuschließen. Das gesammelte Oberflächenwasser kann zur Gartenbewässerung, als Brauchwasser oder ähnliche Zwecke genutzt werden (Hinweis: Anlagen zur Regenwassernutzung sind nach § 3 AVBWasserV an das Wasserversorgungsunternehmen zu melden).  
Außerdem ist sicherzustellen, dass sie keine Rückwirkungen auf das öffentliche Trinkwassernetz haben (nach § 3 AVBWasserV).

11. Grünordnerische Festsetzungen

11.1 Allgemeine grünordnerische Festsetzungen

Oberboden, der bei allen baulichen Maßnahmen oder sonstigen Veränderungen der Oberfläche anfällt, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und fachgerecht in maximal 2,0 m hohen Mieten zwischen zu lagern.

Auch sonstige Beeinträchtigungen des Bodens, wie Bodenverdichtungen oder Bodenverunreinigungen, sind zu vermeiden.

Des Weiteren ist die Bodenversiegelung auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken (§ 1a Abs. BauGB).

Bäume der 1. und 2. Wuchsordnung sind, soweit nicht durch andere Festsetzungen gesondert geregelt, in einem Abstand von mindestens 2,0 m zu unterirdischen Leitungen zu pflanzen. Bei Sträuchern beträgt der Mindestabstand 1,50 m. Nachträglich verlegte Leitungen sind in den genannten Abständen an Anpflanzungen vorbeizuführen.

Die Empfehlungen zu Schutzmaßnahmen gemäß dem Merkblatt „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (Stand 2013) sind zu berücksichtigen.

Auf den privaten Flächen ist pro 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein Baum der 1. oder 2. Wuchsordnung zu pflanzen. Die Baumstandorte können frei gewählt werden (planlich dargestellte Standorte als Vorschlag).

**Ausgleichsflächen-Zuordnungsfestsetzung nach § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB**

An anderer Stelle als am Ort des Eingriffs in Natur und Landschaft wird gemäß § 9 Abs. 1a (3) BauGB die erforderliche Ausgleichsfläche (Teilfläche der Flur-Nr. 2397 und 2412, Gemarkung Pirk) verbindlich zugeordnet.

Diese Ausgleichsfläche wird allen Grundstücken des Baugebiets gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB zugeordnet. Die festgesetzte Ausgleichsfläche und die Ausgleichsmaßnahmen gemäß Ausgleichsflächenplan dienen dem Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft durch die Bebauung und Erschließung.



## 11.2 Besondere grünordnerische Festsetzungen

### 11.2.1 Allgemeines

Im Baugebiet sind auf öffentlichen und privaten Grünflächen entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen Begrünungs- und Pflanzmaßnahmen durchzuführen. Die Ausführung auf privaten Flächen hat dabei ein Jahr nach Bezugsfertigkeit der Gebäude zu erfolgen.

Die Gehölzpflanzungen und Einzelbäume sind fachgerecht zu pflegen und zu unterhalten. Ausgefallene Bäume und Sträucher sind in der nachfolgenden Pflanzperiode nachzupflanzen.

### 11.2.2 Begrünungsmaßnahmen

#### 11.2.2.1 Baumpflanzungen auf öffentlichen Grünflächen

Im Bereich der öffentlichen Grünflächen entlang der Erschließungsstraße sind Bäume der 1. oder 2. Wuchsordnung gemäß den planlichen Festsetzungen zu pflanzen.

#### 11.2.2.2 Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen

Die in einem Umfang von 3.938 m<sup>2</sup> erforderlichen Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen werden wie folgt festgesetzt:

Die Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen sind im östlichen Teil des Geltungsbereichs gemäß den planlichen Festsetzungen wie folgt durchzuführen (Ausgleichs-/Ersatzfläche I innerhalb des Geltungsbereichs, 2.277 m<sup>2</sup>)

- Pflanzung von Obsthochstämmen bewährter und robuster Sorten (östliche Teilfläche)
- Entwicklung eines extensiven Grünlandbestandes durch Verzicht auf Düngung, Pflanzenschutz und sonstige Meliorationsmaßnahmen; 2-malige Mahd pro Jahr mit Mähgutabfuhr; 1. Mahd ab 15.06., 2. Mahd ab 01.09. des Jahres; nach erfolgreicher Ausmagerung in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde Reduzierung auf einen Schnitt pro Jahr; Vegetationsbegründung durch Einsaat einer autochthonen Saatgutmischung für extensive, blütenreiche Wiesengesellschaften (für die Düngung der Obstbäume ist eine Festmistdüngung zulässig, nicht jedoch mit Mineraldünger oder Gülle)
- Einbringen von mindestens 3 Steinhäufen und Totholzhaufen zur zusätzlichen Strukturbereicherung im östlichen Randbereich zum Hohlweg; Darstellung in der Planzeichnung

Darüber hinaus werden Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen, die im Zuge des Bebauungsplans „Hintere Ziegelleite“ beplant und angerechnet wurden, für das vorliegende Baugebiet angesetzt (noch nicht angesetzte Fläche von 941 m<sup>2</sup>). Es handelt sich um die Grundstücke Flur-Nr. 2397 und 2412 der Gemarkung Pirk.

Festgesetzte Maßnahmen: Wiederbespannung eines Teichs zum Zwecke der naturschutzfachlichen Optimierung; Erhöhung der Standortfeuchte im Bereich eines Grünlandbestandes, Mahd nach naturschutzfachlichen Gesichtspunkten mit Berücksichtigung eines Altgrasstreifens, Verzicht auf jegliche Düngung (Bepflanzung der Ausgleichs-/Ersatzfläche im Zuge des Bebauungsplans Hintere Ziegelleite, in Kraft seit 23.12.2013).

---

Der weitere Kompensationsbedarf in einem Umfang von 720 m<sup>2</sup> wird auf dem im Eigentum der Gemeinde Pirk befindlichen Grundstück Flur-Nr. 770 der Gemarkung Enzenrieth festgesetzt. Folgende Maßnahmen sind auf dem Uferstreifen durchzuführen:

- Pflanzung von Schwarzerlen-Heistern (Hei 2 x v. o.B. 150-200) gemäß der Plandarstellung
- Entwicklung eines Uferstreifens in einer Breite von ca. 4 m; vollständiger Verzicht auf jegliche Düngung, Pflanzenschutz und sonstige Meliorationsmaßnahmen; Pflege im mehrjährigen (alle 3 Jahre) Abstand zur Offenhaltung; dabei abschnittsweise Duldung der Gehölzsukzession zulässig. Die Mahd ist im Herbst ab 01.09. des Jahres durchzuführen.

## II. Hinweise

1. **Ver- und Entsorgung**  
Die Erschließungsplanung ist rechtzeitig mit allen Versorgungsunternehmen abzustimmen. Eine gegebenenfalls erforderliche wasserrechtliche Erlaubnis ist rechtzeitig einzuholen.  
Die Verteilerschränke der elektrischen Versorgungsunternehmen bzw. der Telekommunikationsversorgung und der Straßenbeleuchtung werden im Randbereich der Gehwege u.ä. aufgestellt.
2. **Entsorgung bzw. Nutzung des Oberflächenwassers, Selbstschutz des Bauherrn vor Oberflächenwasser, Oberflächenbefestigung, Kanalisation**  
Die Entsorgung des Schmutzwassers der Parzellen ist in den öffentlichen Schmutzwasserkanal einzuleiten.  
Das Oberflächenwasser wird voraussichtlich im Trennsystem erfolgen.  
Der Oberflächenwasserabfluß ist durch Minimierung der versiegelten Flächen zu reduzieren. Stellplätze sind mit maximal teilversiegelnden Belägen zu befestigen.  
Bei der Planung des Gebäudes und der Freiflächen ist auf eine sichere Ableitung bzw. Behandlung des Oberflächenwassers zu achten (Lage von Kellerfenstern, Lichtschächten etc.). Die Erforderlichkeit ist durch den Bauwerber eigenständig zu prüfen. Sollte eine Versickerung angestrebt werden, ist darauf zu achten, dass insbesondere unterliegende Grundstücksnachbarn nicht beeinträchtigt werden.  
Generell sind sämtliche Einleitungsstellen für Abwasser unterhalb der Rückstauenebene (Straßenniveau) ausreichend gegen Rückstau zu sichern.
3. **Regenerative Energien**  
Die Nutzung von regenerativen Energien, insbesondere der Solarenergie, ist anzustreben.
4. **Untergrund / Baugrund / Altlasten**  
Es wird darauf hingewiesen, dass im Baugebiet Schichtenwasser nicht auszuschließen ist. Eventuelle Schutzmaßnahmen gegen eindringendes Wasser bzw. Feuchtigkeit sind zu prüfen und gegebenenfalls entsprechende bauliche Maßnahmen zu ergreifen.  
Bodenmechanische Baugrunduntersuchungen werden empfohlen.  
Altlasten sind im Bereich des Baugebiets nicht bekannt.
5. **Mögliche Beeinträchtigungen/Belästigungen aus umliegenden Nutzungen**  
Auf mögliche Beeinträchtigungen und Belästigungen sowie Einwirkungen aus der umliegenden landwirtschaftlichen Nutzung, der Schule sowie der Kirche und dem Kindergarten wird hingewiesen.

## 6. Gehölzauswahlliste

Für Gehölzpflanzungen werden folgende heimische und standortgerechte Gehölzarten empfohlen:

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Betula pendula	Sand-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Malus sylvestris	Wild-Apfel
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Pyrus pyraster	Wildbirne
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde

Liste 2 Sträucher:

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Crataegus laevigata	Zweigrifflicher Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa canina	Hunds-Rose
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder

Mindestpflanzqualitäten:Bäume:

- Hochstamm, mit Ballen, mind. 3x verpflanzt, mind. 14/16 cm Stammumfang,  
Obstbäume H ab 8 cm

Zeitpunkt der Pflanzung:

Die Bepflanzungsmaßnahmen auf privaten Flächen sind in der dem Beginn der Gebäudenutzung folgenden Pflanzperiode durchzuführen.

Die naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen und die öffentlichen Begrünungsmaßnahmen sind spätestens in der auf die Fertigstellung der Erschließung folgenden Pflanzperiode herzustellen.

7. Brandschutz

Auf die Beachtung der Brandschutzvorschriften wird hingewiesen.

8. Bauzwang

Es wird darauf hingewiesen, dass die Gemeinde beabsichtigt, einen Bauzwang (Bebauung des Grundstücks spätestens 5 Jahre nach Erwerb mit einem Wohnhaus) in den notariellen Verträgen zu regeln.

9. Gesetzliche Grundlagen

Die in den Planunterlagen erwähnten gesetzlichen Grundlagen sind:

- BauGB (Baugesetzbuch), Fassung vom 23.09.2004, zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 20.10.2015
- BauNVO (Baunutzungsverordnung), Fassung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013
- BayBO (Bayerische Bauordnung), Fassung vom 14.08.2007, zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24.07.2015

### III. Begründung mit Umweltbericht

#### 1. Anlass und Erfordernis der Planaufstellung

##### 1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Die Gemeinde Pirk möchte mit der vorliegenden Aufstellung des Bebauungsplans „Pirk-Süd“ die Voraussetzung zur Bereitstellung von Wohnbauflächen in zentrumsnaher Lage in angepassten Umfang schaffen.

Aufgrund seiner günstigen Lage in geringer Entfernung zur Ortsmitte von Pirk und zu weiteren Infrastruktureinrichtungen wie Schule und Kindergarten in unmittelbarer Nähe ist eine Bebauung des geplanten Areals aus landes- und regionalplanerischer, städtebaulicher und ökologischer Sicht besonders sinnvoll.

Die Gemeinde Pirk hat in der jüngeren Vergangenheit bereits die Wohngebiete „Ziegelleite“ und zuletzt „Hintere Ziegelleite“ ausgewiesen. Die Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken ist auch aufgrund der unmittelbaren Nähe zum Oberzentrum Weiden weiterhin sehr groß. Die Gemeinde Pirk verfügt über kein einziges veräußerbares Baugrundstück mehr, nachdem kürzlich die letzten beiden Parzellen in den Baugebieten Webergraben und Kapellenweg verkauft wurden. Die Bauparzellen aus den beiden zuletzt ausgewiesenen Baugebieten sind bereits vollständig verkauft.

Wenngleich das gesamte Baugebiet und darüber hinaus Flächen in erheblichem weiterem Umfang im Flächennutzungsplan bereits als Bauflächen gewidmet sind, soll der Bedarf an Wohnparzellen dennoch im folgenden begründet werden.

Die Notwendigkeit und Begründung einer Wohngebietsausweisung in der Gemeinde Pirk stellt sich wie folgt dar:

Die Gemeinde Pirk in ihrer unmittelbaren Randlage zum Oberzentrum Weiden weist seit 2011 wieder eine zunehmende Einwohnerzahl auf.

Nach der kommunalen Statistik für die Gemeinde Pirk der Bayerischen Landesamtes für Statistik (Statistik kommunal 2014) hat sich die Einwohnerzahl der Gemeinde Pirk wie folgt entwickelt:

Jahr	1987	2004	2006	2008	2010	2013	2014
Einwohner	1.629	1.917	1.842	1.805	1.794	1.815	1.822

Wie die Statistik zeigt, konnte die Gemeinde Pirk den seit dem Jahre 2000 feststellbaren Trend zur Bevölkerungsabnahme seit einigen Jahren stoppen. Seit 2010 nimmt die Bevölkerung wieder zu. Die noch vollständig vorhandene Infrastruktur wie Bank, Einzelhandelsgeschäfte, Schule, Kindergarten usw. sowie die geringe Entfernung zur Stadt Weiden machen die Gemeinde Pirk äußerst attraktiv als Wohnstandort. Dies zeigt auch die aktuell weiterhin hohe Nachfrage nach Wohnbauparzellen. Die Gemeinde Pirk geht davon aus, dass bei entsprechender Bereitstellung von Bauland der Trend des Einwohnerzuwachses weiter anhalten wird. Vor allem junge Familien haben sich in den letzten Jahren in Pirk angesiedelt.

Nach dem Demographie-Spiegel des Landesamtes für Statistik und Datenverarbeitung soll die Einwohnerzahl in der Gemeinde Pirk bis 2021, je nach Prognosemodell, von 1.819 im Jahre 2009 bis 2021 auf 1.650 – 1.730 Einwohner (je nach Prognosemodell) zurückgehen. Nach Ansicht der Gemeinde kann diese Prognose nicht nachvollzogen werden, da sie weder die zunehmende Bevölkerungszahl in den letzten Jahren noch zunehmenden Zuzügen aus dem Ausland Rechnung trägt. Für das Jahr 2015 wurde bei der Hauptvariante eine Bevölkerung von 1.730 prognostiziert. Sie liegt jedoch tatsächlich bei über 1.820, so dass die Prognose von 2009 bis 2015 überhaupt nicht eintraf. Genauso wenig wird voraussichtlich die weitere Prognose bis 2021 zutreffen. Die Prognose berücksichtigt in keiner Weise die attraktive Randlage und Infrastrukturausstattung der Gemeinde und kann deshalb nicht für eine realistische Bedarfsermittlung herangezogen werden.

Berücksichtigt man die wohl auch zukünftig weiter abnehmende Belegdichte der Wohnungen, so ist eine derart geringflächige Ausweisung von 14 Bauparzellen absolut angemessen und gerechtfertigt. Wie erwähnt, verfügt die Gemeinde Pirk über kein einziges Baugrundstück mehr, das an Bauwillige veräußert werden könnte.

Die zukünftige bauliche Entwicklung der Gemeinde soll im wesentlichen im Hauptort Pirk stattfinden. Hier sind zwar im Innenbereich gemäß der aktuellen Erhebung noch ca. 40 freie Bauparzellen vorhanden (Parzellen im Privateigentum, ohne Bauzwang). Sie befinden sich ausschließlich in privater Hand. Die Gemeinde kann demnach keine einzige Bauparzelle mehr anbieten, nachdem kürzlich die letzten Parzellen an Bauwillige veräußert wurden. Die Abgabebereitschaft der privaten Eigentümer von Bauparzellen ist, wie die Vergangenheit zeigte, gering bis nicht vorhanden. Diese Tendenz hat sich in den letzten Jahren noch deutlich verstärkt. Da eine laufende starke Nachfrage besteht, ist die Ausweisung des Baugebiets Pirk-Süd in dem vorgesehenen angemessenen Umfang zwingend erforderlich, um bereits relativ kurzfristig Bauwerbern wieder Bauplätze anbieten zu können.

## 1.2 Geltungsbereich – Lage und Dimension des Planungsgebiets

Die Gesamtgröße des Geltungsbereichs beträgt 12.333 m<sup>2</sup>.

Das geplante Baugebiet liegt südlich der Ortsmitte von Pirk, unmittelbar südlich der Grund- und Mittelschule.

Folgende Grundstücke liegen innerhalb des Geltungsbereichs: Flur-Nr. 2183 und 2184 der Gemarkung Pirk.

## 1.3 Allgemeine Planungsgrundsätze und –ziele

Grundsätzliche Ziele leiten sich aus den Zielen und Grundsätzen der Landes- und Regionalplanung sowie aus den § 1 Abs. 5 und 6 sowie § 1a BauGB ab. Danach soll eine geordnete und nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleistet werden und dazu beigetragen werden, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.

## 1.4 Bestehendes Planungsrecht, Entwicklungsgebot

Das geplante Baugebiet ist im bestandskräftigen Flächennutzungsplan bereits baulich gewidmet. Der westliche Teil ist als Fläche für den Gemeinbedarf ausgewiesen, der östliche Teil als Allgemeines Wohngebiet.

Um dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB Rechnung zu tragen, wird der Flächennutzungsplan parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans mit integrierter Grünordnung geändert und die bestandskräftigen Widmungen (Gemeindebedarfsfläche), soweit erforderlich, den aktuellen Planungsabsichten angepasst.

## 2. Planungsvorgaben – Rahmenbedingungen der Planung

### 2.1 Übergeordnete Planungen und Vorgaben

#### **Landesentwicklungsplan (LEP) und Regionalplan**

Konkrete, das Planungsgebiet betreffende Aussagen enthält das LEP nicht.

Im Regionalplan für die Region 6 Oberpfalz-Nord sind in den Karten „Siedlung und Versorgung“ sowie „Natur und Landschaft“ keine relevanten Ausweisungen enthalten.

#### **Schutzgebiete**

Schutzgebiete sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht ausgewiesen. Die Schutzzone des Naturparks Nördlicher Oberpfälzer Wald beginnt erst weiter südlich.

#### **Biotopkartierung, gesetzlich geschützte Biotope**

Im Geltungsbereich sind bei der Biotopkartierung Bayern keine Biotope erfasst worden. Im östlichen Anschluss sind die hohlwegbegleitenden Strukturen mit der Nr. 6339-60.01 in der Biotopkartierung erfasst worden.

Gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG gibt es im Planungsraum nicht.

### 2.2 Örtliche Planung

#### **Lage im Gemeindegebiet**

Das geplante Allgemeine Wohngebiet „Pirk-Süd“ liegt am südlichen Rand des Ortsgebiets von Pirk.

Die Grundstücke schließen an die Josef-Faltenbacher-Schule an. Nördlich des östlichen Teils des Baugebiets verbleiben zwischen der bestehenden Siedlung und dem geplanten Baugebiet noch landwirtschaftliche Flächen, deren Ausweisung als Wohngebiet bisher aufgrund der fehlenden Abgabebereitschaft nicht möglich war.



### **Landschaftsstruktur / Landschaftsbild / Topographie**

Der Bereich der geplanten Neuausweisung ist durch die landwirtschaftliche Nutzung landschaftlich geprägt. Im Umfeld sind jedoch mit der Schule, den weiteren Einrichtungen und den bestehenden Wohngebäuden sowie den Straßen anthropogen geprägte Strukturen vorhanden.

Nach Süden und Osten schließen landschaftlich geprägte Bereiche an.

Im Bereich des geplanten Baugebiets ist ein ausgeprägtes Oberflächenrelief kennzeichnend. Innerhalb des vorgesehenen Geltungsbereichs fällt das Gelände von ca. 412 m NN an der Ostseite der geplanten Bebauung auf ca. 396 m NN an der Westseite an der Kreisstraße (mittleres Gefälle ca. 8 %). An der Flurstücksgrenze der beiden Flurstücke existiert eine ca. 1,5 m hohe Geländekante.

### **Verkehrliche Erschließung**

Die verkehrliche Erschließung des Planungsgebiets (landwirtschaftliche Nutzung) erfolgt bisher über die Kreisstraße NEW 30 (Kirchenstraße von Westen) bzw. über den Feldweg von Osten.

### **Umweltsituation / Naturschutz**

Die Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile erfolgt ausführlich im Umweltbericht (siehe Pkt. 5).

### **Besitz- und Eigentumsverhältnisse**

Die für die Ausweisung des Allgemeinen Wohngebiets vorgesehenen Grundstücksflächen befinden sich im Eigentum der Gemeinde Pirk.

## **3. Wesentliche Belange der Planung, städtebauliche Entwicklungskonzeption**

### **3.1 Bauliche Nutzung**

Mit der Ausweisung des Baugebiets werden insgesamt 14 Bauparzellen als Allgemeines Wohngebiet geschaffen.

Die Parzellen haben eine Größe zwischen 505 und 862 m<sup>2</sup>. Die Bauparzellen werden in den natürlichen Geländeverlauf eingebunden. Lediglich die ca. 1,50 m hohe Geländekante im Übergangsbereich der Grundstücke Flur-Nr. 2183 und 2184 wird ausgeglichen.

Die überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen und die Grundflächenzahl sowie die Abstandsflächenregelungen der Bay BO definiert.

### **3.2 Gestaltung**

Die bauliche Gestaltung soll einerseits möglichst flexibel gehalten werden, andererseits sind gewisse Mindestfestsetzungen zur Gewährleistung einer gestalterisch und funktional verträglichen bzw. sinnvollen Bauweise erforderlich. Es sind bestimmte

Gebäudetypen mit den entsprechenden Wandhöhen zulässig, wobei vielfältige Dachformen (mit entsprechenden gestalterisch bzw. funktional verträglichen Dachneigungen) möglich sind.

Im Detail wird auf die planlichen und textlichen Festsetzungen und die Begründung der Festsetzungen verwiesen.

### 3.3 Immissionsschutz

Im Hinblick auf die Belange des Immissionsschutzes, insbesondere des Schallschutzes ergeben sich im vorliegenden Fall keine besonderen Anforderungen. Betriebslärm aus Gewerbebetrieben spielt keine Rolle. Unmittelbar grenzt im Norden des östlichen Teils des Baugebiets die Josef-Faltenbacher-Schule an. Der daraus resultierende Lärm hat für das Wohngebiet keine besondere Relevanz. Der Schulhof/Pausenhof wird gegenüber dem Baugebiet durch die Gebäude der Schule vollständig abgeschirmt. Bestandteil der Schule ist auch ein Ballspielplatz, unmittelbar an das Baugebiet angrenzend. Dieser liegt jedoch erheblich tiefer, und wird außerdem durch vorhandene Gehölzbestände vom Baugebiet abgeschirmt. Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten. Die Erschließung der Schule erfolgt von der Kreisstraße NEW 30, also von Westen her, so dass sich auch diesbezüglich keine nennenswerten Störungen auch im Zusammenhang mit weiteren Nutzungen, über den Schulbetrieb hinaus, ergeben.

Die Kreisstraße NEW 30 weist nur ein vergleichsweise geringes Verkehrsaufkommen auf, so dass bezüglich des Verkehrslärms ebenfalls keine relevanten Beeinträchtigungen zu erwarten sind, die gutachterlich detaillierter betrachtet werden müssten.

Damit kann insgesamt davon ausgegangen werden, dass hinsichtlich des Lärmschutzes keine besonderen Anforderungen bestehen und gesunde Wohnverhältnisse ohne gesonderte weitere Maßnahmen sichergestellt werden können.

### 3.4 Einbindung in die Umgebung

Das geplante Wohngebiet wird im Südosten durch die bestehenden Wohngebäude (mit Eingrünung) in gewissem Maße in die Landschaft eingebunden. An der Ostseite grenzt nach Norden der Hohlweg mit begleitenden Gehölzstrukturen an, die ebenfalls eine Eingrünung gewährleisten. Im Süden ist noch eine bauliche Erweiterung denkbar (auch im Flächennutzungsplan enthalten), so dass hier mit Realisierung des vorliegend geplanten Baugebiet möglicherweise noch nicht der endgültige Siedlungsrand entstehen wird. Gleiches gilt für die nördlich anschließenden Flächen im östlichen Teil, die in Richtung der bestehenden Bebauung von Pirk gegebenenfalls noch bebaut werden könnten. Insofern wird in diesen Bereichen keine Randeingrünung festgesetzt.

### 3.5 Erschließungsanlagen

#### 3.5.1 Verkehrserschließung und Stellplatzflächen

Die Haupterschließung des Baugebiets Pirk-Süd erfolgt über eine neue Erschließungsstraße von Westen her, die an die Kreisstraße NEW 30 anschließt. Das erforderliche

Sichtdreieck ist die Planzeichnung des Bebauungsplans mit integrierter Grünordnung eingetragen. Der geplante Straßenquerschnitt (6 m Breite, davon 4 m Asphalt, 2 m befahrbarer Pflasterstreifen Mehrweckstreifen für die Verlegung der Ver- und Entsorgungsleitungen, mit Bauminseln auf der gegenüberliegenden Seite) ist ebenfalls in der Planzeichnung des Bebauungsplans mit integrierter Grünordnung dargestellt. Im Osten wird ein Wendehammer errichtet (Dimensionierung für 3-achsiges Müllfahrzeug).

Sofern im Süden oder im Norden im Anschluss an den östlichen Baugebietsteil später eine weitere Bebauung realisiert werden sollte, ist grundsätzlich eine Anbindung durch eine vom Kreisverkehr ausgehende Erschließungsstraße möglich. Sofern davon angesetzte Ausgleichs-/Ersatzflächen in Anspruch genommen würden, wäre eine entsprechende Kompensation erforderlich.

Nach Osten wird eine Wegeanbindung geschaffen, um das Baugebiet für Fußgänger durchlässig und attraktiv zu machen. Auch nach Norden werden für den Fall einer späteren dortigen Bebauung Flächen für eine Fußwegeanbindung gesichert, die als Grünfläche gewidmet werden.

### 3.5.2 Wasserversorgung / Löschwasserversorgung

Die Versorgung mit Trink- und Löschwasser erfolgt über die gemeindliche Wasserversorgung der Gemeinde Pirk. Die Kapazitäten sind ausreichend.

Für die Löschwasserversorgung werden Hydranten in ausreichender Anzahl in Abstimmung mit den Fachkräften der Feuerwehr im Zuge der Erschließung des Baugebiets bereitgestellt. Über die Trinkwasserleitung kann der erforderliche Löschwasserbedarf abgedeckt werden.

### 3.5.3 Abwasserentsorgung

#### **Schmutzwasser**

Das im Bereich der neuen Baugebietsflächen anfallende Schmutzwasser wird über den zu errichtenden Schmutzwasserkanal abgeleitet und in der Kläranlage des Abwasserzweckverbandes Pirk-Schirmitz behandelt.

#### **Oberflächenwasser (siehe auch unter Hinweise II.2)**

Durch die mit der Ausweisung des Wohngebiets zu erwartenden Versiegelungen fallen zusätzliche Oberflächenwässer an. Nach der aktuellen Kanalnetzrechnung der Gemeinde Pirk ist die Oberflächenwasserentsorgung des vorliegend geplanten Wohngebiets im Mischsystem berechnet. Es ist jedoch voraussichtlich geplant, das Oberflächenwasser getrennt vom Schmutzwasser zu erfassen, insbesondere im Hinblick darauf, dass gegebenenfalls im Anschluss an das geplante Wohngebiet später noch weitere Wohngebiete angegliedert werden. Generell ist es aus Gründen der Entlastung der Kläranlage und der Kanalnetze sinnvoll, ein Trennsystem zu etablieren. Eine grundsätzliche Vorprüfung ergab, dass das Oberflächenwasser nach Süden abgeleitet werden kann (südlich der NEW 30). Im Bereich südlich des Friedhofs besteht

nach Westen (westlich der GVS Pirk-Luhe) ein Durchlass, und unmittelbar westlich verfügt die Gemeinde Pirk über ein Grundstück (Flur-Nr. 2244, Gemarkung Pirk), welches für die Errichtung eines Rückhaltebeckens geeignet ist (Größe ca. 1.538 m<sup>2</sup>). Von dort könnte das Überlaufwasser über den Bonaugraben in Richtung Naab abgeleitet werden. Detaillierte Darstellungen erfolgen im Zuge der Erschließungsplanung bzw. im wasserrechtlichen Antrag. Es kann jedoch davon ausgegangen werden, dass eine Entwässerung im Trennsystem grundsätzlich möglich ist. Aufgrund der Topographie wird dem geplanten Baugebiet kein Oberflächenwasser von außerhalb zufließen, so dass diesbezüglich keine Vorkehrungen getroffen werden müssen.

Auf den privaten Parzellen wird der Oberflächenabfluß durch die zur Errichtung festgesetzten Zisternen mit Rückhaltefunktion reduziert werden.

Die Versiegelung von Oberflächen soll so gering wie möglich gehalten werden. Im Bereich von Stellplätzen sind teildurchlässige Beläge zu verwenden.

#### 3.5.4 Strom- und Gasversorgung

Die Grundversorgung mit Strom und Gas erfolgt durch die Bayernwerk AG. Entsprechende Anschlüsse sind im Randbereich des Baugebiets vorhanden und werden innerhalb des Geltungsbereichs bereitgestellt.

#### 3.5.5 Telekommunikation

Die Telekommunikationseinrichtungen werden durch geeignete Anbieter bereitgestellt.

#### 3.5.6 Östlich angrenzende 110 kV-Leitung

Im Osten grenzt an das Baugebiet die 110 kV-Leitung Amberg-Weiden, Ltg.Nr. 026, im Mastbereich 144a-145 an. Die Leitung und der entsprechende Schutzbereich sind entsprechend den Plänen des Bayernwerks in die Planzeichnung des Bebauungsplans eingetragen. Nachteilige Auswirkungen auf die Bebauung durch elektromagnetische Felder sind nicht zu erwarten (siehe hierzu die Ausführungen im Umweltbericht Kap. 5.3.1).

### 4. Begründung der Festsetzungen, naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

#### 4.1 Begründung der Festsetzungen

Mit der Aufstellung des qualifizierten Bebauungsplans mit integrierter Grünordnung soll die geplante Nutzung bauleitplanerisch geordnet, in das landschaftlich geprägte Umfeld ausreichend eingebunden und die schutzgutbezogenen Auswirkungen im Rahmen der gegebenen Möglichkeiten soweit wie möglich vermindert werden.

Die Festsetzungen lassen sich wie folgt begründen:

Als Art der baulichen Nutzung wird ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt. Eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 0,8 bei max. 2-geschossiger Bauweise im WA wird festgesetzt. Auch eine eingeschossige Bauweise ist zulässig. Alle überbauten Flächen wie Stellplätze sind nach § 19 BauNVO bei der Ermittlung der überbauten Grundfläche mitzurechnen. Die Höhe baulicher Anlage wird entsprechend den bei den zulässigen Gebäudetypen definierten Vorgaben zugelassen. Generell werden bei Festsetzungen zur baulichen Gestaltung auf das aus gestalterischen und funktionalen Erwägungen notwendige Maß beschränkt. Dies gilt auch für Dachformen, Dachneigungen und die Dachgestaltung. Demnach sind grundsätzlich vielfältige Dachformen zulässig, wobei den einzelnen Dachformen bestimmte Dachneigungen zugeordnet sind. Diese Festsetzungen werden noch durch weitere Bestimmungen (z.B. Begrenzung der Breite von Dachgauben und Zwerchgiebel auf 40 % der gesamten Dachbreite) ergänzt. Die Gebäudehöhen werden ebenfalls begrenzt, wobei als Bezugsmaß der Wandhöhe die Höhe der Erschließungsstraße in der Mitte des Wohngebäudes bzw. der Garage herangezogen wird.

Aufgrund des geneigten Geländes sind Geländepassungen in vielen Fällen unumgänglich, um eine entsprechende Bebauung realisieren zu können. In diesem Zusammenhang sind Stützmauern nur im Bereich von Garageneinfahrten und Hauszugängen bis 1,00 m zulässig. Ansonsten sind Stützmauern an der Grundstücksgrenze bis 0,80 m zulässig. Allerdings gilt für alle Stützmauern an der Grundstücksgrenze, dass die natürliche Geländehöhe bzw. natürliche Geländeanschlußhöhe auf dem Nachbargrundstück nicht verändert werden darf, so dass dem nachbauenden Nachbarn keine anderen Geländehöhen als das natürliche Gelände vorgegeben werden dürfen. Es wird damit vermieden, dass der Nachbar sein Gelände durch Auffüllungen angleichen muss und dass Stützmauern auf dem Nachbargrundstück sichtbar werden. Geländeaufschüttungen und Abgrabungen sind ausschließlich in den Bereichen Gragenzufahrt Wohnhaus und Terrasse zulässig, sowie zur Geländeangleichung im Bereich von Trockenmauern, welche auf dem Grundstück bis 0,60 m Höhe zulässig sind.

Gemäß der naturschutzrechtlichen Bilanzierung sind Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen in einem Umfang von 3.938 m<sup>2</sup> zu erbringen.

Diese werden innerhalb des Geltungsbereichs im östlichen Teil erbracht (2.277 m<sup>2</sup>). Geplant ist die Pflanzung von Obsthochstämmen und die Entwicklung eines extensiven Grünlandes. Es ist ein möglichst extensiver Wiesenbestand zu entwickeln (Einsaat einer entsprechenden Wiesenmischung). Auf Düngung, Pflanzenschutz und sonstige Meliorationsmaßnahmen ist zu verzichten. Der Wiesenbestand ist maximal 2-mal jährlich zu mähen und das Mähgut von der Fläche zu entfernen (1. Mahd ab 15.06., 2. Mahd ab 01.09. des Jahres). Bei erfolgreicher Ausmagerung kann in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde auf eine 1-malige Mahd reduziert werden. Obstbäume können mit Festmist (nicht mit Mineraldünger oder Gülle) gedüngt werden. Der weitere Kompensationsbedarf wird auf den Grundstücken Flur-Nr. 2397 und 2412 der Gemarkung Pirk nachgewiesen (Restfläche von 941 m<sup>2</sup>). Die übrigen Flächen auf diesen Kompensationsflächen wurden bereits für das Baugebiet „Hintere Ziegelteiche“ angesetzt.

Der darüber hinaus noch bestehende Kompensationsbedarf wird auf einer Teilfläche von 720 m<sup>2</sup> der Flur-Nr. 770 der Gemarkung Enzenrieth umgesetzt. Auf dem im Eigentum der Gemeinde Pirk befindlichen Grundstück, das derzeit intensiv als Grünland genutzt wird und unmittelbar an den Gleitsbach angrenzt, wird ein ca. 4 m breiter Uferstreifen entwickelt. Gemäß der Plandarstellung sind Schwarzerlenheister ab-

schnittsweise zu pflanzen. Im Bereich des Uferstreifes, der der Sukzession zu überlassen ist, ist jegliche Düngung, Pflanzenschutz und sonstige Meliorationsmaßnahmen nicht zulässig. Alle 3 Jahre ist der Uferstreifen zur Offenhaltung zu mähen (Herbstmahd ab 01.09. des Jahres). In Teilabschnitten am Ufer kann dauerhaft die Gehölzsukzession geduldet werden.

Die Ausgleichs-/Ersatzflächen befinden sich im Eigentum der Gemeinde Pirk.

Mit Durchführung der Maßnahmen kann davon ausgegangen werden, dass die vorhabensbedingten Eingriffe vollständig kompensiert werden.

Um eine qualitative Durchgrünung und Eingrünung des Baugebiets zu erreichen, wird pro 300 m<sup>2</sup> nicht überbaubarer Grundstücksfläche die Pflanzung von mindestens einem Baum festgesetzt. Baumpflanzungen mit ihren vielfältigen Wohlfahrtswirkungen im Siedlungsbereich werden entlang der Haupterschließungsstraße festgesetzt.

#### 4.2 Behandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung erfolgt anhand des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (ergänzte Fassung vom Januar 2003).

##### *Schritt 1: Erfassen und Bewerten von Natur und Landschaft*

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von 12.333 m<sup>2</sup>.

Nicht als Eingriffsfläche angesetzt werden die Ausgleichs-/Ersatzflächen im Osten des Geltungsbereichs:

Die Eingriffsfläche beträgt damit: 9.847 m<sup>2</sup>

Praktisch der gesamte, der Eingriffsregelung unterliegende Bereich ist derzeit als Acker intensiv genutzt. Kleinflächig besteht im Übergang der beiden Grundstücke des Bebauungsplangebiets eine ca. 2-3 m breite Geländekante, die mit eutrophen Grasfluren bewachsen ist, die wie der Acker der Kategorie I zuzuordnen sind. Nur an einer Stelle steht eine einzelne Hasel, die keine relevante Bedeutung als Lebensraum aufweist.

Die Flächen sind insgesamt als Gebiete geringer Bedeutung (Kategorie I) einzustufen.

##### *Schritt 2: Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs*

Aufgrund der festgesetzten GRZ von 0,4 insgesamt Einstufung als Vorhaben mit hohem Versiegelungs- und Nutzungsgrad (Typ A), im Übergang zu niedrigem bis mittlerem Versiegelungs- und Nutzungsgrad.

##### *Schritt 3: Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen*

Nach Abb. 7 Matrix zur Festlegung von Kompensationsfaktoren

- a) 9.847 m<sup>2</sup> Kategorie I Typ A (Acker), kleinflächig geringwertige Grasfluren
  - Spanne der Kompensationsfaktoren: 0,3 – 0,6

- heranzuziehender Kompensationsfaktor: 0,4
- erforderliche Kompensationsfläche:  
 $9.847 \text{ m}^2 \times 0,4 = 3.938 \text{ m}^2$

**Erforderliche Kompensationsfläche gesamt: 3.938 m<sup>2</sup>**

*Begründung des angesetzten Kompensationsfaktors:*

Aufgrund der Durchführung der möglichen Vermeidungsmaßnahmen, der vergleichsweise geringen beanspruchten Fläche im Übergang zum niedrigen bis mittleren Versiegelungs- und Nutzungsgrad bei intensiver Nutzung als Acker wird ein Faktor im unteren bis mittleren Bereich innerhalb der Spanne der Kompensationsfaktoren herangezogen. Der unterste Faktor von 0,3 kann nicht angesetzt werden, da im vorliegenden Fall nicht alle grundsätzlich möglichen Vermeidungsmaßnahmen umgesetzt werden können. Eine Eingrünung am Südrand wäre aus fachlicher Sicht zwar sinnvoll. Doch wird das Baugebiet in diesem Bereich voraussichtlich noch nicht den endgültigen Siedlungsrand darstellen, da im Flächennutzungsplan im Anschluss noch weitere Flächen als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen sind. Erfahrungsgemäß ist jedoch davon auszugehen, dass die privaten Bauwerber eine Randeingrünung realisieren.

Wesentliche Vermeidungsmaßnahmen sind die geplanten Begrünungsmaßnahmen, insbesondere die Baumpflanzungen entlang der Erschließungsstraße und die Rückhaltung des Oberflächenwassers (Entsorgung im Trennsystem, festgesetzte Rückhaltung auf privaten Flächen in Zisternen).

Dementsprechend kann für die Beanspruchung der Ackerflächen und sonstigen Strukturen der Kategorie I ein mittlerer Faktor herangezogen werden, im vorliegenden Fall Faktor 0,4.

*Schritt 4: Auswahl geeigneter Flächen und naturschutzfachlich sinnvoller Ausgleichsmaßnahmen*

Der erforderliche Ausgleichs-/Ersatz in einem Flächenumfang von 3.938 m<sup>2</sup> wird zum einen im östlichen Teil des Geltungsbereichs auf einer Fläche von 2.277 m<sup>2</sup> und auf Flur-Nr. 2397 und 2412 der Gemarkung Pirk (Restfläche von 941 m<sup>2</sup>, übrige Fläche bereits für Bebauungsplan „Hintere Ziegelleite“ angesetzt) erbracht. Der darüber hinaus noch zu erbringende Kompensationsbedarf wird auf einer Teilfläche der Flur-Nr. 770 der Gemarkung Enzenrieth nachgewiesen (Maßnahmen siehe textliche Festsetzungen zur Grünordnung und Begründung zu den Festsetzungen in Kap. 4.1).

Die zu erwartenden Eingriffe werden mit den festgesetzten Maßnahmen im Sinne der Naturschutzgesetze vollständig kompensiert, da der Umfang der Flächen (3.938 m<sup>2</sup>) dem ermittelten Bedarf (3.938 m<sup>2</sup>) entspricht.

## 5. Umweltbericht

### 5.1 Einleitung

#### 5.1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und der wichtigsten Ziele der Umweltschutzes für den Bauleitplan – Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden

Zur bauleitplanerischen Vorbereitung der Bereitstellung von Bauparzellen für Wohnen wird die Aufstellung des Bebauungsplans mit integrierter Grünordnung „Pirk-Süd“ von der Gemeinde Pirk als Satzung beschlossen.

Das Vorhaben weist folgende, für die Umweltprüfung relevante Kennwerte auf:

- Gesamtgröße des Geltungsbereichs: 12.333 m<sup>2</sup>
- Eingriffsfläche: 9.847 m<sup>2</sup>
- maximale überbaubare Fläche (GRZ 0,4): ca. 4.000 m<sup>2</sup>
- max. 2-geschossige Bebauung (I, E+I, E+D)

Mit dem vorliegenden Umweltbericht wird den gesetzlichen Anforderungen nach Durchführung einer sog. Umweltprüfung Rechnung getragen, welche die Umsetzung der Plan-UP-Richtlinie der EU in nationales Recht darstellt.

Nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. In § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind die in der Abwägung zu berücksichtigenden Belange des Umweltschutzes im Einzelnen aufgeführt. § 1a BauGB enthält ergänzende Regelungen zum Umweltschutz, u.a. in Absatz 3 die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung. Nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB ist das Ergebnis der Umweltprüfung bei der Abwägung zu berücksichtigen.

Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung hängen von der jeweiligen Planungssituation bzw. der zu erwartenden Eingriffserheblichkeit ab.

Die Inhalte des Umweltberichts ergeben sich aus der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB.

Die bedeutsamen Ziele des Umweltschutzes für den Bebauungsplan sind:

Grundsätzlich sind die Beeinträchtigungen der Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft so gering wie möglich zu halten, insbesondere

- sind die Belange des Menschen hinsichtlich des Lärms und sonstigen Immissionsschutzes sowie der Erholungsfunktion und die Kultur- und sonstigen Sachgüter (z.B. Schutz von Bodendenkmälern) zu berücksichtigen
- sind nachteilige Auswirkungen auf die Lebensraumfunktion von Pflanzen und Tieren soweit wie möglich zu begrenzen, d.h. Beeinträchtigungen wertvoller Lebensraumstrukturen oder für den Biotopverbund wichtiger Bereiche sind möglichst zu



- vermeiden, neue Lebensräume sollen nach Möglichkeit im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang geschaffen werden
- sind für das Orts- und Landschaftsbild bedeutsame Strukturen, soweit vorhanden, zu erhalten bzw. diesbezüglich wertvolle Bereiche möglichst aus der baulichen Nutzung auszunehmen; durch Festsetzungen ist sicherzustellen, dass die baulichen Anlagen gut in das Landschaftsbild eingebunden werden
  - ist die Versiegelung von Boden möglichst zu begrenzen (soweit projektspezifisch möglich) sowie sonstige vermeidbare Beeinträchtigungen des Schutzguts zu vermeiden
  - sind auch nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser (Grundwasser und Oberflächengewässer) entsprechend den jeweiligen Empfindlichkeiten (z.B. Grundwasserstand, Betroffenheit von Still- und Fließgewässern) bzw. der spezifischen örtlichen Situation so gering wie möglich zu halten
  - sind Auswirkungen auf das Kleinklima (z.B. Berücksichtigung von Kaltluftabflussbahnen), die Immissionsituation und sonstige Beeinträchtigungen der Schutzgüter Klima und Luft auf das unvermeidbare Maß zu begrenzen

Mit der Ausweisung und Erschließung der geplanten Bauflächen gehen trotz der vergleichsweise geringen Flächengröße einige unvermeidbare Auswirkungen der Schutzgüter einher, die in Kap. 5.3 im Einzelnen dargestellt werden.

- 5.1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen dargelegten Ziele des Umweltschutzes für den Bauleitplan

### **Regionalplan**

Besondere, die Schutzgüter im Vorhabensbereich konkret betreffende Grundsätze und Ziele enthält der Regionalplan nicht.

### **Biotopkartierung, gesetzlich geschützte Biotope**

Biotope wurden in der amtlichen Biotopkartierung im Geltungsbereich nicht erfasst. Unmittelbar östlich grenzt der Biotop 6339-60.01 an. Die Struktur ist derzeit insgesamt deutlich weniger naturschutzfachlich wertvoll als in der Biotopkartierung beschrieben (keine mageren Grasfluren, Gehölze im gesamten südlichen Teil nicht vorhanden oder sehr gering).

Gesetzlich geschützte Biotope gibt es im Vorhabensbereich nicht.

### **Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP)**

Das ABSP für den Landkreis Neustadt a.d. Waldnaab enthält für das Planungsgebiet keine konkreten Bestands-, Bewertungs- und Zielaussagen.

### **Schutzgebiete**

Schutzgebiete nach den Naturschutzgesetzen sind im Geltungsbereich und dem näheren Umfeld nicht ausgewiesen.

### **Artenschutzkartierung**

Die Artenschutzkartierung enthält für den Vorhabensbereich keine sich auf die derzeitige Bestandssituation beziehende Artmeldungen.

Die Artmeldung für die Teiche, südlich des geplanten Baugebiets, südlich der Kreisstraße, ist für das Vorhaben der Baugebietsausweisung nicht relevant (Teichfrosch, Meldung aus dem Jahre 1986).

### **Flächennutzungsplan**

Im bestandskräftigen Flächennutzungsplan ist der westliche Geltungsbereich als Fläche für den Gemeinbedarf dargestellt, der östliche Teil bereits als Allgemeines Wohngebiet. Die bauliche Beanspruchung war damit bereits konkret absehbar.

## 5.2 Natürliche Grundlagen

### **Naturraum und Topographie**

Das Planungsgebiet gehört zum Naturraum 070 Oberpfälzisches Hügelland, und zwar zur Untereinheit 070-F Hirschauer Bergländer.

Das Gelände ist von Osten nach Westen geneigt, und fällt von ca. 412 m NN (Bereich der geplanten Bebauung) bis auf 396 m NN am Westrand (Kreisstraße NEW 30) ab. Im Übergangsbereich der beiden Grundstücke besteht noch eine ca. 1,5 m hohe Geländekante. Die mittlere Neigung liegt bei ca. 8 %.

### **Geologie und Böden**

Nach der Geologischen Karte Maßstab 1:25.000 wird der Vorhabensbereich natürlicherweise überwiegend von Rotliegend-Schichten (Fanglomerate) eingenommen. Es handelt sich um geröllführende und tonhaltige, unsortierte Sandsteine und Arkosen aus dem Perm bis Trias. Der westlichste Teil wird aus pleistozänen bis holozänen Abschwemmmassen aufgebaut, die als Lehme oder Sande ausgebildet sind.

Nach der Bodenschätzung sind im Gebiet vor allem Lehme und Sande in Wechsellagerung kennzeichnend.

### **Klima**

Klimatisch gesehen gehört das Planungsgebiet zu einem für die Verhältnisse der mittleren Oberpfalz durchschnittlichen Klimabezirk mit mittleren Jahrestemperaturen von ca. 8° C und mittleren Jahresniederschlägen von ca. 650 mm.

Eine geländeklimatische Besonderheit stellt hangabwärts abfließende Kaltluft dar, insbesondere bei bestimmten Wetterlagen wie sommerlichen Abstrahlungsinversionen, im Planungsgebiet von Osten nach Westen in Richtung Naabtal.

## **Hydrologie und Wasserhaushalt**

Der Bereich des geplanten Baugebiets entwässert natürlicherweise nach Westen direkt Richtung Naabtal.

Oberflächengewässer und sonstige hydrologisch relevante Strukturen wie Vernäsungsbereiche gibt es innerhalb des Geltungsbereichs nicht. Deutlich weiter südlich verläuft ein Talbereich, der nach Westen dem Bonaugraben und dann der Naab zufließt.

Angesichts der Topographie, der geologischen Verhältnisse und der Nutzungen im Gebiet ist in jedem Fall davon auszugehen, dass bei den Erschließungs- und sonstigen Bauarbeiten kein Grundwasser angeschnitten wird.

Allerdings ist das Auftreten von Schichtenwasser aufgrund der Geologie und der Hangneigung nicht gänzlich auszuschließen.

## **Potenzielle natürliche Vegetation**

Als potenzielle natürliche Vegetation gilt im Gebiet nach dem Fis-natur-online der Zittergrasseggen-Hainsimsen-Buchenwald im Komplex mit Zittergrasseggen-Waldmeister-Buchenwald.

- 5.3 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung
- 5.3.1 Schutzgut Mensch, Kultur- und sonstige Sachgüter

### *Beschreibung der derzeitigen Situation*

Bezüglich des Lärms bestehen im Gebiet geringe Vorbelastungen durch die Kreisstraße NEW 30, die jedoch ein vergleichsweise geringes Verkehrsaufkommen aufweist. Betriebslärm spielt im vorliegenden Fall keine Rolle. Im Nordwesten grenzt die Josef-Faltenbacher-Schule (Grund- und Mittelschule) unmittelbar an. Der aus dem Schulbetrieb resultierende Lärm ist für die geplante Ausweisung nicht relevant. Im Hinblick auf die Lärmimmissionen gegenüber dem Baugebiet wirkt sich positiv aus, dass die unmittelbar angrenzenden Sportanlagen gegenüber dem Baugebiet relativ tief eingeschnitten sind und der Schulhof/Pausenhof vollständig durch die Gebäude der Schule abgeschirmt wird. Die Anbindung der Schule liegt außerdem an der West- und Nordwestseite über die NEW 30, so dass auch diesbezüglich, auch durch weitere in der Schule stattfindende Veranstaltungen über dem Schulbetrieb hinaus, keine nennenswerten Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

Dementsprechend kann bereits ohne detaillierte gutachterliche Prüfung davon ausgegangen werden, dass die gesetzlichen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse hinsichtlich des Lärmschutzes gewährleistet sind.

Gerüche spielen abgesehen von zeitweiligen Emissionen aus der landwirtschaftlichen Nutzung (im südlichen, westlichen und östlichen Anschluss) keine Rolle.

Die derzeitigen landwirtschaftlichen Produktionsflächen sind intensiv als Acker genutzt. Sie dienen der Erzeugung von Nahrungs- und Futtermitteln sowie Energierohstoffen. Die landwirtschaftliche Ertragsfähigkeit ist als durchschnittlich zu bewerten.

Bestehende Wasserschutzgebiete liegen nicht im Einflussbereich der Gebietsausweisung.

Aufgrund der Lage am Ortsrand von Pirk in Richtung von für die ortsnahe Erholung potenziell relevanten Landschaftsbereichen hat das Gebiet eine gewisse Bedeutung für die Erholung. Allerdings sind bisher keine Wege vorhanden, die das Gebiet für die Naherholung zugänglich machen. Auch die Flächen selbst mit ihrer landwirtschaftlichen Nutzung sind für Erholungssuchende faktisch nicht betretbar. Dementsprechend ist auch die tatsächliche Frequentierung im Gebiet vergleichsweise gering.

Bau- und Bodendenkmäler sind im Projektgebiet und dem näheren Umfeld nicht bekannt.

Im Ortsbereich Pirk sind die Katholische Kirche Mariä Heimsuchung und das ehemalige Landsassengut bzw. Schloß Pirk als Baudenkmäler geschützt.

Im Osten des Geltungsbereichs verläuft die 110 kV-Leitung Amberg-Weiden, Leitung-Nr. 026, im Mastbereich 144a-145. Nach Auskunft des Bayernwerks ist eine Baubeschränkungszone von 12 m beidseits der Leitungssachse einzuhalten. Dies wird in der Planung berücksichtigt (Lage der privaten Bauparzellen außerhalb der Schutzzone).

### *Auswirkungen*

Während der Bauphase ist mit baubedingten Belastungen durch Immissionen zu rechnen. Sie werden aufgrund ihrer zeitlichen Begrenzung insgesamt als unerheblich eingestuft. Wie bereits ausgeführt, sind im Umfeld keine Nutzungen bzw. Strukturen vorhanden, die die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse durch Lärmimmissionen gefährden könnten.

Die von der Kreisstraße NEW 30 auf das Baugebiet einwirkenden Lärmimmissionen sind aufgrund des relativ geringen Verkehrsaufkommens ohne relevante Bedeutung. Auch die unmittelbar angrenzende Schule bringt diesbezüglich keine relevanten Einschränkungen oder Beeinträchtigungen mit sich.

Neben den Lärmimmissionen werden durch die Ausweisung in geringem Umfang weitere Auswirkungen hervorgerufen, z.B. zusätzliches Verkehrsaufkommen, optische Reize etc. Allerdings werden diese gegenüber den umliegenden Wohngebieten und Nutzungen nur in derart geringem Maße hervorgerufen, auch aufgrund der geringen Größe des Baugebiets, dass dies für den Einzelnen faktisch nicht spürbar sein wird. Aufgrund des geplanten Erschließungskonzepts wird die zusätzliche Verkehrsbelastung für die angrenzenden bestehenden Wohngebiete vergleichsweise sehr gering sein, da das Baugebiet über eine eigene Straßenanbindung von der NEW 30 aus angebunden wird.

Gerüche spielen nach Realisierung der Bebauung keine nennenswerte Rolle. Lediglich zeitweilige Gerüche aus der landwirtschaftlichen Nutzung sind, wie überall im land-

wirtschaftlich geprägten Bereich, zu erwarten. Diese sind jedoch von den Bauwerbern bei Einhaltung der sog. guten fachlichen Praxis zu dulden.

Durch die Ausweisung des Wohngebiets gehen ca. 1,2 ha landwirtschaftlich nutzbare Fläche (Acker) als Produktionsfläche verloren. Angrenzende, weiterhin genutzte landwirtschaftliche Flächen werden durch die Gebietsausweisungen nicht beeinträchtigt. Die Ertragskraft der betroffenen Fläche dürfte vergleichsweise gering sein. Eine intensive ackerbauliche Nutzung ist jedoch möglich.

Das Baugebiet grenzt im Osten an die 110 kV-Freileitung 026 im Mastbereich 44a-45 an. Bezüglich der elektromagnetischen Felder sind keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten. Die Baugrenze ist ca. 15 m von der Leitungsachse entfernt.

Die Grenzwerte betragen wie folgt:

- für die elektrische Feldstärke: 5,0 kV/m
- für die magnetische Flussdichte: 10  $\mu$ T

Bei einer Standard 110-kV-Leitung wurden durch die Bayernwerk AG die Werte unmittelbar unter der Leitung, in 1 m Höhe, wie folgt ermittelt:

- für die elektrische Feldstärke: 1,44 kV/m
- für die magnetische Flussdichte: 12  $\mu$ T

Zur Seite, also auch in Richtung des geplanten Baugebiets, nehmen die elektrischen und magnetischen Felder mit zunehmendem Abstand stark ab.

Damit ist in jedem Fall sichergestellt, dass die Grenzwerte an der nächsten Baugrenze nicht einmal annähernd erreicht werden.

Die Erholungseignung des Gebiets ist grundsätzlich gegeben, es fehlen bisher jedoch Wege, die von Erholungssuchenden genutzt werden könnten. Mit Erschließung des Baugebiets wird dies möglich sein, indem vom bestehenden Ortsbereich oder vom geplanten Baugebiet aus „eine Runde“ über die Kirchenstraße, die geplante Erschließungsstraße des Baugebiets mit Fußweganbindung nach Osten, den Hohlweg und die bestehenden Ortsstraßen (z.B. Holunderweg) gegangen werden kann. Damit wird diesbezüglich eine erhebliche Aufwertung gegenüber der derzeitigen Situation erreicht.

Eine Überprägung von Bodendenkmälern ist nicht zu erwarten. Sollten jedoch Bodendenkmäler zutage treten, wird der gesetzlichen Meldepflicht entsprochen, der Zustand unverändert erhalten und die Denkmalschutzbehörden eingeschaltet.

Als Baudenkmäler ausgewiesen sind die Katholische Pfarrkirche und das ehemalige Landsassengut bzw. Schloß Pirk. Die Entfernung von dem geplanten Baugebiet beträgt 200 bzw. 250 m. Aufgrund der dazwischen liegenden Bebauung der Ortschaft Pirk, u.a. die Schule, landwirtschaftlich geprägte Bebauung und Wohnbebauung, werden zwischen dem geplanten Baugebiet und den beiden Baudenkmälern keine Sichtbeziehungen bestehen. In dem Wohnbaugebiet werden auch keine Gebäude errichtet werden, die eine Beeinträchtigung der Baudenkmäler darstellen könnten.

Die Vorgaben bezüglich der 110-kV-Leitung werden eingehalten.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass abgesehen vom Verlust an landwirtschaftlicher Produktionsfläche die Eingriffserheblichkeit bezüglich des Menschen und der sonstigen Kultur- und Sachgüter gering ist.

### 5.3.2 Schutzgut Pflanzen, Tiere, Lebensräume, biologische Vielfalt

#### *Beschreibung der derzeitigen Situation (siehe Bestandsplan Nutzungen und Vegetation)*

Die für die Ausweisung vorgesehenen Flächen sind fast ausschließlich intensiv als Acker genutzt. Zwischen der Flur-Nr. 2183 und 2184, innerhalb des Geltungsbereichs, verläuft in Nord-Süd-Richtung eine nach Westen geneigte Geländekante (Breite ca. 2,0-2,5 m, Höhe ca. 1,5 m), die mit naturschutzfachlich geringwertigen, eutrophen Grasfluren bewachsen ist. An einer Stelle steht eine Hasel, die nur in sehr geringem Maße der Bereicherung der Lebensraumqualitäten beitragen kann. Ansonsten existiert auch im westlichen Teil entlang des Zauns der Schule, ein ca. 1 m breiter, ebenfalls eutropher Grasstreifen.

Zusammenfassend wird der Geltungsbereich damit praktisch ausschließlich von naturschutzfachlich geringwertigen Ackerflächen eingenommen, kleinflächig von ebenfalls geringwertigen eutrophen Grasfluren.

Im Zuge der Erhebungen vor Ort wurde bei den mehreren Begehungen vor allem auf das Vorkommen der Arten der intensiven Kulturlandschaft geachtet. Arten der intensiven Kulturlandschaft werden innerhalb des Geltungsbereichs nicht festgestellt. Deutlich südlich, außerhalb des geplanten Baugebiets, im Bereich der Kreisstraße, wurde bei 2- Begehungen die Feldlerche im Steigflug beobachtet. Dementsprechend wird davon ausgegangen, dass der Geltungsbereich selbst auch für die Arten der intensiv genutzten Kulturlandschaft nur eine vergleichsweise geringe Bedeutung aufweist.

Auch die Zauneidechse konnte im Gebiet nicht festgestellt werden. Potenzielle Habitatstrukturen sind nicht vorhanden. Das Gebiet ist durch die intensive ackerbauliche Nutzung mit dicht bewachsenen, eutrophen Gras- und Krautfluren in den Randbereichen und im Bereich der Geländekante geprägt.

Schutzgebiete, geschützte Objekte oder Biotope der Biotopkartierung Bayern sind von der Baugebietsausweisung nicht betroffen.

An den geplanten Geltungsbereich grenzen folgende Nutzungs- und Vegetationsstrukturen an:

- im Süden Acker, im westlichen Teil grenzt bestehende, ältere Wohnbebauung an
- im Osten und Nordosten der Hohlweg (in der Biotopkartierung mit der Nr. 6339-60.01 erfasst), der jedoch gegenüber der Erfassung in der Biotopkartierung deutlich geringwertiger ausgeprägt ist, vor allem im südlichen Teil. Die Gehölze sind hier jung, nur auf der westlichen Böschung stehen junge Eichen; an der Ostseite sind nur eutrophe Grasfluren ausgeprägt; Magerkeitszeiger wie Heidenelke, die in der Biotopkartierung erwähnt sind, wurden nicht gefunden (Biotopkartierung von 1989);

erst nach Norden werden die Gehölze auf der Westseite der mit Stieleiche, Weißdorn, Spätblühender Traubenkirsche und einzelnen Eschen dichter und älter

- im Westen Kirchenstraße bzw. Kreisstraße NEW 30
- im Norden im östlichen Teil Acker; unmittelbar grenzt eine nach Norden abfallende, ca. 2 m breite Geländekante an, die mit eutrophen Gras- und Krautfluren bewachsen ist; an einer Stelle stockt ein Gebüsch aus Vogelbeere; im westlichen Teil grenzt die Josef-Faltenbacher-Schule unmittelbar an

Faunistische Daten liegen für das Planungsgebiet nicht vor. Es sind jedoch angesichts der Strukturierung und der Vorbelastungen keine besonderen Artvorkommen zu erwarten. Soweit überhaupt, kommen gemeine, weit verbreitete Arten vor. Wie bereits erwähnt, wurden bei den mehreren Begehungen innerhalb des Geltungsbereichs keine Beobachtungen von Arten der intensiv genutzten Kulturlandschaft gemacht. Die Feldlerche wurde deutlich weiter südlich, im Bereich der Kreisstraße NEW 30, im Steigflug festgestellt. Naturnahe bzw. naturbetonte Strukturen sind sehr kleinflächig und strukturell nur bedingt wertvoll und können keine nennenswerte Aufwertung der naturschutzfachlichen Qualitäten bewirken. Insofern ist das Vorkommen seltener, gefährdeter Tierarten nicht zu erwarten. Auch seltene Pflanzenarten wurden bei den Begehungen nicht erfasst, ihr Vorkommen ist auszuschließen.

### *Auswirkungen*

Durch die Ausweisung des Wohngebiets gehen die sehr wenigen vorhandenen Lebensraumqualitäten zunächst weitestgehend verloren.

Praktisch ausschließlich handelt es sich bei den zur Überbauung geplanten Bereichen um intensiv landwirtschaftlich als Acker genutzte Flächen, die allenfalls gemeinen Arten als Lebensraum dienen. Das punktuelle Gehölz und die eutrophen Grasfluren im Bereich der Geländekante im Vorhabensbereich tragen nicht nennenswert zur Verbesserung der Lebensraumqualitäten bei. Ihre Beseitigung wirkt sich nicht nennenswert auf die naturschutzfachlichen Qualitäten aus.

Neben dem unmittelbaren Lebensraumverlust werden darüber hinaus keine relevanten zusätzlichen Beeinträchtigungen, wie Verstärkung der Barriereeffekte, Veränderung der kleinklimatischen Verhältnisse, Beunruhigung oder Verlärmung, auf benachbarte Lebensraumstrukturen hervorgerufen. Diesbezüglich besonders empfindliche Strukturen sind in den Randbereichen bzw. angrenzenden Bereichen nicht ausgeprägt. Der im Osten an den Geltungsbereich angrenzende Hohlweg mit den begleitenden Strukturen weist im benachbarten Bereich des Baugebiets keine besonderen Qualitäten auf. Durch die Umgestaltung des östlichen Geltungsbereichs als Ausgleichs-/Ersatzfläche werden die diesbezüglichen Verhältnisse gegenüber der bisherigen Ackernutzung sogar verbessert.

Zum besonderen Artenschutz siehe Kap. 6.

Baubedingte Auswirkungen beschränken sich auf einen vergleichsweise kurzen Zeitraum und werden angesichts der Vorbelastungen und der begrenzten Wirksamkeit nicht so nachhaltig sein, dass Lebensräume in unmittelbar angrenzenden Bereichen dauerhaft so stark beeinträchtigt werden, dass es zum Erlöschen von Populationen kommen wird.

Insgesamt ist die schutzgutbezogene Eingriffserheblichkeit als gering einzustufen.

### 5.3.3 Schutzgut Landschaft

#### *Beschreibung der derzeitigen Situation*

Der Vorhabensbereich im Süden von Pirk wird durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung fast ausschließlich als Acker geprägt.

Gliedernde Strukturen, die die landschaftsästhetischen Qualitäten aufwerten würden, kommen nicht oder nur sehr kleinflächig vor. Dementsprechend dominiert der Eindruck einer strukturarmen, intensiv genutzten Agrarlandschaft.

Die auch durch den Geltungsbereich verlaufende Freileitung beeinträchtigt das Landschaftsbild bereits in erheblichem Maße. Weitere anthropogen geprägte Strukturen im Umfeld stellen die Siedlungsstrukturen, wie die Wohnbebauung und die Schule, dar.

Die Erholungseignung des Gebiets ist aus landschaftsstruktureller Sicht als gering bis durchschnittlich zu bezeichnen. Es bestehen keine Wegeverbindungen durch das Gebiet selbst, so dass das Gebiet von Erholungssuchenden für landschaftsgebundene Freizeitaktivitäten wie Spazierengehen etc. praktisch nicht genutzt wird. Von Bedeutung ist diesbezüglich der Hohlweg an der Ostseite, der von Spaziergängern für die ortsnahe Erholung genutzt wird.

#### *Auswirkungen*

Zwangsläufig wie bei jeder Bebauung wird das Landschaftsbild grundlegend verändert. Die trotz der vergleichsweise geringen Qualitäten kennzeichnende landschaftliche Prägung geht praktisch vollständig verloren. Die unmittelbare anthropogene Prägung tritt in den Vordergrund. Die im Umfeld vorhandenen Siedlungsstrukturen werden auf die Umgebung ausgedehnt. Aufgrund der vergleichsweise geringen landschaftsästhetischen Qualitäten sind die Eingriffe in das Landschaftsbild relativ wenig erheblich. Landschaftsästhetisch relevante Gehölzbestände werden durch die Bauflächenausweisung nicht in nennenswertem Maße beseitigt.

Durch die im Osten geplante Ausgleichs-/Ersatzfläche und die sonstigen festgesetzten Gehölzpflanzungen wird zur Aufwertung des Ortsbildes erheblich beigetragen.

Über die unmittelbaren Auswirkungen im Geltungsbereich selbst hinaus werden keine erheblichen indirekten Beeinträchtigungen durch visuelle Verschattung und Verstärkung der anthropogenen Prägung im Umfeld auf benachbarte Lebensraumstrukturen hervorgerufen.

Im Hinblick auf die Erholungseignung wird das Gebiet durch den Verlust der anthropogenen Prägung nachteilig verändert. Die für die ortsnahe und überörtliche Erholung wichtige Wegeverbindung an der Ostseite (Hohlweg) wird im Zuge der Baugebietsausweisung unbeeinträchtigt erhalten. Durch die Erschließung innerhalb des geplanten Baugebiets und die vorgesehene Wegeanbindung im Osten zu dem Hohlweg hin werden die Nutzungsmöglichkeiten für die unmittelbare siedlungsnahe Naherholung erheblich verbessert.



#### 5.3.4 Schutzgut Boden

##### *Beschreibung der derzeitigen Situation*

Es sind geröllführende, tonhaltige Sandsteine und Arkosen ausgebildet (Rotliegenden). Die Böden sind unterschiedlich als Lehme und Sande anzusprechen. Die landwirtschaftliche Nutzungseignung ist allenfalls als durchschnittlich zu bezeichnen. Die Flächen des Geltungsbereichs weisen noch weitgehend unveränderte Bodenprofile auf, die lediglich durch die landwirtschaftliche Nutzung etwas verändert werden. Versiegelungen sind derzeit innerhalb des Geltungsbereichs nicht vorhanden.

##### *Auswirkungen*

Projektbedingte Auswirkungen auf das Schutzgut sind wie bei jeder Bauflächenausweisung in Form der Bodenüberformung, -überbauung und -versiegelung zu erwarten. Die naturgemäß erheblichen Eingriffe in das Schutzgut Boden gehen mehr oder weniger zwangsläufig mit der geplanten Realisierung des Vorhabens einher. Die Vermeidung und Minderung der Eingriffe ist nur innerhalb relativ enger Grenzen möglich. Die Auswirkungen der Versiegelung auf das Schutzgut Wasser können aber durch entsprechende Vorkehrungen (z.B. Verwendung wasserdurchlässiger Beläge im Bereich von Stellplätzen, Rückhalt der Oberflächenwässer mit Trennsystem) in Grenzen gehalten werden.

Im Bereich der überbauten bzw. versiegelten Flächen werden die Böden mit ihren verschiedenen Bodenfunktionen mehr oder weniger überprägt. Die Produktionsfunktion des Bodens für landwirtschaftliche Erzeugung geht vollständig verloren. Allerdings halten sich die Auswirkungen im vorliegenden Fall aufgrund der vergleichsweise geringen Größe des Baugebiets innerhalb enger Grenzen. Die Baufläche mit Veränderungen des Schutzguts Boden umfassen lediglich ca. 9.850 m<sup>2</sup>. Insgesamt ist die Eingriffserheblichkeit bezüglich des Schutzguts wie bei jeder Überbauung und Versiegelung relativ hoch. Die Auswirkungen halten sich jedoch aufgrund der relativ geringen Größe innerhalb enger Grenzen.

#### 5.3.5 Schutzgut Wasser

##### *Beschreibung der derzeitigen Situation*

Wie bereits in Kap. III 5.2 „Hydrologie und Wasserhaushalt“ ausgeführt, entwässert der Geltungsbereich natürlicherweise nach Westen direkt zur Naab.

Oberflächengewässer und sonstige hydrologische relevante Strukturen wie Vernäsbungsbereiche gibt es innerhalb des Geltungsbereichs und dem näheren Umfeld nicht.

Es ist angesichts der Topographie der Geologie und der Nutzungsverhältnisse davon auszugehen, dass das Grundwasser unterhalb der durch die Baumaßnahmen voraussichtlich aufgeschlossenen Bodenhorizonte liegt. Das Auftreten von Schichtenwasser ist allerdings nicht auszuschließen.

### *Auswirkungen*

Durch die zu erwartende Versiegelung (und Überbauung) wird die Grundwasserneubildung reduziert. Eine Begrenzung ist nur in vergleichsweise geringem Umfang möglich. Eine Rückhaltung bzw. Nutzung des Oberflächenwassers in Zisternen wird festgesetzt, was bereits eine deutliche Minderung des Abflusses aus dem Baugebiet bewirkt. Aufgrund der Hanglage wird eine Versickerung nicht empfohlen.

Sofern versickert wird, ist dafür Sorge zu tragen, dass insbesondere unterliegende Grundstücksnachbarn nicht beeinträchtigt werden. Durch das voraussichtlich geplante Trennsystem mit Rückhaltung des Oberflächenwassers in einem Regenrückhaltebecken (voraussichtlich im Bereich südlich des Friedhofs) werden die nachteiligen Auswirkungen auf die Kläranlage und den Vorfluter minimiert.

Es finden vorhabensbedingt Verschiebungen zwischen den Faktoren Versickerung, Verdunstung und Abfluss innerhalb der Wasserhaushaltsbilanz statt, die sich in geringem Maße auf den Gebietswasserhaushalt auswirken. Aufgrund der geplanten Oberflächenentwässerung und der Rückhaltung in Zisternen halten sich die Auswirkungen insgesamt in Grenzen. Aufgrund der Gebietsgröße und der möglichen Bebauung beträgt die maximale versiegelte Fläche ca. 4.500 m<sup>2</sup>. Bei einer mittleren jährlichen Grundwasserneubildung im Gebiet von ca. 150 mm reduziert sich die jährliche Grundwasserneubildung auf den gesamten Geltungsbereich bezogen rechnerisch um ca. 675 m<sup>3</sup>.

Oberflächengewässer werden durch das geplante Baugebiet nicht unmittelbar beeinflusst.

Vorkehrungen gegen wild abfließendes Oberflächenwasser, um benachbarte bebaute oder potenziell bebaubare Grundstücke vor übermäßigem Oberflächenwasserzufluss zu schützen, sind im vorliegenden Fall aufgrund der Ausprägung der Topographie nicht erforderlich.

Es kann, wie bereits ausgeführt, davon ausgegangen werden, dass bei den Erschließungen und sonstigen Baumaßnahmen kein Grundwasser angeschnitten wird.

Allerdings wird auf möglicherweise auftretendes Schichtenwasser hingewiesen.

Um nachteilige Auswirkungen auf die Gebäude (z.B. eindringende Feuchte im Kellergeschoß) von vornherein auszuschließen, werden im Bedarfsfall entsprechende bauliche Maßnahmen empfohlen. Die Erforderlichkeit ist durch den Bauwerber eigenverantwortlich zu prüfen.

Bei den Baumaßnahmen ist den Anforderungen des Allgemeinen Vorsorgegrundsatzes des WHG in ausreichendem Maße Rechnung zu tragen. Wasserschutzgebiete sind durch das Vorhaben nicht berührt.

Insgesamt ist die Eingriffserheblichkeit vergleichsweise gering.

### 5.3.6 Schutzgut Klima und Luft

#### *Beschreibung der derzeitigen Situation*

Das Planungsgebiet weist für die Verhältnisse der mittleren Oberpfalz durchschnittliche Klimaverhältnisse auf.

Eine geländeklimatische Besonderheit stellt hangabwärts, also im wesentlichen in westliche Richtung abfließende Kaltluft dar, insbesondere bei bestimmten Wetterlagen wie sommerliche Abstrahlungsinversionen.

Vorbelastungen der lufthygienischen Situation werden im Planungsgebiet in geringem, nicht relevantem Ausmaß hervorgerufen. Eine (geringe) Rolle spielen hierbei die bestehenden Siedlungen und Straßen.

#### *Auswirkungen*

Durch die Errichtung der Baukörper und die sonstige Versiegelung wird es zu einer geringfügigen Veränderung des Lokalklimas kommen. Die verdunstungsbedingte Luftbefeuchtung und Luftkühlung wird sich verringern. Der bisherige Beitrag der landwirtschaftlichen Nutzflächen zum Klimaausgleich wird erheblich reduziert, die Merkmale des Stadtklimas mit höheren Temperaturspitzen etc. werden etwas zunehmen. Allerdings wird diese Zunahme aufgrund der im Vergleich zu den vorhandenen Siedlungsbereichen relativ geringen Flächenausdehnung so geringe Ausmaße annehmen, dass dies für den Einzelnen nicht spürbar sein wird.

Ein relevanter Kaltluftstau o.ä. wird durch die geplante Bebauung voraussichtlich nicht hervorgerufen, welcher sich nachteilig auf bestehende Siedlungen auswirken könnte.

Eine Verschlechterung der lufthygienischen Situation wird durch die Gebietsausweisung nur in geringem Maße hervorgerufen. Die zusätzlichen Emissionen luftgetragener Schadstoffe spielen faktisch keine Rolle.

Zu den Schallimmissionen und Geruchsmissionen siehe Kap. II 5.3.1.

Insgesamt ist die Eingriffserheblichkeit bezüglich des Schutzguts als vergleichsweise gering einzustufen.

#### 5.3.7 Wechselwirkungen

Grundsätzlich stehen alle Schutzgüter untereinander in einem komplexen Wirkungsgefüge, so dass eine isolierte Betrachtung der einzelnen Schutzgüter zwar aus analytischer Sicht sinnvoll ist, jedoch den komplexen Beziehungen der biotischen und abiotischen Schutzgüter untereinander nicht gerecht wird.

Dementsprechend wurden bei der Analyse der Auswirkungsprognose bereits Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern herausgearbeitet. Beispielsweise wirkt sich die Versiegelung (Betroffenheit des Schutzguts Boden) auch auf das Schutzgut Wasser aus (Reduzierung der Grundwasserneubildung). Soweit also Wechselwirkungen bestehen, wurden diese bereits dargestellt.

#### 5.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)

Wenn das Gebiet nicht ausgewiesen und errichtet würde, wäre davon auszugehen, dass die landwirtschaftliche Nutzung fortgesetzt würde.

Eine andere Art der Bebauung als eine Wohnbebauung wäre an diesem Standort aufgrund der umliegenden Nutzungen nicht zu erwarten.

## 5.5 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

### 5.5.1 Vermeidung und Verringerung

Nach der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB sind auch die Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen im Umweltbericht darzustellen. Im Sinne der Eingriffsregelung des § 14 BayNatSchG ist es oberstes Gebot, vermeidbare Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes zu unterlassen.

Die Ausweisung des Baugebiets ist im Hinblick auf die Eingriffsvermeidung positiv zu bewerten, da ausschließlich intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen mit vergleichsweise geringen Qualitäten hinsichtlich der Schutzgüter herangezogen werden. Wesentliche Vermeidungsmaßnahmen sind die festgesetzten Begrünungsmaßnahmen, die Festsetzungen zur baulichen Gestaltung, zum geplanten Trennsystem und die Rückhaltung des Oberflächenwassers in Zisternen.

### 5.5.2 Ausgleich

Nach der Eingriffsbilanzierung ergibt sich ein Ausgleichsbedarf von 3.938 m<sup>2</sup>.

Die erforderlichen Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen werden innerhalb des Geltungsbereichs im östlichen Teil und auf externen Grundstücksflächen (Flur-Nr. 2397 und 2412 der Gemarkung Pirk sowie Flur-Nr. 770 der Gemarkung Enzenrieth) erbracht.

Unter artenschutzrechtlichen Gesichtspunkten sind keine besonderen Maßnahmen zur Vermeidung oder zum vorgezogenen Ausgleich erforderlich.

## 5.6 Alternative Planungsmöglichkeiten

Alternative Planungsmöglichkeiten innerhalb des Baugebiets stehen nicht zur Verfügung. Aufgrund der Ausformung der Flurstücke gibt es kein alternatives Erschließungssystem. Eine andere Anbindung als nach Westen an die Kreisstraße NEW 30 ist nicht realisierbar. Grundsätzlich möglich wäre zwar eine Bebauung des Bereichs östlich des Schutzbereichs der Freileitung möglich gewesen (2 Parzellen). Dies wäre aber städtebaulich aufgrund der Abkoppelung von den übrigen Bauparzellen nicht sinnvoll.

Alternative Planungsmöglichkeiten mit geringeren Belastungen der Schutzgüter stehen nicht zur Verfügung.

## 5.7 Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgte verbal-argumentativ. Zur Gesamteinschätzung bezüglich der einzelnen Schutzgüter wurde eine geringe, mittlere und hohe Eingriffserheblichkeit unterschieden.

Zur Bewertung der Schutzgüter Pflanzen und Tiere wurden Bestandserhebungen vor Ort durchgeführt und vorhandene Unterlagen und Daten ausgewertet (Artenschutzkartierung, Biotopkartierung).

Spezifische Fachgutachten sind im vorliegenden Fall nicht erforderlich.  
Zur Bearbeitung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung wurde der bayerische Leitfaden verwendet.  
Kenntnislücken gibt es nicht. Die Auswirkungen auf die Schutzgüter können durchwegs gut analysiert bzw. prognostiziert werden.

#### 5.8 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Nach § 4c BauGB haben die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen des Vorhabens zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen zu ermitteln und gegebenenfalls Abhilfemaßnahmen zu ergreifen.  
Im vorliegenden Fall stellen sich die Maßnahmen des Monitorings wie folgt dar:

- Überprüfung und Überwachung der überbaubaren Flächen und der sonstigen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und der gestalterischen Festsetzungen
- Überwachung der Realisierung und des dauerhaften Erhalts der Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen sowie der Eingrünungsmaßnahmen
- Überprüfung der Maßnahmen zum Rückhalt des Oberflächenwassers in Zisternen sowie zur Begrenzung der Flächenversiegelung

#### 5.9 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Gemeinde Pirk beabsichtigt die Aufstellung des Bebauungsplans mit integrierter Grünordnung „Pirk-Süd“.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 12.333 m<sup>2</sup>. Die Eingriffsfläche beträgt ca. 9.847 m<sup>2</sup>. Die übrige Fläche dient dem Ausgleich/Ersatz der vorhabensbedingten Eingriffe.

Die Auswirkungen auf die Schutzgüter wurden detailliert untersucht. Sie sind durchwegs als gering (bis mittel) einzustufen.

Zur naturschutzrechtlichen Kompensation der vorhabensbedingten Eingriffe ist die Festsetzung von Maßnahmen im Geltungsbereich und externer Kompensationsmaßnahmen erforderlich (Flur-Nr. 2397 und 2412, Gemarkung Pirk und Flur-Nr. 770 der Gemarkung Enzenrieth). Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung werden aufgezeigt.

Damit halten sich die Auswirkungen auf die Schutzgüter insgesamt innerhalb enger Grenzen.

#### 6. Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung

Wie bei allen Eingriffsvorhaben ist auch im vorliegenden Fall zu prüfen, in wieweit bei den europarechtlich geschützten Arten (Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie, europäische Vogelarten) Verbotstatbestände im Sinne von § 44 Abs. 1 i.V. m. Abs. 5 BNatSchG ausgelöst werden.

Die sog. „Verantwortungsarten“ nach § 54 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG sind erst nach Erlass einer neuen Bundesartenschutzverordnung zu untersuchen.

### **Wirkungen des Vorhabens**

Wie bei jeder Baumaßnahme werden auch im vorliegenden Fall baubedingte Beeinträchtigungen hervorgerufen. Diese halten sich jedoch bezüglich Zeitdauer und Intensität innerhalb relativ enger Grenzen, insbesondere unter Berücksichtigung der Vorbelastungen.

Anlagebedingt erfolgt eine grundlegende Veränderung intensiv landwirtschaftlich genutzter Flächen. Gehölzstrukturen werden nicht nennenswert beansprucht (1 Haselstrauch). Betriebsbedingte Auswirkungen werden ebenfalls durch bestimmte Immissionen hervorgerufen, die grundsätzlich eine Störung von Tierarten hervorrufen können.

### **Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie**

Aufgrund des Verbreitungsgebiets und der Lebensraumansprüche ist ein Vorkommen der Pflanzenarten des Anhangs IV im Einflussbereich des Vorhabens ausgeschlossen. Verbotstatbestände können deshalb nicht ausgelöst werden.

Bezüglich der Tierarten nach Anhang IV a) FFH-RL ergeben sich aus § 44 Abs. 1 bis 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG für nach § 19 BNatSchG zulässige Eingriffe folgende Verbote:

**Schädigungsverbot:** Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten und damit verbundene vermeidbare Verletzung oder Tötung von Tieren oder ihrer Entwicklungsformen.

Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt wird.

**Störungsverbot:** Erhebliches Stören der Tiere während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten.

Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die Störung zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führt.

**Tötungsverbot:** Gefahr von Kollisionen, wenn sich durch das Vorhaben das Kollisionsrisiko für die jeweiligen Arten unter Berücksichtigung der vorgesehenen Schadenvermeidungsmaßnahmen signifikant erhöht.

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

Da praktisch ausschließlich intensiv genutzte Ackerflächen betroffen sind, kann davon ausgegangen werden, dass Fledermäuse nicht relevant betroffen sind. Fortpflanzungs- und Ruhestätten werden nicht beeinträchtigt.

Störungen ergeben sich während der Bauzeit und dauerhaft (betriebsbedingt durch Verlärmung, optische Reize etc.). Es kann davon ausgegangen werden, dass die als potenzielles Jagdgebiet von einzelnen Fledermausarten, soweit diese überhaupt vorkommen, ausschließlich betroffenen landwirtschaftlichen Nutzflächen nur eine ge-

ringe, nicht essentielle Bedeutung für eventuell im unmittelbaren Umfeld lebende Populationen von Fledermäusen haben. Landwirtschaftliche Flächen stehen im Umfeld auf ausgedehnten Flächen weiterhin zur Verfügung.

Zerschneidungseffekte spielen für Fledermäuse im vorliegenden Fall keine Rolle. Leitlinien von strukturgebundenen fliegenden Arten werden nicht verändert.

Aufgrund der Verbreitungsgebiete und der Lebensraumsprüche der Anhang IV-Arten der sonstigen Säugetiere und der weiteren zu prüfenden Tiergruppen ist auszuschließen, dass Verbotstatbestände bezüglich dieser Tierarten ausgelöst werden. Dies gilt auch für die Zauneidechse. Für die Art geeignete Lebensraumstrukturen konnten innerhalb der geplanten Bauflächenausweisung nicht nachgewiesen werden.

### **Europäische Vogelarten**

Arten der intensiv genutzten Kulturlandschaft dürften von den Ausweisungen aufgrund der relativ geringen Fläche nicht relevant betroffen sein. Bei den Begehungen von April bis August konnten Vogelarten wie Feldlerche im Bereich des geplanten Baugebiets nicht festgestellt werden, sondern erst deutlich weiter südlich im Bereich der Kreisstraße.

Da keine Gehölzrodungen (außer einer Hasel) erforderlich sind, sind die gehölzwohnenden Vogelarten nicht betroffen.

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände werden deshalb durch das Vorhaben insgesamt nicht ausgelöst.

## 7. Flächenbilanz

- Geltungsbereich:	12.333 m <sup>2</sup>
- private Baufläche WA:	8.222 m <sup>2</sup>
- Verkehrserschließung Straßen mit Begleitgrün:	1.834 m <sup>2</sup>
- Ausgleichs-/Ersatzfläche innerhalb des Geltungsbereichs:	2.277 m <sup>2</sup>
- externe Kompensationsfläche:	1.661 m <sup>2</sup>

Aufgestellt: 25.01.2016

Gottfried Blank  
Landschaftsarchitekt