

**2. QUALIFIZIERTE ÄNDERUNG
ZUM
BEBAUUNGSPLAN
DER PARZELLEN „3, 4 UND 5“
“AM ALTEN PIRKENSEER WEG“**

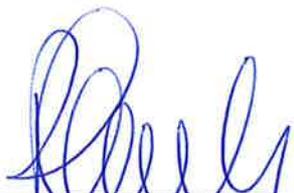
Maxhütte  Haidhof
Eine Stadt zeigt Gesicht.

STADT MAXHÜTTE-HAIDHOF

BURGLENGENFELD, DEN 27.09.2016
überarbeitet am 28.06.2017
überarbeitet am 12.06.2018

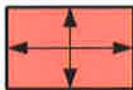
Entwurfsverfasser Bebauungsplan

HANEDER & KRAUS
ARCHITEKTURBÜRO



DR. SUSANNE PLANK
1. BÜRGERMEISTERIN

Legende:

-  geplante Parzellengrenze
-  Geltungsbereich Bebauungsplan
-  öffentliche Verkehrsflächen
-  öffentliche Grünflächen
-  Empfohlene Bäume auf privatem Grundstück
-  Bäume auf öffentlichen Flächen
-  Baulinie für Wohngebäude
(Nebengebäude gemäß BayBo)
-  Baugrenze für Wohngebäude
(Nebengebäude gemäß BayBo)
-  Schallschutzmaßnahme gemäß
schalltechnischer Untersuchung
-  neues Wohngebäude
mit Firstrichtung
-  bestehendes Gebäude
-  Einzelhäuser zulässig
-  Einzel- und Doppelhäuser zulässig

GENEHMIGTER BEBAUUNGSPLAN



E+D E+1	
SD	max. II
GRZ	0,35
GFZ	0,60
DN	
E+1	18°-22° (SD, WD, ZD)
	10°-15° (PD)
E+D	37°-45° (SD)

Masstab = 1:1000

2. QUALIFIZIERTE ÄNDERUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN DER PARZELLEN „3, 4 UND 5“

“AM ALTEN PIRKENSEER WEG“

Festsetzungen zur 2. Qualifizierten Änderung:

Die nachfolgenden Festsetzungen ersetzen konkurrierende Festsetzungen im Geltungsbereich. Im Übrigen behalten die Vorschriften des B-Planes Gültigkeit

- Mehrfamilienhäuser mit maximal 3 Vollgeschossen (E+I+D) auf den Parzellen 3, 4, 5, sind zulässig.
- Die Baufenster auf den Parzellen 3, 4, 5, werden verändert. (siehe Ausschnitt)
- Zwischen den Parzellen 3 und 4 ist bei den Wohnhäusern eine Grenzbebauung aus Schallschutzgründen zulässig. (offene Bauweise)
- Pro Wohneinheit sind 1,5 Stellplätze erforderlich (evtl. Tiefgarage)
- Die Geschossflächenzahl wird bei diesen Parzellen auf 0,85 erhöht.
- Anpassen der Dachformen:
 - bei E+I+D Satteldach 38°- 45°
 - bei E+I+D Pultdach 10°- 15°

Festsetzungen Schallschutz:

Aktive Schallschutzmaßnahmen

1. Entlang der im Bebauungsplan festgesetzten Lärmschutzeinrichtung ist eine bauliche Anlage mit einem bewerteten Schalldämm-Maß von mindestens $R_w = 25$ dB zu errichten. Bestandteil der Lärmschutzeinrichtung können auch Gebäude sein.
2. Die Lage der Mittelachse der Oberkante der aktiven Lärmschutzeinrichtung darf gegenüber der im Planteil eingetragenen Lage um maximal 1,0 Meter verschoben werden.
3. Eine Aufnahme der Wohnnutzung auf den Parzellen 3 bis 5 darf erst nach Vorliegen der akustischen Wirksamkeit der Lärmschutzeinrichtung erfolgen. Diese liegt vor, wenn die Lärmschutzeinrichtung vollständig die festgesetzte Höhe erreicht hat und ein bewertetes Schalldämm-Maß von $R_w = 25$ dB vorliegt.

Bauliche und passive Schallschutzmaßnahmen

4. An den bahnzugewandten Gebäudeseiten sowie an der Westfassade der Parzelle 3 im Dachgeschoß sind keine offenbaren Fenster von Schlafräumen und Kinderzimmern zulässig.

5. In den Gebäuden, deren Fassaden bzw. Teile von Fassaden in der Anlage „Schallschutz“ zum Satzungstext mit dem Eintrag „W/S“ versehen sind, sind die Aufenthaltsräume und Schlaf- und Kinderzimmer der gekennzeichneten Fassade zur lärmabgewandten bzw. zur ruhigeren Seite zu orientieren.
6. In den Gebäuden, deren Fassaden bzw. Teile von Fassaden in der Anlage „Schallschutz“ zum Satzungstext mit dem Eintrag „S“ versehen sind, sind die Schlaf- und Kinderzimmer der gekennzeichneten Fassade zur lärmabgewandten bzw. zur ruhigeren Seite zu orientieren.

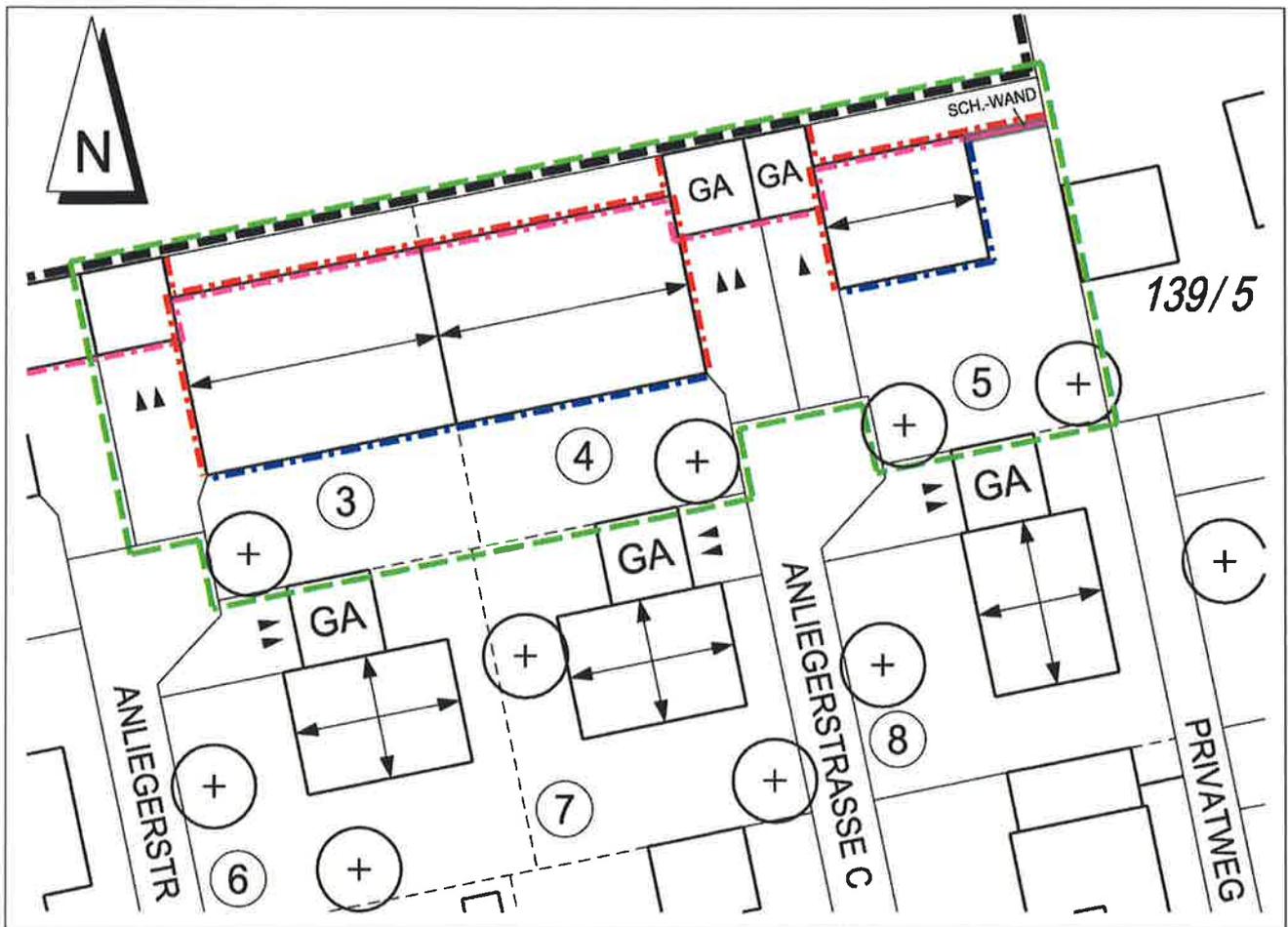
7. Die Geschossigkeit für die Berechnung der Außenlärmpegel gilt dabei wie folgt:

Geschoß	
I	0,0 m – 2,8 m
II	2,9 m – 5,6 m
III	5,7 m – 8,4 m

8. Soweit die Orientierung der Schlafräume einschließlich Kinderzimmer zur lärmabgewandten Gebäudeseite auch durch die Ausschöpfung aller planerischen Möglichkeiten nicht realisierbar ist, ist durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen (z. B. Schallschutzfenster in Verbindung mit geeigneten Lüftungseinrichtungen, verglasten Balkonen, Wintergärten o. vgl.) sicherzustellen, dass insgesamt eine Schallpegeldifferenz erreicht wird, die sicherstellt dass bei gewährleisteter Belüftbarkeit in Schlafräumen und Kinderzimmern ein Innenraumpegel von $L_{p,in} = 30 \text{ dB(A)}$ während der Nachtzeit nicht überschritten wird. Der Nachweis des Schallschutzes gegen Außenlärm hat entsprechend der Richtlinie DIN 4109-1:2018-01 zu erfolgen.
9. Genannte Vorschriften und Normen sind bei der Firma Beuth Verlag GmbH, Berlin zu beziehen. Sie sind beim Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert niedergelegt. Während der Öffnungszeiten können sie auch bei der Verwaltung eingesehen werden.

2. QUALIFIZIERTE ÄNDERUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN DER PARZELLEN „3, 4 UND 5“

“AM ALTEN PIRKENSEER WEG“



- Schallschutzwand
- - - Schallschutz durch Gebäude
- - - Baugrenze für Wohngebäude
- - - Geltungsbereich "2. Qualifizierte Änderung"

Masstab = 1:500

2. QUALIFIZIERTE ÄNDERUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN DER PARZELLEN „3, 4 UND 5“

“AM ALTEN PIRKENSEER WEG“

Hinweise zur 2. Qualifizierten Änderung:

1. Sollten bei anfallenden Erdarbeiten und Abbrucharbeiten mögliche Verunreinigungen und Altlasten zu Tage kommen, sind diese unverzüglich dem Landratsamt Schwandorf sowie dem Wasserwirtschaftsamt Weiden anzuzeigen.

2. Bodenmanagement

Überschüssiger Mutterboden (Oberboden) ist nach den materiellen Vorgaben des §12 BBodSchV zu verwerten. Bereits bei der Planung des Vorhabens sollten daher geeignete Verwertungsmöglichkeiten von Überschussmassen im Rahmen eines Bodenmanagements aufgezeigt bzw. geklärt werden. Insbesondere Mutterboden ist nach §202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen.

Zum Schutz des Mutterbodens und für alle anfallenden Erdarbeiten sind die Normen DIN 18915 Kapitel 7.4 und DIN 19731, welche Anleitung zum sachgemäßen Umgang und zur rechtskonformen Verwertung des Bodenmaterials geben, zu beachten.

Nach § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Dazu wird empfohlen, dass Flächen, die als Grünfläche oder zur gärtnerischen Nutzung vorgesehen sind, nicht befahren werden. Bei Aufschüttungen mit Materialien sowie Abgrabungen sind die bau-, bodenschutz- und abfallrechtlichen Vorgaben einzuhalten.

Der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterboden ist zu schonen, bei Baumaßnahmen getrennt abzutragen, fachgerecht zwischen zu lagern, vor Verdichtung zu schützen und wieder seiner Nutzung zuzuführen. Die Bodenmieten dürfen nicht befahren werden.

Es wird eine max. Höhe von 2 m für Oberbodenmieten und maximal 4 m für Unterboden- und Untergrundmieten empfohlen.

Bei einer beabsichtigten Lagerungsdauer von über 3 Monaten sind die Oberboden- und Unterbodenmieten, die für Vegetationszwecke vorgesehen sind, nach Ausbau mit tiefwurzelnden, winterharten und stark wasserzehrenden Pflanzen zu begrünen.

Begründung: Vermeidung von Qualitätsverlusten, Erosionsminderung

Um Verdichtungen vorzubeugen, soll das Gelände nur bei trockenen Boden- und Witterungsverhältnissen befahren werden.

Bodenaushubmaterial soll möglichst direkt im Baugebiet wiedereingesetzt werden. Ggf. kann eine öffentliche Bereitstellungsfläche für überschüssigen Bodenaushub geschaffen werden, um diesen im Plangebiet bei Bedarf zu verwerten. Anpassung des Baugebietes soweit möglich an den Geländeverlauf zur Vermeidung größerer Erdmassenbewegungen sowie von Veränderungen der Oberflächenformen. Begründung: Vermeidung von Problemen bei der Verwertung (auch von ggf. geogen erhöhten Schwermetallgehalten) und Kostenminimierung.

Es wird empfohlen, im Zuge von Erschließungs- und Einzelbaumaßnahmen spezifische Baugrunderkundungen durchführen zu lassen und ein Bodenmanagementkonzept für den Umgang mit Boden auf der Baustelle sowie die Entsorgung (Verwertung bzw. Beseitigung) von Bodenüberschussmassen zu erstellen. Hierzu werden orientierende geochemische Untersuchungen im Rahmen der Baugrunderkundung angeraten.

2. QUALIFIZIERTE ÄNDERUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN DER PARZELLEN „3, 4 UND 5“

“AM ALTEN PIRKENSEER WEG“

Begründung zur 2. Qualifizierten Änderung:

1. Städtebauliche Begründung

Durch die gute Verkehrsanbindung an Regensburg und fehlenden Baugrund in Regenstauf ist eine rege Nachfrage von Bauinteressenten aus dieser Region vorhanden. Eine verdichtete Bauweise hat den positiven Vorteil, dass ein geringerer Verbrauch an Bauland und Landschaft notwendig ist. Auch aus politischer Sicht wird derzeit solch ein Vorhaben favorisiert.

2. Immissionsschutz

Auf das Bebauungsplangebiet wirken maßgeblich die Verkehrslärmimmissionen der Bahnlinie Regensburg - Hof und der Kreisstraße SAD 5 ein.

Aufgrund der Verkehrslärmeinwirkungen ergeben sich Überschreitungen der städtebaulichen Orientierungswerte aus dem Beiblatt 1 der DIN 18005-1:2002-07 um bis zu 11 dB(A) tagsüber (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr) und 22 dB(A) nachts (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr).

Die um 4 dB(A) höheren Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV, welche im vorliegenden Fall nicht einschlägig ist, jedoch als Indiz für das Vorliegen schädlicher Umwelteinwirkungen herangezogen werden kann) werden noch um bis zu 7 dB(A) tagsüber und 18 dB(A) nachts (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) deutlich überschritten.

Die o. a. Überschreitungen treten entlang der Nordfassaden der Gebäude auf, die bereits im bestehenden Bebauungsplan als Riegelbebauung zur Eigenabschirmung und zur Abschirmung der dahinterliegenden Bebauung vorgesehen sind.

An den bahnzugewandten Gebäudeseiten und im obersten Geschoß an der Westseite der Parzelle 3 werden die Schwellenwerte für das Vorliegen möglicher Gesundheitsgefährdungen überschritten. Daher sind an dieser Gebäudeseite keine offenbaren Fenster von Schlafräumen und Kinderzimmern zulässig.

In den abgeschirmten Bereichen treten tagsüber mit Ausnahme des obersten Geschoßes der Parzelle 3 (Westfassade) keine Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte auf. Nachts ergeben sich noch Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte von maximal 8 dB. An den Südfassden der Gebäude auf den Parzellen 4 und 5 ergeben sich nachts keine Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte.

Am Gebäude Parzelle 3 ergeben sich im Erdgeschoß und im 1. Obergeschoß an der Südfassade keine Überschreitungen der Grenzwerte. Im Dachgeschoßergibt sich an der Südseite dieses Gebäudes eine geringfügige Überschreitung der Grenzwerte um

1 dB zur Nachtzeit.

Die zukünftige Bebauung rückt im Vergleich zur Bestandssituation nicht weiter nach Norden. Damit werden die bestehenden Betriebe in den Gewerbegebieten in der Umgebung nicht weitergehend eingeschränkt.

Aufgrund der Lärmimmissionssituation, die sich innerhalb des Bebauungsplangebietes ohne einen aktiven Lärmschutz ergeben wurde folgendes Lärmschutzkonzept erarbeitet:

Beibehalten der bereits festgesetzten Schallschutzmaßnahmen in Richtung der Bahnlinie als Kombination aus abschirmenden Gebäuden und Lärmschutzwand. Die Orientierungswerte der DIN 18005, Teil 1, Beiblatt 1 für den Tagzeitraum sollen mit Ausnahme exponierter Bereiche tagsüber und nachts im geschützten Freibereich (Gärten und öffentliche Grünflächen) innerhalb des Gebietes eingehalten werden.

An mindestens zwei Gebäudeseiten müssen die Orientierungswerte der DIN 18005, Teil 1, Beiblatt 1 für den Tagzeitraum auch zur Nachtzeit eingehalten werden, einen geschützten Außenwohnbereich (Balkone) zur Nachtzeit zu gewährleisten. Die Überschreitung zur Nachtzeit ist auf einen Wert zu begrenzen, der eine Gesundheitsgefährdung der Bewohner ausschließt. Wo dies an einzelnen Gebäudeseiten (Parzellen 3 und 4 zur Bahnlinie hin) nicht möglich ist, sind an den betroffenen Fassaden keine offenbaren Fenster von Schlafräumen bzw. Kinderzimmern zulässig.

Durch die Festsetzungen ist gewährleistet, dass ein Innenpegel in Schlafräumen und Kinderzimmern von maximal 30 dB(A) und in Aufenthaltsräumen von maximal 40 dB(A) erreicht wird. Dies ist durch geeignete Lüftungs- und Klimatisierungskonzepte oder mit angemessenen Fensterkonstruktionen zu erzielen. Gesunde Wohnverhältnisse sind damit entsprechend des aktuellen Standes der Lärmwirkungsforschung sichergestellt.

Die Erholungsfunktion der Freiflächen im, durch die geplanten Baukörper abgeschirmten Bereich ist gewährleistet, da hier der Orientierungswert von 55 dB(A) der DIN 18005-1, Beiblatt 1 für Parkanlagen durch die Verkehrslärmimmissionen eingehalten bzw. unterschritten wird.

3. Löschwasserversorgung

Gemäß DVGW W 405 ist durch die Bebauungsplanänderung eine Löschwassermenge von 48 cbm/h nicht mehr ausreichend, da es sich nicht mehr um eine ausschließlich niedrige und freistehende Bebauung handelt.

Die erforderliche Löschwassermenge von 96 cbm/h kann aus dem Wasserleitungsnetz im direkten Umfeld nicht erreicht werden. Zur Sicherstellung der Löschwassermenge besteht die Möglichkeit einer Schlauchleitung zu einem Hydranten aus einem angrenzenden unabhängigen Leitungswassernetzes. Die Entfernung unterschreitet die zulässige Entfernung von 300 m Luftlinie. Die Löschwasserleitung kann durch eine Bahnunterführung und über öffentliche Flächen hergestellt werden.

2. QUALIFIZIERTE ÄNDERUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN DER PARZELLEN „3, 4 UND 5“

“AM ALTEN PIRKENSEER WEG“

Umweltbericht mit Behandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung für die 2. qualifizierte Änderung des Bebauungsplanes

Auf den Umweltbericht des Landschaftsarchitekten Franz Rembold, Windpaissing Nr. 8, 92507 Nabburg, wird Bezug genommen.

Durch die 2. qualifizierte Änderung des Bebauungsplanes werden folgende Punkte wie folgt jeweils nachstehend erweitert:

2.2. Schutzgut Mensch, Kultur- und sonstige Sachgüter

Ergänzung zu Auswirkungen:

Die durch die 2. qualifizierte Änderung ermöglichte Aufstockung auf bis drei Vollgeschosse auf den Parzellen 3, 4 und 5 verbessert marginal die Schallabschirmung des Bahnverkehrslärms für die Bebauung südlich dieser Parzellen. Die schalltechnische Untersuchung wurde für die möglichen Aufstockungen fortgeschrieben und die passiven Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden in den Bebauungsplan eingearbeitet.

Das übrige Konzept zu den Schallschutzmaßnahmen bleibt unverändert.

Insgesamt bleibt die Eingriffserheblichkeit bezüglich des Schutzguts relativ gering.

2.8 Wechselwirkungen

Ergänzung:

Durch die 2. qualifizierte Änderung kommt es zu keiner signifikanten Veränderung der Wechselwirkungen.

4.2 Ausgleich

Eine Veränderung der Grundflächenzahl findet im Zusammenhang der 2. Qualifizierten Änderung des Bebauungsplanes nicht statt. Es ergibt sich daher kein höherer Bedarf an Ausgleichsflächen entsprechend der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung.

Die übrigen Punkte des Umweltberichts mit Behandlung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung behalten vollumfänglich ihre Gültigkeit, da durch die vorliegende 2. qualifizierte Änderung des Bebauungsplanes die übrigen Schutzgüter nicht tangiert werden.

Gliederung

A) Umweltbericht

1 Einleitung

1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und der wichtigsten Ziele des Umweltschutzes für den Bauleitplan

1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen dargelegten Ziele des Umweltschutzes und ihre Berücksichtigung

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

2.1 Natürliche Grundlagen

2.2 Schutzgut Mensch, Kultur- und sonstige Sachgüter

2.3 Schutzgut Pflanzen und Tiere und deren Lebensräume (mit spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung)

2.4 Schutzgut Landschaft

2.5 Schutzgut Boden

2.6 Schutzgut Wasser

2.7 Schutzgut Klima und Luft

2.8 Wechselwirkungen

3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

4.1 Vermeidung und Verringerung

4.2 Ausgleich

5. Alternative Planungsmöglichkeiten

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

7. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

8. Allgemein verständliche Zusammenfassung

B) Behandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

A) Umweltbericht

Die Bearbeitung des Umweltberichts erfolgt in enger Anlehnung an den Leitfaden „Der Umweltbericht in der Praxis“ des Bay StMUGV und der Obersten Baubehörde, ergänzte Fassung vom Januar 2007.

1 Einleitung

1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und der wichtigsten Ziele des Umweltschutzes für den Bauleitplan

Zur weiteren Deckung des Bedarfs an Wohnbauflächen plant die Stadt Maxhütte-Haidhof die Ausweisung des Allgemeinen Wohngebiets Am Alten Pirkenseer Weg in Ponholz.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 16230 m²

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 in der Abwägung zu berücksichtigen. Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung hängen von der jeweiligen Planungssituation bzw. der zu erwartenden Eingriffserheblichkeit ab. Da der gesamte Geltungsbereich im vorliegenden Fall nur eine vergleichsweise geringe Wertigkeit im Hinblick auf die Schutzgüter Pflanzen, Tiere und Lebensräume sowie Landschaft aufweist, kann die Untersuchungsintensität innerhalb enger Grenzen gehalten werden. 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 zu vermeiden
 - sind für das Orts- und Landschaftsbild bedeutsame Strukturen zu erhalten bzw. diesbezüglich wertvolle Bereiche möglichst aus der baulichen Nutzung auszunehmen; durch bauplanungs- und bauordnungsrechtliche sowie grünordnerische Festsetzungen ist eine ansprechende Gestaltung und Einbindung des Baugebiets in das Orts- und Landschaftsbild zu gewährleisten
 - ist die Versiegelung von Boden möglichst zu begrenzen 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) so gering wie möglich zu halten
 - sind Auswirkungen auf das Kleinklima (z.B. Berücksichtigung von Kaltluftabflußbahnen), die Immissionssituation und sonstige Beeinträchtigungen der Schutzgüter Klima und Luft auf das unvermeidbare Maß zu begrenzen
- Zwangsläufig gehen mit der Baugebietsausweisung unvermeidbare Beeinträchtigungen der Schutzgüter einher, die in Pkt. 2 im Einzelnen dargestellt werden.

1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen dargelegten Ziele des Umweltschutzes und ihre Berücksichtigung

Regionalplan

In den Karten „Siedlung und Versorgung“ sowie „Landschaft und Erholung“ des Regionalplans sind keine Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete oder sonstige Ausweisungen für den Planungsbereich dargestellt.

Nach der Karte der ökologisch-funktionellen Raumgliederung wird der

Geltungsbereich als Gebiet mit erhöhter Belastbarkeit (intensive agrarisch-forstliche Nutzung) eingestuft. Nach der Begründungskarte 6 gehört der Planungsraum nicht zu einem für Erholungszwecke besonders geeigneten Gebiet.

Biotopkartierung, gesetzlich geschützte Biotope

Innerhalb des Geltungsbereichs sowie im weiteren Umfeld wurden im Rahmen der Biotopkartierung Bayern keine Strukturen erfasst.

Gesetzlich geschützte Biotope nach Art. 13d (1) bzw. geschützte Lebensstätten nach Art. 13e BayNatSchG gibt es im Geltungsbereich sowie dem näheren Umfeld nicht.

Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) und Artenschutzkartierung

Den Geltungsbereich unmittelbar betreffende Bestands-, Bewertungs- und Zielaussagen enthält der Kartenband des ABSP nicht. Das Gebiet ist auch nicht Bestandteil eines Vorranggebiets des Naturschutzes. Schutzgebiete werden nicht vorgeschlagen. Die Aussagen des Erläuterungsberichts werden, soweit relevant, bei der Bewertung und Planung berücksichtigt.

In der Artenschutzkartierung Bayern sind im Geltungsbereich und dem näheren Umfeld keine Artnachweise verzeichnet.

Schutzgebiete

Schutzgebiete einschließlich Schutzgebiete nach europäischem Recht sind im Bereich des geplanten Baugebiets nicht ausgewiesen.

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

2.1 Natürliche Grundlagen

Naturräumliche Gliederung und Topographie

Nach der naturräumlichen Gliederung der Geographischen Landesaufnahme gehört der Planungsbereich zum Oberpfälzischen Hügelland, und zwar zur Untereinheit 070.50 Südliches Oberpfälzer Bruchschollenland (alte Naabrinnen).

Der Bereich des geplanten Baugebiets weist nur eine geringe Reliefenergie auf. Die Geländehöhen liegen um ca. 368 m NN.

Geologie und Böden

Nach der Geologischen Karte Maßstab 1:25000 Blatt 6838 Regenstauf liegt das geplante Baugebiet im Bereich des Tertiärs im Allgemeinen im Übergang zur Kreide (Grünsandstein). An einigen Stellen in der Umgebung kommt der Malmkarst an die Oberfläche. Im Vorhabensbereich selbst ist in der Geologischen Karte und in der Dolinenkartierung des Wasserwirtschaftsamtes eine Doline eingetragen, die jedoch im Gelände nicht erkennbar ist.

Nach der Bodenschätzungs-Übersichtskarte der Oberpfalz Maßstab 1:100000 sind im Vorhabensbereich lehmige bis stark lehmige Sande ausgebildet, die als Braunerden oder Braunerden mittlerer Basensättigung einzustufen sein dürften.

Klima

Nach der Karte „Klima“ des Regionalberichts für die Planungsregion Oberpfalz-Nord gehört der Bereich um Ponholz zu einem für die Verhältnisse der mittleren Oberpfalz durchschnittlichem Bereich mit mittleren Jahrestemperaturen von ca. 7,5 ° C und mittleren Jahresniederschlägen von ca. 650 mm.

Geländeklimatische Besonderheiten ergeben sich aufgrund der Topographie und Mikroreliefung nicht.

Hydrologie und Wasserhaushalt

Der Bereich des geplanten Baugebiets entwässert natürlicherweise nach Südosten zum Diesenbach.

Oberflächengewässer existieren innerhalb des Geltungsbereichs sowie dem unmittelbaren Umfeld nicht. Vernässungsbereiche, Quellaustritte o.ä. gibt es im Gebiet nicht. Wie bereits erwähnt, ist in der Geologischen Karte und einer vorliegenden Karte des Wasserwirtschaftsamtes eine Doline verzeichnet, die jedoch im Gelände nicht erkennbar ist.

Über die Grundwasserverhältnisse im engeren Planungsraum liegen keine konkreten Angaben vor. Es ist jedoch angesichts der geologischen Verhältnisse davon auszugehen, dass durch Gründungen und Unterkellerungen kein Grundwasser aufgeschlossen wird. Im Hinblick auf den Grundwasserschutz ist die geringe bis möglicherweise punktuell fehlende Überdeckung zu berücksichtigen.

Das Planungsgebiet liegt innerhalb der Schutzzone III B des Wasserschutzgebiets Hagenau.

Potenzielle natürliche Vegetation

Als potenzielle natürliche Vegetation gilt nach der Übersichtskarte von Seibert der reine Labkraut-Eichen-Hainbuchen-Wald, Nordbayern-Rasse.

2.2 Schutzgut Mensch, Kultur- und sonstige Sachgüter

Beschreibung der derzeitigen Situation

Im Hinblick auf den Lärm bestehen im Gebiet nennenswerte Vorbelastungen durch den Verkehrslärm von der an der Nordseite verlaufenden Bahnlinie Regensburg-Weiden. Gerüche spielen abgesehen von den zeitweilig relevanten, im Bereich landwirtschaftlicher Nutzflächen anfallenden Gerüchen keine Rolle.

Das geplante Baugebiet wird derzeit intensiv als Acker genutzt. Teilflächen im Nordosten des Geltungsbereichs, die Flur-Nrn. 139/5, 139/6 und 139/7, Gmkg. Ponholz. sind in die bestehende private Wohnnutzung einbezogen. Nennenswerte Belastungen der landwirtschaftlichen Nutzflächen gibt es abgesehen von gewissen Einflüssen aus dem Verkehr der Bahnlinie nicht.

Bau- und Bodendenkmäler sind im Bereich des geplanten Baugebiets nicht bekannt.

Auswirkungen

Abgesehen von der Bauphase werden von dem Allgemeinen Wohngebiet nur in vergleichsweise geringem Maße Lärm- und Geruchsemissionen ausgehen. Umgekehrt gehen von der nördlich vorbeiführenden Bahnlinie Regensburg-Weiden relevante Lärmimmissionen v.a. auf die unmittelbar angrenzenden geplanten Bauparzellen aus.

Aus der Schalltechnischen Untersuchung als Bestandteil der Bebauungsplan-Unterlagen ergibt sich die Erfordernis der Errichtung eines aktiven Lärmschutzes (Lärmschutzwand, ca. 2,50 – 3,00 m hoch, mit kombinierter Lärmschutzwand) sowie weiterer Maßnahmen zum Schallschutz an den nächstgelegenen Gebäuden. Bei Realisierung dieser Maßnahmen werden die gesetzlichen Vorgaben zum Schallschutz eingehalten, so dass nicht mit nennenswerten Auswirkungen zu rechnen ist.

Durch die Baugebietsausweisung gehen ca. 1,09 ha bisher intensiv landwirtschaftlich als Acker nutzbare Fläche verloren.

Die Flächen weisen entsprechend der Bodenausprägung allenfalls eine mittlere Nutzungseignung auf. Im Hinblick auf Bau- und Bodendenkmäler sind keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten. Insgesamt ist die Eingriffserheblichkeit bezüglich des Schutzguts relativ gering.

2.3 Schutzgut Pflanzen und Tiere und deren Lebensräume (mit spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung)

Beschreibung der derzeitigen Situation

Aufgrund der sehr einfachen Nutzungs- und Vegetationsverhältnisse konnte auf die Erstellung eines gesonderten Bestandsplans verzichtet werden.

Das geplante Baugebiet selbst wird größtenteils als Acker intensiv genutzt. Lediglich der nordöstliche Teil, die Flur-Nrn. 139/5, 139/6 und 139/7, werden als Wohngrundstück privat genutzt. Im Bereich des Gartens existieren einige Gehölze. Der Ziergehölzanteil ist relativ hoch.

Durch das Gebiet verläuft der Alte Pirkenseer Weg, der teilweise noch innerhalb des Geltungsbereichs liegt und zur Haupteinfahrstraße ausgebaut wird.

An das geplante Allgemeine Wohngebiet grenzen folgende Nutzungs- und Vegetationsstrukturen an:

- im Süden und Westen Acker, im Südwesten der bestehende Ortsbereich von Ponholz
- im Norden ebenfalls ackerbaulich genutzte Flächen, nördlich davon die Bahnlinie Regensburg-Weiden
- im Osten wiederum intensiv genutzte Ackerflächen

Zusammenfassend betrachtet weist der Geltungsbereich sowie dessen Umfeld insgesamt nur eine sehr geringe Bedeutung als Lebensraum von Pflanzen und Tieren auf. Auch nur bedingt als Lebensraum wertvollere Strukturen gibt es hier nicht. Erst weiter östlich bzw. nordöstlich findet man (außerhalb des Einflussbereichs der Ausweisung) einige in die intensiv genutzte Flur eingestreute Kalkkuppen, die Kalkmagerrasen aufweisen. Auch bahnbegleitend findet man in diesem Bereich keine nennenswert höherwertigen Strukturen (Grasfluren, junger Gehölzaufwuchs)

Auswirkungen

Durch die Realisierung des Allgemeinen Wohngebiets werden die bisher unbebauten landwirtschaftlichen Flächen in einem Umfang von ca. 1,09 ha in wesentlichen Teilbereichen überbaut bzw. versiegelt. Die wenigen Lebensraumfunktionen werden damit voraussichtlich verloren gehen. Erst mittelfristig ist nach entsprechender Entwicklungszeit öffentlicher und privater Begrünungsmaßnahmen damit zu rechnen, dass für ein gemeines, an Gehölzlebensräume und Siedlungen gebundenes Artenspektrum geeignete Lebensraumstrukturen bereitgestellt werden. Darüber hinaus werden private Grünflächen mit überwiegendem Ziergehölzbestand durch Nachverdichtung überbaut und versiegelt.

Die Durchlässigkeit des Gebiets für bodengebundene Arten wird durch die Versiegelung und Überbauung von Flächen, betriebsbedingte Störungen und z.T. Einfriedungen reduziert. Dies ist jedoch aufgrund des angrenzenden Siedlungsrandes und der dort bestehenden Barrieren nicht nennenswert relevant. Die Lebensraumfunktionen der betroffenen Ackerflächen sind auch aufgrund der starken anthropogenen Prägung des Umfeldes gering, d.h. auch für die Arten der intensiven Kulturlandschaft dürfte der Geltungsbereich keine nennenswerte Rolle spielen.

Projektbedingte Auswirkungen können grundsätzlich auch durch indirekte Effekte auf benachbarte Lebensraumstrukturen hervorgerufen werden. Im relevanten Einflussbereich existieren allerdings keinerlei Strukturen, die eine auch nur bedingt höherwertigere Qualität als Lebensraum aufweisen. Insofern sind diesbezüglich keine nennenswerten Auswirkungen zu erwarten.

Zusammenfassend betrachtet ist deshalb die schutzgutbezogene Eingriffserheblichkeit gering.

Ausführungen zum speziellen Artenschutzrecht (spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung)

Wie bei allen Eingriffsvorhaben ist auch im vorliegenden Fall zu prüfen, in wieweit die Planung mit den artenschutzrechtlichen Bestimmungen der § 42 und 62 BNatSchG vereinbar ist, nachdem die Legalausnahme des § 43 Abs. 4 BNatSchG nach dem Urteil des EuGH vom 10.01.2006 den artenschutzrechtlichen Bestimmungen von EU-Richtlinien (FFH-, Vogelschutzrichtlinie) widerspricht. Mittlerweile ist das BNatSchG mit der Novellierung vom 12.12.2007 an die europarechtlichen Anforderungen angepasst worden.

Die Formulierung der Verbotstatbestände in § 42 Abs. 1 BNatSchG wurde an die FFH bzw. Vogelschutz-Richtlinie angepasst. Die Ausnahmen sind in § 43 Abs. 8 BNatSchG geregelt.

Arten der FFH-Richtlinie, streng geschützte Arten nach nationalem Recht

Es werden ausschließlich intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen in einem bereits relativ stark anthropogen geprägten Umfeld beansprucht. Es ist deshalb auszuschließen, dass Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie wie Fledermäuse und sonstige Säugetiere sowie Arten der sonstigen Tiergruppen und die streng geschützten Arten nach nationalem Recht betroffen sind, so dass Verbotstatbestände ausgelöst werden könnten.

Europäische Vogelarten

Aufgrund der Inanspruchnahme ausschließlich intensiv landwirtschaftlich genutzter Flächen können grundsätzlich ohnehin nur die Arten der offenen Kulturlandschaft betroffen sein.

Artnachweise liegen nicht vor. Aufgrund der Lage am Siedlungsrand sowie im Einflussbereich der Bahnlinie Regensburg-Weiden ist ein Vorkommen relevanter Arten nicht zu erwarten. Sollten diese dennoch vorkommen, ist aufgrund des vergleichsweise geringen Umfangs der Flächenbeanspruchung eine Auslösung von Verbotstatbeständen nicht zu erwarten, da die Wirkungsempfindlichkeit gering ist (gemeine Arten) und davon ausgegangen werden kann, dass die ökologische Funktion betroffener Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt ist. Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen hierfür sind nicht erforderlich.

Dies gilt auch für Arten mit großen Arealansprüchen wie Greifvögel, die landwirtschaftliche Nutzflächen als Jagdgebiete nutzen.

Zusammenfassend ist deshalb festzustellen, dass durch das Vorhaben insgesamt keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ausgelöst werden. Eine Ausnahme von den Verboten ist deshalb nicht erforderlich.

2.4 Schutzgut Landschaft

Beschreibung der derzeitigen Situation

Die von der Baugebietsausweisung betroffenen landwirtschaftlichen Nutzflächen ohne gliedernde Strukturen haben nur eine geringe bis sehr geringe Bedeutung für das Landschaftsbild. Dazu kommt die relativ starke anthropogene Prägung des Umfeldes (Siedlungsrand, Bahnlinie). In geringem Umfang können die Gehölzbestände der bestehenden Wohnbebauung zur landschaftlichen Bereicherung beitragen.

Landschaftsästhetisch relevante Strukturen sind nicht betroffen. Landschaftliche Bereiche ohne stärkere unmittelbare anthropogene Prägung findet man im Nordosten außerhalb des Einwirkungsbereichs der Baugebietsausweisung. Die Erholungseignung ist aufgrund der fehlenden Begehrbarkeit der landwirtschaftlichen Flächen und der anthropogenen Prägung dieses Bereichs relativ gering. Lediglich der Alte Pirkenseer Weg kann von Erholungssuchenden genutzt werden, wobei dieser im Nordosten in die Kreisstraße SAD 4 mündet.

Auswirkungen

Für die Landschaftsbildqualität wesentlich wertgebende Strukturen sind vom Vorhaben nicht betroffen. In geringem Umfang werden im Zuge der Nachverdichtung der bestehenden Wohnbebauung bedingt für das Landschaftsbild relevante Gehölzstrukturen beseitigt.

Durch die geplante Bebauung wird eine bisher überwiegend landschaftlich geprägte Fläche vollständig hinsichtlich seiner landschaftsästhetischen Qualitäten verändert. Das Ausmaß ist jedoch angesichts der Größe des Baugebiets überschaubar. Die geplanten Begrünungsmaßnahmen, v.a. des Lärmschutzwalls und die straßenbegleitenden Baumpflanzungen tragen erheblich zur Eingriffsminimierung bei.

Auf die ohnehin vergleichsweise geringe Erholungseignung ergeben sich keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen.

Insgesamt ist damit die schutzgutbezogene Eingriffserheblichkeit vergleichsweise gering.

2.5 Schutzgut Boden

Beschreibung der derzeitigen Situation

Gemäß den Angaben der Bodenschätzungs-Übersichtskarte sind im Gebiet lehmige bis stark lehmige Böden kennzeichnend, die ein mittleres Puffer-, Filter- und Sorptionsvermögens aufweisen. Sie weisen aus landwirtschaftlicher Sicht eine mittlere Nutzungseignung auf (Agrarleitplan). Es handelt sich aber außer den bereits für die private Wohnnutzung gewidmeten Parzellen um weitgehend unveränderte Bodenprofile (außer Einflüsse durch die ackerbauliche Nutzung).

Auswirkungen

Wie bei jeder Baugebietsausweisung wird der Boden auf größeren Flächen überbaut oder versiegelt sowie gegebenenfalls auf weiteren Flächen durch Umlagerungen etc. überformt.

Die Vollversiegelung von Boden ist naturgemäß die stärkste Form der Bodenüberprägung, da dadurch die Bodenfunktionen vollständig verloren gehen und sich dadurch auch Auswirkungen auf andere Schutzgüter ergeben.

Insgesamt können aufgrund der Festsetzungen (Grundflächenzahl 0,35, Verkehrsflächen) maximal ca. 4600 m² zusätzlich versiegelt oder überbaut werden (ohne Lärmschutzwall). Inwieweit die maximal mögliche Bebauung auf den privaten Bauparzellen ausgeschöpft wird, ist nicht vorhersehbar. Es ist davon auszugehen, dass dies außer bei den größeren südlichen Parzellen weitgehend der Fall sein wird. Seltene Böden sind nicht betroffen.

Insgesamt sind die Eingriffe wie bei jeder Inanspruchnahme natürlich gewachsener Bodenprofile relativ hoch. Die Dimensionen sind jedoch angesichts der Größe des Baugebiets überschaubar.

2.6 Schutzgut Wasser

Beschreibung der derzeitigen Situation

Oberflächengewässer liegen nicht im Geltungsbereich und dem näheren Umfeld des geplanten Baugebiets. Hydrologisch relevante Strukturen wie Vernässungsbereiche, Quellaustritte o.ä. gibt es nicht. Die in der Geologischen Karte sowie in Unterlagen des Wasserwirtschaftsamtes verzeichnete Doline ist im Gelände nicht mehr nachvollziehbar.

Möglicherweise wurde diese im Zuge der landwirtschaftlichen Nutzung verfüllt. Es ist aber auch angesichts der Lage in der erweiterten Schutzzone des Wasserschutzgebiets Ponholz dem Grundwasserschutz besondere Aufmerksamkeit zu widmen.

Natürlicherweise entwässert das Baugebiet nach Südosten zum Diesenbach. Exakte Angaben zu den Grundwasserverhältnissen liegen nicht vor, doch ist angesichts der geologischen Verhältnisse davon auszugehen, dass der Grundwasserspiegel erheblich unterhalb der durch die Baumaßnahmen aufgedeckten Bodenhorizonte liegt.

Auswirkungen

Oberflächengewässer werden nicht nachteilig beeinflusst.

Eine Versickerung aller anfallender Oberflächenwässer ist aufgrund der relativ sensiblen Situation hinsichtlich des Grundwasserschutzes nicht vorgesehen (Doline, Lage in der Schutzzone III B des Wasserschutzgebiets Hagenau). Die Entwässerung erfolgt deshalb im Mischsystem.

Über Zisternen kann jedoch ein Teil des anfallenden Oberflächenwassers als Brauchwasser (z.B. zur Gartenbewässerung) genutzt werden.

Die Grundwasserneubildung wird dadurch insgesamt deutlich reduziert.

Insgesamt ist die Eingriffserheblichkeit bezüglich des Schutzguts als mittel einzustufen.

2.7 Schutzgut Klima und Luft

Beschreibung der derzeitigen Situation

Das Großklima ist durch durchschnittliche bis etwas wärmere und trockenere Verhältnisse gekennzeichnet.

Geländeklimatische Besonderheiten bestehen aufgrund der Topographie und Mikroreliefierung nicht.

Auswirkungen

Durch die Bebauung und Versiegelung werden sich die typischen Merkmale des Siedlungsklimas im Baugebiet selbst ausprägen wie höhere Temperaturen und

Temperaturspitzen, geringere Luftfeuchtigkeit etc. Der bisherige Beitrag der landwirtschaftlichen Flächen zur Frischluftproduktion und damit zum Klimaausgleich entfällt.

Durch die geplante Bebauung wird es aufgrund der Lage bestehender Siedlungsflächen nicht zu einem nennenswerten Kaltluftstau kommen. Luftgetragene Schadstoffe werden nicht in nennenswertem Maße zunehmen. Die diesbezüglichen Auswirkungen sind zu vernachlässigen. Insgesamt ist die Eingriffserheblichkeit bezüglich des Schutzguts vergleichsweise gering.

2.8 Wechselwirkungen

Sofern Wechselwirkungen bestehen, wurden diese bereits bei der Bewertung der einzelnen Schutzgüter erläutert.

3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung dürfte der Geltungsbereich weiter intensiv landwirtschaftlich genutzt werden. Das privat genutzte Wohngrundstück würde ebenfalls weiter wie bisher genutzt werden.

Eine andere Art der baulichen Nutzung wie gewerbliche Bebauung ist nicht sinnvoll bzw. realisierbar.

4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

4.1 Vermeidung und Verringerung

Nach der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB sind auch die Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen im Umweltbericht dazustellen.

Hierzu ist zunächst festzustellen, dass die Standortwahl für die Ausweisung des Allgemeinen Wohngebiets positiv im Hinblick auf die Eingriffsvermeidung zu bewerten ist, indem praktisch ausschließlich intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen und untergeordnet eine private Wohnparzelle mit vergleichsweise geringen Qualitäten hinsichtlich der Schutzgüter herangezogen werden.

Wesentliche Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen sind im vorliegenden Fall die Bepflanzung des Lärmschutzwalls und die Baumverpflanzungen entlang der Haupteinfahrtsstraße.

Insgesamt kann davon ausgegangen werden, dass die insgesamt relativ beschränkt möglichen Vermeidungsmaßnahmen weitestgehend ausgeschöpft werden, so dass bei der Eingriffsbilanzierung der niedrige Faktor innerhalb der Spanne herangezogen werden kann (siehe B) Behandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung).

4.2 Ausgleich

Nach der Eingriffsbilanzierung ergibt sich ein Ausgleichsflächenbedarf von ca. 2724 m². Die vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen auf Flur-Nr. 65 der Gemarkung Premberg mit einer Maßnahmenfläche von 5464 m² sind im grünordnerischen Teil festgesetzt und werden in der Begründung zur Grünordnung näher erläutert.

Mit Durchführung der geplanten Maßnahmen kann in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde davon ausgegangen werden, dass die Eingriffe im Sinne der Eingriffsregelung ausreichend kompensiert werden.

5. Alternative Planungsmöglichkeiten

Die Nachfrage nach Wohnbauflächen ist in der Stadt Maxhütte-Haidhof hoch. Dies kann nur durch die laufende Ausweisung neuer Bauflächen gedeckt werden, so dass eine Bereitstellung im Ortsteil Ponholz eine sinnvolle und mit vertretbarem Aufwand realisierbare

Möglichkeit der Baulandausweisung darstellt.

Aufgrund der vergleichsweise geringen Empfindlichkeiten der Schutzgüter und dem Anschluss an die bestehenden Siedlungsstrukturen sowie der vorhandenen Infrastruktur ist der gewählte Standort sinnvoll.

Alternative Planungsmöglichkeiten mit geringeren Eingriffen und Erschließungsaufwand gibt es nicht.

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

Für die Bearbeitung der Eingriffsregelung wird der bayerische Leitfaden verwendet. Als gesonderter Fachbeitrag wurde das schalltechnische Gutachten berücksichtigt. Als Grundlage für die Bewertung der Auswirkungen auf die Schutzgüter und die dreistufige Bewertung wurden eigene Erhebungen und Recherchen durchgeführt sowie vorhandene Datenquellen herangezogen.

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen und wesentliche Kenntnislücken bestehen nicht.

7. Maßnahmen zur Überwachung

Die Maßnahmen zum Monitoring gemäß § 4c BauGB stellen sich wie folgt dar:

- Überwachung der Realisierung und des dauerhaften Erhalts bzw. Pflege der Ausgleichsmaßnahmen sowie der privaten und öffentlichen Begrünungsmaßnahmen
- Überprüfung der Einhaltung der festgesetzten Grundflächenzahl
- Prüfung und Sicherstellung wasserdurchlässiger Befestigungen

8. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Stadt Maxhütte-Haidhof plant die Aufstellung des Allgemeinen Wohngebiets Am Alten Pirkenseer Weg mit einer Größe von ca. 1,62 ha.

Die Untersuchungen belegen einige, wenn auch insgesamt nur gering bedeutsame Auswirkungen auf die untersuchten Schutzgüter. Es ergeben sich durchwegs geringe Eingriffserheblichkeiten, lediglich beim Boden ist diese zwangsläufig hoch und beim Schutzgut Wasser mittel. Die Auswirkungen halten sich innerhalb enger Grenzen.

Die verbleibenden Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes

werden durch Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Baugebiets kompensiert.

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 42 Abs. 1 BNatSchG werden nicht ausgelöst.

B) Behandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Zur rechtssicheren und einheitlichen Anwendung der Eingriffsregelung wird der Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (ergänzte Fassung vom Januar 2003) herangezogen.

Anhand der Vorgaben der Checkliste des Leitfadens ist in vorliegendem Fall das Regelverfahren anzuwenden.

Schritt 1: Erfassen und Bewerten von Natur und Landschaft

Teilschritt 1a: Ermitteln der Eingriffsfläche

Die Eingriffsfläche umfasst den Geltungsbereich abzüglich der bestehenden Wohnnutzungsflächen, soweit diese nicht nachverdichtet werden. Die Fläche für den Lärmschutzwall wird ebenfalls nicht als Eingriffsfläche angesetzt, weil es in diesem Bereich insgesamt nicht zu einer Verschlechterung hinsichtlich der Schutzgüter kommt. Die Eingriffsfläche beträgt demnach 13 620 m².

Teilschritt 1b: Einordnen der Teilflächen in Gebiete unterschiedlicher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild

Alle Eingriffsflächen sind intensiv landwirtschaftlich genutzt bzw. in die private Wohnnutzung einbezogen. Sie weisen einen hohen Ziergehölzanteil auf, Teilflächen sind bereits versiegelt. Sie sind gemäß Leitfaden als Gebiete geringer Bedeutung einzustufen (Kategorie I).

Schritt 2: Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs

Aufgrund der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,35 Einordnung des Vorhabens in Flächen mit niedrigem bis mittlerem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad (Typ B).

Schritt 3: Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen

Nach Abb. 7 des Leitfadens „Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren“:

- Kategorie I Typ B
- Kompensationsfaktor: 0,2 – 0,5
- heranzuziehender Kompensationsfaktor: 0,2
- erforderliche Kompensationsfläche
 $13\,620\text{ m}^2 \times 0,2 =$

2 724 m²

=====

Begründung des angesetzten Kompensationsfaktors von 0,2:

Bei der quantitativen Bilanzierung wurde der untere Wert innerhalb der Spanne herangezogen. Dies ist folgendermaßen zu begründen:

- es wurden die möglichen Vermeidungsmaßnahmen durchgeführt (Bepflanzung des Walls, Baumpflanzungen entlang der Haupteerschließungsstraße)
- bei dem beanspruchten Gebiet handelt es sich ausschließlich um intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen und untergeordnet eine privat genutzte, eingefriedete Wohnparzelle in einem anthropogen bereits stark veränderten Landschaftsraum

Schritt 4: Auswahl geeigneter Flächen und naturschutzfachlich sinnvoller Ausgleichsmaßnahmen

Die für das geplante Allgemeine Wohngebiet erforderlichen Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen werden auf Flur-Nr. 65 der Gemarkung Pernberg durchgeführt (siehe Lageplan Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen Maßstab 1:1000).

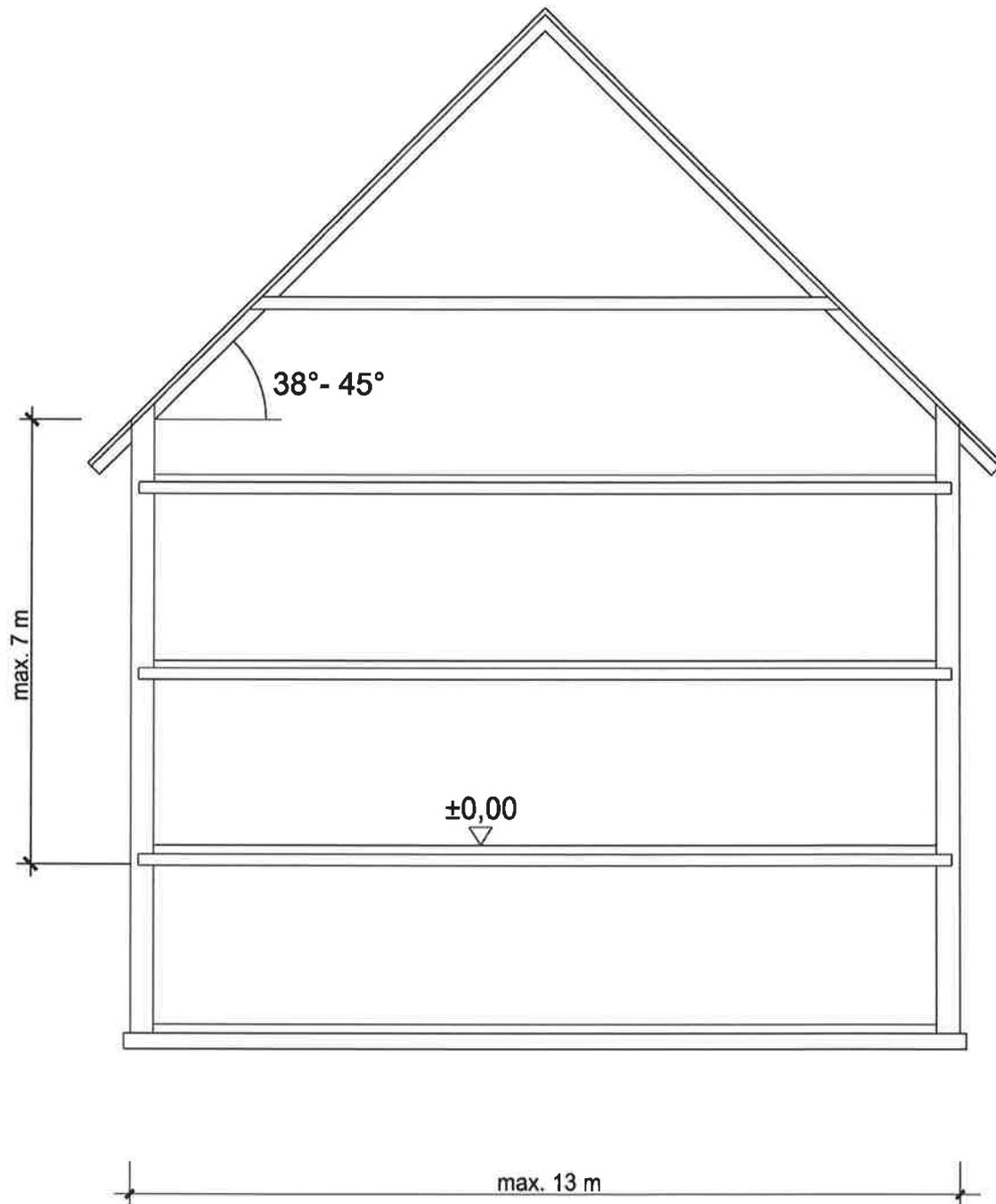
Die Maßnahmenfläche umfasst 5464 m², der Kompensationsbedarf wurde mit 2724 m² ermittelt. Die nicht benötigte Maßnahmenfläche kann für andere Eingriffsvorhaben herangezogen werden. Der derzeitige Zustand auf der Fläche und die geplanten Maßnahmen werden in der Begründung zur Grünordnungsplanung ausführlich dargestellt.

Mit den Maßnahmen kann davon ausgegangen werden, dass die Eingriffe im Sinne der Eingriffsregelung der Naturschutzgesetze ausreichend kompensiert werden.

Regelbeispiel: Mehrfamilienwohnhaus (SD, E+I+D)

Parzellen 3, 4, 5

Maßstab: 1:100

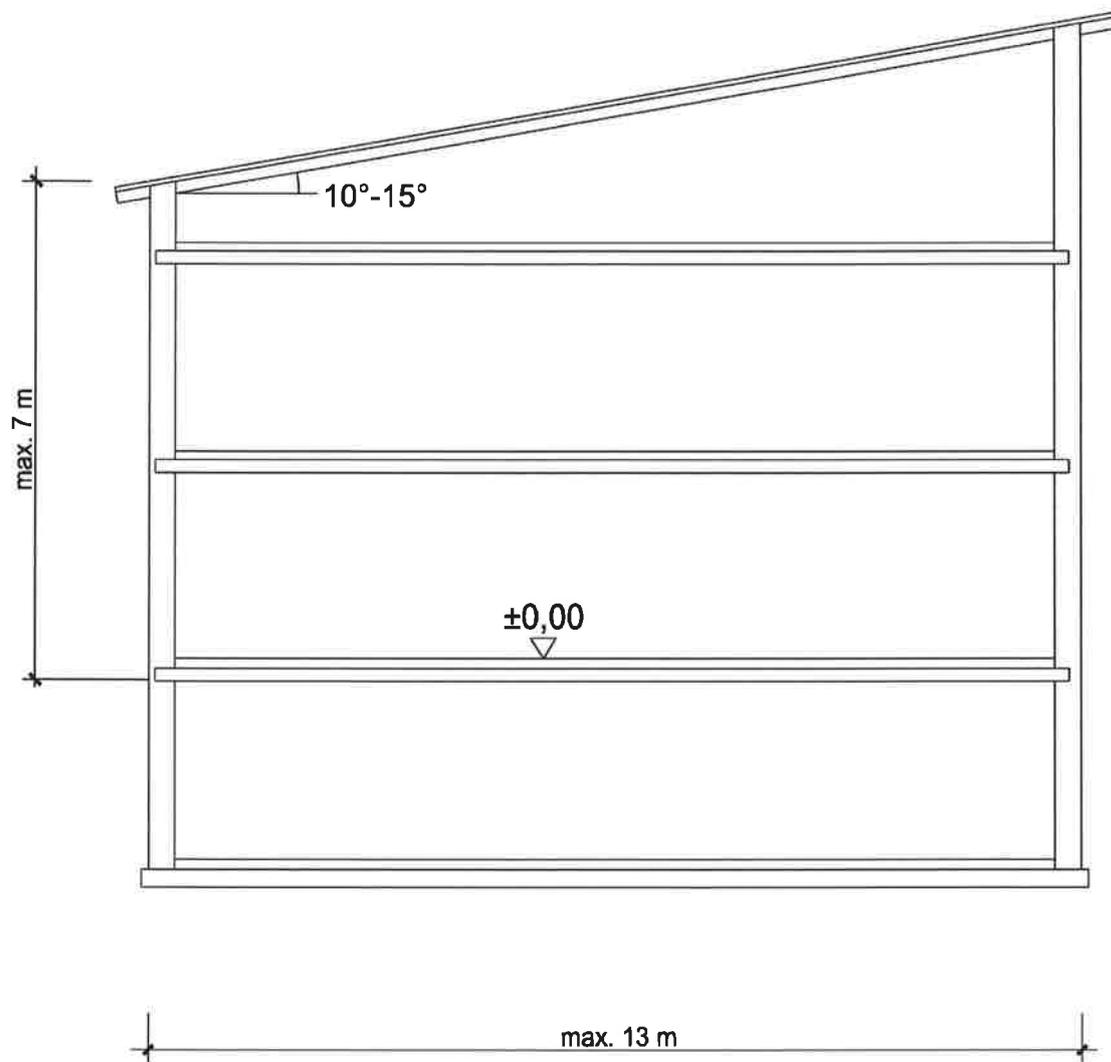


Wohnhaus

Regelbeispiel: Mehrfamilienwohnhaus (PD, E+I+D)

Parzellen 3, 4, 5

Maßstab: 1:100



Wohnhaus

Schallschutz

Die Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Am alten Pirkenseer Weg“, 2. Qualifizierte Änderung zum Bebauungsplan der Parzellen „3, 4 und 5“ der Stadt Maxhütte-Haidhof von Herrn Alfred Bartl vom 25.01.2018 ist Bestandteil der Änderung.