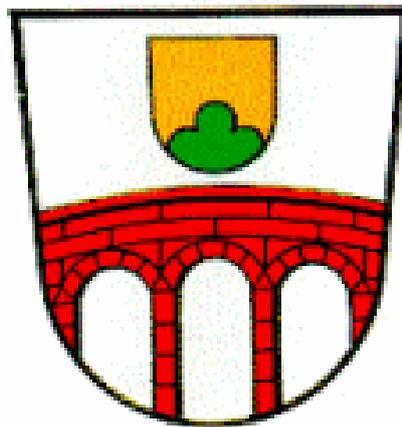


BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTER  
GRÜNORDNUNG

WA „KIRCHENFELDER“

DECKBLATT NR. 7



GEMEINDE ARNBRUCK

LANDKREIS REGEN

REGIERUNGSBEZIRK NIEDERBAYERN

FASSUNG VOM 07.02.2024

# 1. BEGRÜNDUNG BEBAUUNGSPLAN

## 1.1 LUFTBILD

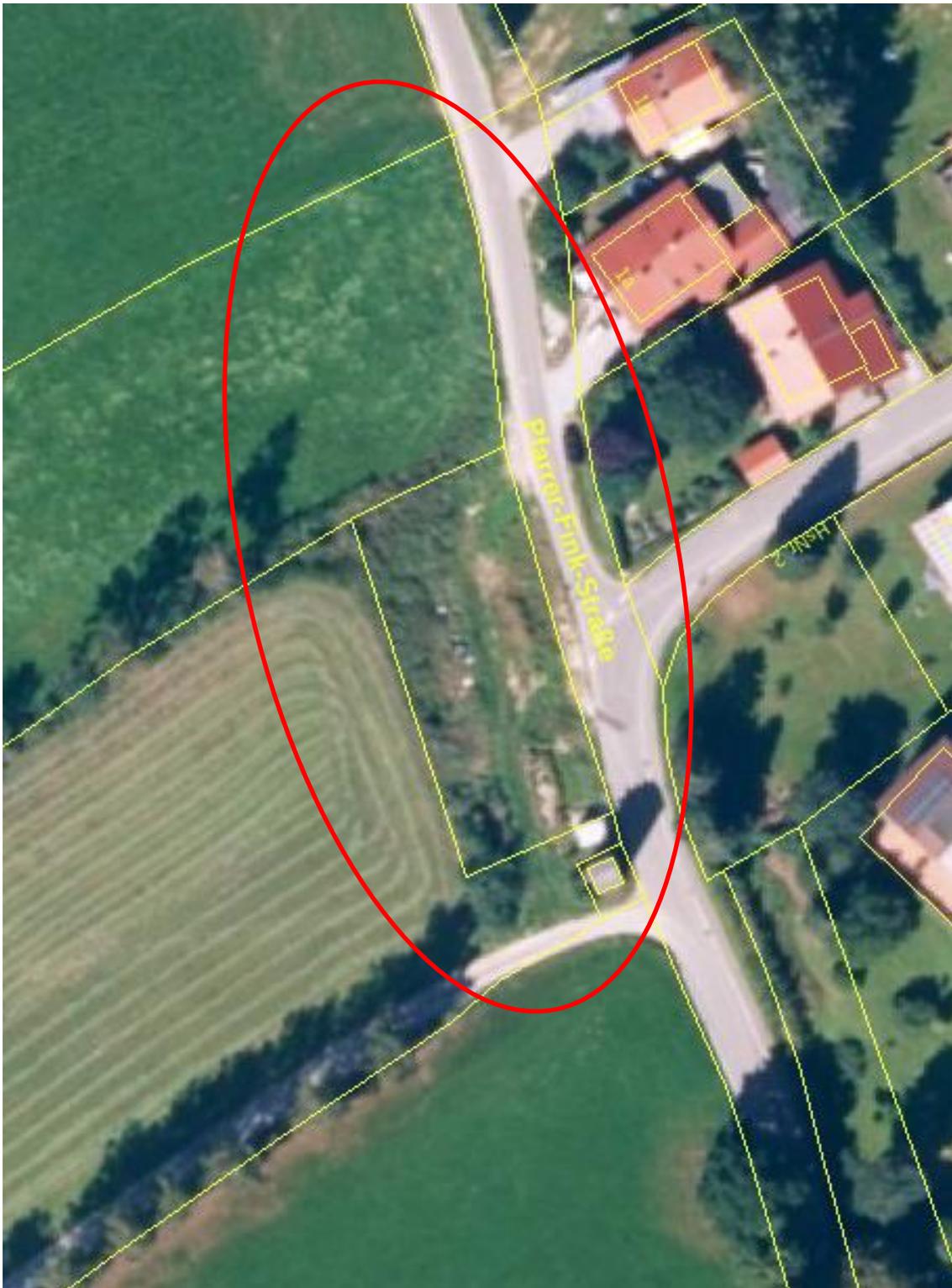


Abbildung Luftbild aus BayernAtlas

## 1.2 ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Die Gemeinde Arnbruck hat am 25.10.2021 beschlossen den Bebauungsplan WA „Kirchenfelder “ mit Deckblatt 7 zu ändern. Es handelt sich hier um die Flurnummern 369, 370 und 371 der Gemarkung Arnbruck. Das Plangebiet liegt im Westen der Gemeinde Arnbruck.

Bedarfsermittlung:

Im bereits abgeschlossenen F-Planverfahren mit der Deckblattnr. 21 in der Fassung vom 24.11.2021 wurden verschiedene mögliche Baugebiete für Wohnbebauung untersucht. Auch der Bereich Kirchenfelder beim Sportgelände wurde dabei betrachtet. Unter Beachtung verschiedener Bewertungsparameter und des Immissionsschutzes wird der im Deckblattnr. 7 beschriebene Geltungsbereich aufgrund der vorhandenen Anbindung an eine bestehende Wohnbebauung, der günstigen Lage sowie der geeigneten Topografie zur Ausweisung eines allgemeinen Wohngebiets empfohlen.

An das bestehende WA “Kirchenfelder “ sollen konkret im westlichen Bereich 3 Gebäude auf den Flurnummern 369 (Teilfläche), 370, 370/1 (Teilfläche) und 371 (Teilfläche) entlang der Pfarrer-Fink-Straße ergänzt werden. Dadurch wird ein räumlicher Zusammenhang mit der bereits vorhandenen Bebauung geschaffen. Durch die Erweiterung kann zur Sicherung des dringenden Wohnbedarfs für ortsansässige Baubewerber die Möglichkeit einer Wohnbebauung geschaffen werden. Für die Gemeinde ist die Bereitstellung von Bauflächen von besonderer Bedeutung, da der Erhalt junger Familien am Ort positiv beeinflusst wird. Aus städtebaulicher Sicht wird ein geordneter Abschluss der Ortsentwicklung nach Westen erreicht und festgelegt. Die mögliche Lärmbelastung durch den im Westen liegenden Sportplatz wird durch den Abstand von 160 m deutlich minimiert.

Eine Anbindung der Bauflächen an bestehende Erschließungsstrukturen (Abwasser, Trinkwasser, Strom, Telekom, Breitband) ist aufgrund der Nähe zu den bestehenden Wohngebieten ohne großen Aufwand möglich.

### 1.3 PLANUNGSKONZEPT

Das zu beplanende Gebiet wird im derzeit gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Arnbruck bereits als allgemeines Wohngebiet dargestellt.

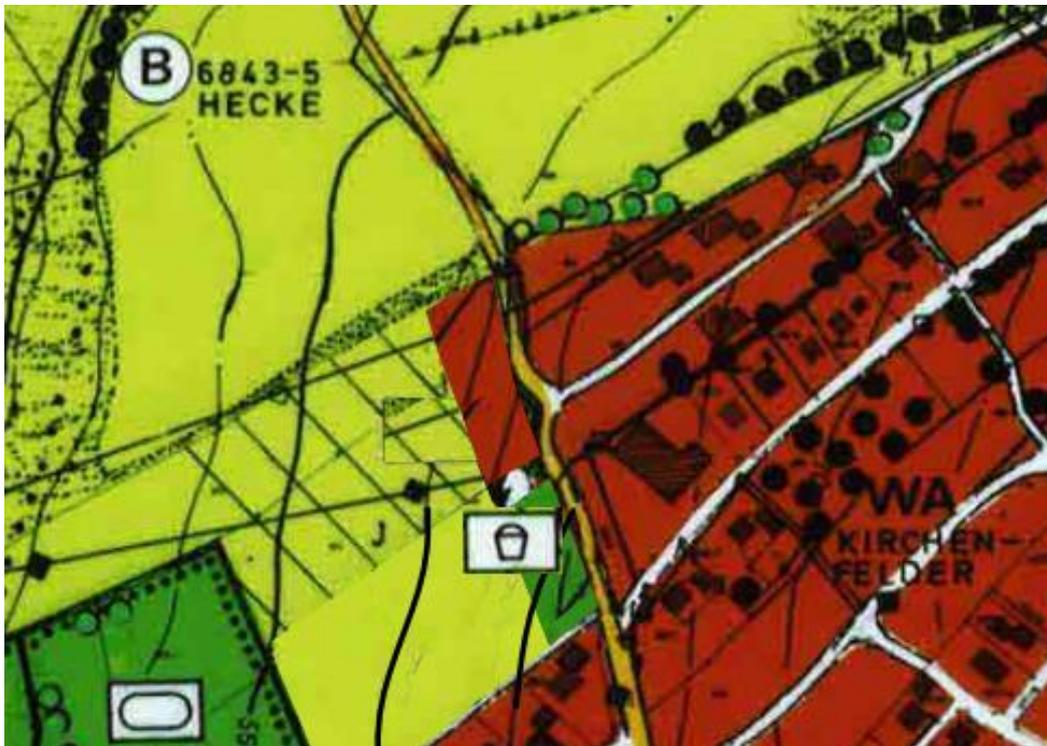


Abbildung Flächennutzungsplan

### 1.4 BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETS

Der Geltungsbereich umfasst ein Gebiet von ca. 3.933 m<sup>2</sup>, welches derzeit hauptsächlich als intensive landwirtschaftliche Fläche sowie als Holzlagerplatz genutzt wird.

Das Plangebiet liegt ca. 250 m vom Rathaus und ca. 450 m von der Kirche entfernt. Die genaue Abgrenzung geht aus der Planzeichnung hervor.

Das Gelände steigt von Norden nach Süden von ca. 553 m ü. NN auf ca. 558 m ü. NN, des Weiteren steigt das Gelände von Westen nach Osten von ca. 550 m ü. NN auf ca. 559 m ü. NN an. Die max. Ausdehnung des Geltungsbereichs beträgt von Nord nach Süd ca. 100 m und von West nach Ost 45 m. Zweck und Ziel der Satzung ist es einer weiteren Bauentwicklung im geplanten Satzungsbereich im Sinne einer städtebaulichen Ordnung gerecht zu werden.

Städtebauliche Auswirkungen der Planung:

Die geplante Bebauung fügt sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die vorhandene Gebäudestruktur ein. Die geplanten Baukörper sollen sich der bestehenden Bebauung des bestehenden Bebauungsplans sowie der näheren Umgebung anpassen und als Erweiterung der Siedlungseinheit dienen.

Eine geordnete städtebauliche Entwicklung wird auch durch die Änderung von textlichen Festsetzungen erreicht. Dies betrifft z.B. die Dachform, die Dacheindeckung, die Dachneigung, die möglichen Wandhöhen sowie die max. zulässige Grundflächenzahl. Alle diese genannten Änderungen der best. textlichen Festsetzungen sind städtebaulich vertretbar und spiegeln die veränderten Wohngewohnheiten der Gegenwart wider. Höhere Raumhöhen benötigen höhere Wandhöhen, neue Dachformen wie Pult- oder auch Flachdach sind anerkannt und können ästhetisch ansprechend gestaltet werden. Die erhöhte Grundflächenzahl ermöglicht in Zeiten akutem Wohnungsmangel die Schaffung von zusätzlichen Wohneinheiten.

Aus städtebaulicher Sicht bieten die Flächen die Möglichkeit einer angemessenen Weiterentwicklung der bislang entwickelten Ortsstruktur. Eine Anbindung der Bauflächen an bestehende Erschließungsstrukturen (Abwasser, Trinkwasser, Strom, Telekom, Breitband) ist aufgrund der Nähe zueinander ohne großen Aufwand möglich.

Das Ortsbild wird durch das Plangebiet in Anbetracht des Ortsbildes sehr gering beeinträchtigt, aber durch die geplante Aufwertung des westlichen Geltungsbereichsrandes in die Landschaft eingebettet. Schutzgebiete sind im Geltungsbereich nicht betroffen, diese befinden sich lediglich in näherer Umgebung und werden durch die Planung nicht beeinträchtigt. Durch die grünordnerischen Festsetzungen wird eine ausreichende Durchgrünung des Plangebiets sichergestellt. Unmittelbar an die Bauparzellen angrenzend wird auf dem vorhandenen intensiv landwirtschaftlich genutzten Grünland eine Grünlandansaat (autochthones Saatgut, Herkunftsregion 19, Grundmischung) vorgenommen. Eine Aufwertung auf G 212 zu mäßig extensiv genutztem, artenreichem Grünland gem. Bayerischer Kompensationsverordnung wird realisiert. Die Fläche ist durch eine ein- bis zweischürige Mahd mit Mähgutabfuhr zu pflegen. Erster Schnitt nicht vor dem 15.06. Auf Dünge- und Pflanzenschutzmittel ist zu verzichten. Ebenso ist auf dieser Ausgleichsfläche die Pflanzung von 4 Obstbäumen vorgesehen. Zusätzlich ist pro angefangene 300 m<sup>2</sup> nicht überbaute Grundstücksfläche mindestens ein heimischer Laubbaum oder ein Obstbaum zu pflanzen. Alle weiteren Freiflächen werden als Rasen oder Wiese ausgebildet.

## 1.5 FLÄCHENUMGRIFF

Vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden beansprucht:

- Bebaubare Fläche: ca. 1.965 m<sup>2</sup> = 0,196 ha = 50 %
  - Ausgleichsfläche: ca. 850 m<sup>2</sup> = 0,085 ha = 21,6%
  - Grünfläche/ Zufahrten: ca. 1.118 m<sup>2</sup> = 0,112 ha = 28,4 %
- 

- Geltungsbereich: ca. 3.933 m<sup>2</sup> = 0,393 ha = 100 %

## 1.6 ERSCHLIESSUNG

### Straßenerschließung

Die Verkehrsanbindung erfolgt über die bestehende Pfarrer-Fink-Straße. Diese ist über die Riedelsteinstraße, die Schulstraße und die Zellertalstraße in ca. 500 m Luftlinie an die überörtliche Staatsstraße St 2131 angebunden.

### Wasserversorgung

Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser ist aufgrund der bereits vorhandenen Strukturen gesichert.

### Abwasserbeseitigung

Die ordnungsgemäße Entsorgung von Abwasser ist durch die gemeindlichen Anlagen gewährleistet und erfolgt im Trennsystem.

### Oberflächenwasser

Das anfallende Oberflächenwasser soll weitestgehend breitflächig versickern. Durch die Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen ist eine Reduzierung des anfallenden Oberflächenwasser vorgesehen.

### Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung wird im Zuge des Verfahrens mit der Feuerwehr abgestimmt.

### Altlasten

Eine Anwesenheit von Altlasten ist nicht bekannt.

### Müllbeseitigung

Die Müllbeseitigung wird zentral durch den ZAW Donau-Wald durchgeführt.

Telekommunikationsnetz

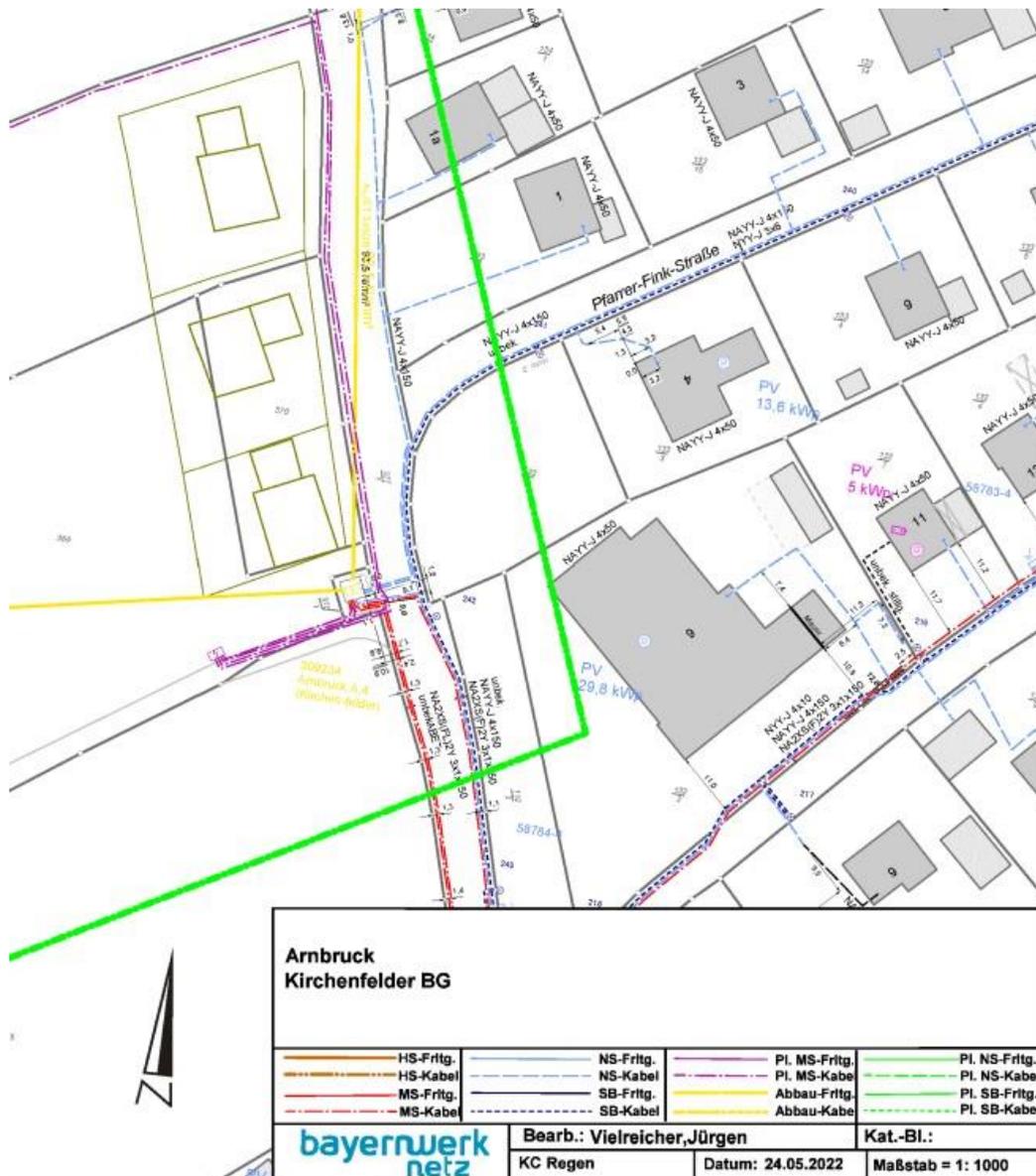
Der Anschluss an das Telekommunikationsnetz erfolgt über den bereits vorhandenen Anschluss im Bestandsnetz. Eine Abstimmung mit der Deutschen Telekom hat bei Bedarf zu erfolgen.

Immissionsschutz

Aufgrund der bestehenden Nutzungen im Umfeld des Plangebietes ist nicht damit zu rechnen, dass durch die Planung Immissionskonflikte ausgelöst werden. Auch ist der Sportplatz in westlicher Richtung ca. 160 m von der neuen Wohnbebauung entfernt. Weitergehende Untersuchungen hierzu sind nicht erforderlich.

Stromversorgung

Die Stromversorgung wird durch die Bayernwerk AG sichergestellt, in diesem Zuge wird die bestehende Hochleitung außerhalb des Geltungsbereichs Deckblattnummer 7 neu unterirdisch verlegt. Notwendige Schutzzonen sind einzuhalten.



## 1.7 HINWEISE

### Landwirtschaftliche Belange

In unmittelbarer Umgebung muss mit von der Landwirtschaft ausgehenden Immissionen, wie z.B. Geruch, Lärm usw., auch an Wochenenden, Feiertagen und zu Nachtzeiten gerechnet werden und sind aufgrund des Gebots der gegenseitigen Rücksichtnahme hinzunehmen und zu dulden. Eine ordnungsgemäße und ortsübliche Bewirtschaftung benachbarter Flächen muss uneingeschränkt möglich sein. Bei Pflanzungen sind zu Nachbargrundstücken mindestens die gesetzlichen Grenzabstände einzuhalten. Auf eine Bepflanzung mit Hochstammbäumen sollte im Grenzbereich zu landwirtschaftlichen Flächen verzichtet werden.

### Straßenverkehrslärm

Innerhalb des Wohngebietes ist mit geringer Lärmbelastung durch den Straßenverkehr zu rechnen.

### Melde- und Sicherungspflicht beim Auffinden von Bodendenkmälern

Es wird darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde am Landratsamt Regen gem. Art. 8 Abs. 1 und 2 DschG unterliegen. Diese Bestimmungen lauten:

#### Art. 8 Abs.1 DSchG:

*Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.*

#### Art. 8 Abs. 2 DSchG:

*Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.*

### Energieversorgung

Die Kabelverlegung ist nur in Gehwegen, Versorgungstreifen, Begleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich.

Wir weisen darauf hin, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit der Bayernwerk Netz GmbH geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Der Beginn aller Baumaßnahmen, dazu gehört auch das Pflanzen von Bäumen und Sträuchern, ist dem zuständigen Energieversorgungsunternehmen rechtzeitig zu melden. Beachten Sie bitte die Hinweise im „Merkblatt über Baumstandorte und elektrische Versorgungsleitungen und Entsorgungsleitungen“, herausgegeben von der Forschungsanstalt für Straßenbau und Verkehrswesen bzw. die DVGW-Richtlinie GW125. Bei der Bayernwerk Netz GmbH dürfen für Kabelhausanschlüsse nur marktübliche Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Prüfnachweise sind vorzulegen.

#### Flächen für Ver- und Entsorgungsleitungen

Strom-, Wasser- und Fernmeldeleitungen sowie Abwasserkanäle sind, wenn möglich, unter öffentlichen Fahrbahnen oder unbepflanzten Seitenstreifen zu verlegen. Die jeweiligen Abstände nach den entsprechenden Richtlinien sind einzuhalten. Die jeweiligen Hausanschlussleitungen sind unter Beachtung der auf öffentlichem Grund festgesetzten Baumstandorte zu planen und zu verlegen.

#### Der Verlauf des Urgeländes

Der Verlauf des Urgeländes und die Geländeänderungen sind im Eingabeplan darzustellen.

#### Abfallstoffe

Abfallstoffe sind in dichten Abfallbehältern bis zur Abfuhr durch den AWV zwischenzulagern.

#### Bodenbearbeitung/Schutz des Oberbodens

Der anstehende Oberboden ist, soweit zur Anlage der Grünflächen benötigt, zur Wiederverwendung zu sichern (DIN 18915/3). Der abzufahrende Boden ist ordnungsgemäß zu deponieren.

#### Allgemeiner Hinweis

Alle genannten Normen, Richtlinien und Vorschriften können bei der Gemeinde Arnbruck zusammen mit den übrigen Bebauungsplanunterlagen eingesehen werden. Sie sind beim Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert hinterlegt und bei der Beuth Verlag GmbH in Berlin zu beziehen (Beuth Verlag GmbH, Saatwinkler Damm 42/43, 13627 Berlin).

## 1.8 TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Siehe beiliegenden zeichnerischen Bebauungsplan.

## 1.9 VERFAHREN

Siehe beiliegenden zeichnerischen Bebauungsplan.

# 2. UMWELTBERICHT

## 2.1 EINLEITUNG

Nach § 2 (4) BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen. Ein Verzicht auf die Eingriffsregelung ist nur bei vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB und bei beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Innenentwicklung) möglich.

Im Rahmen der Umweltprüfung ist ein Umweltbericht zu erstellen (§ 2a BauGB) und als Begründung dem Bauleitplanentwurf beizulegen. Er dokumentiert die Ergebnisse der Umweltprüfung und soll die sachgerechte Abwägung erleichtern. In § 1a BauGB wird die Eingriffsregelung in das Bauleitplanverfahren integriert. Die Abarbeitung der Eingriffsregelung erfolgt im Rahmen des Umweltberichtes, die aber aufgrund des vereinfachten Verfahrens entfällt.

Der Umweltbericht orientiert sich in seiner Ausführung an der Anlage 1 zum Baugesetzbuch und baut auf dem Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung der obersten Baubehörde auf.

Der Untersuchungsraum umfasst den Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

## 2.2 KURZDARSTELLUNG DES INHALTS UND DER WICHTIGSTEN ZIELE DES BAULEITPLANS

Durch die Erweiterung kann zur Sicherung des dringenden Wohnbedarfs für ortsansässige Baubewerber die Möglichkeit einer Wohnbebauung geschaffen werden. Für die Gemeinde ist die Bereitstellung von Bauflächen von besonderer Bedeutung, da der Erhalt junger Familien am Ort positiv beeinflusst wird. Aus städtebaulicher Sicht wird ein geordneter Abschluss der Ortsentwicklung nach Westen erreicht und festgelegt.

### 3. DARSTELLUNG DER IN EINSCHLÄGIGEN FACHGESETZEN UND FACHPLÄNEN FESTGELEGTE ZIELE DES UMWELTSCHUTZES UND IHRER BERÜCKSICHTIGUNG

Umweltfachliche Vorgaben, die zur wesentlichen Umweltprüfung der Bauleitplanung gehören, beschreibt § 1 Abs. 6 Nr.7 BauGB. Darüber hinaus sind die ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz in § 1a BauGB zu beachten. Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege ergeben sich aus Art. 1 BayNatSchG. Daneben sind die Grundsätze des Wasserhaushaltsgesetzes und des Bundesbodenschutzgesetzes zu berücksichtigen.

Bei der Ausarbeitung des Umweltberichts wurden folgende Fachgesetze und Richtlinien in der jeweils aktuellen Fassung verwendet:

- Baugesetzbuch BauGB
- Bundesimmissionsschutzgesetz inkl. Vorordnungen BImSchG/ TA Luft
- TA Lärm 1998
- DIN 18005 Schallschutz im Städtebau
- Geruchsimmissionsrichtlinie GIRL
- Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG
- Bayerisches Naturschutzgesetz BayNatSchG
- Bundesbodenschutzgesetz inkl. Bodenschutzverordnung BBodSchG
- Landesbodenschutzgesetz inkl. Bodenschutzverordnung BayBodSchG
- Wasserhaushaltsgesetz WHG
- Bayerisches Denkmalschutzgesetz BayDSchG

### 4. BESTANDSAUFNAHME UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN EINSCHLIESSLICH DER PROGNOSE BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

Die Beschreibung des Bestands erfolgt schutzgutbezogen. Auf der Grundlage einer verbal argumentativen Beschreibung der bau-, anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen erfolgt danach eine schutzgutbezogene Bewertung durch eine Einschätzung der Eingriffsschwere nach geringer, mittlerer und hoher Erheblichkeit.

Diese Prognose ermöglicht die Einschätzung der Projektauswirkungen bei der Durchführung des Bebauungsplans.

#### 4.1 Schutzgut Mensch (Lärm)

##### Beschreibung:

Die geplante Erweiterungsfläche hatte bisher eine untergeordnete Bedeutung für die Erholungsnutzung, da die Flächen derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt wurden. Auch wurde das Plangebiet als Lagerplatz genutzt. Aufgrund der bestehenden Nutzungen im Umfeld des Plangebietes ist nicht damit zu rechnen, dass durch die Planung Immissionskonflikte ausgelöst werden. Auch ist der Sportplatz in westlicher Richtung ca. 160 m von der neuen Wohnbebauung entfernt. In unmittelbarer Nähe befinden sich zudem keine größeren Betriebe, welche Lärm erzeugen können.

Weitergehende Untersuchungen hierzu sind nicht erforderlich.

##### Baubedingte Auswirkungen:

Mit baubedingten Beeinträchtigungen ist zu rechnen. Mit dem Neubau von Gebäuden und der Erschließung werden beispielsweise umfangreiche Erdarbeiten erforderlich sein, die zusätzliche Lärmbelastungen verursachen werden. Diese baubedingten Beeinträchtigungen sind aber nur in einem eng begrenzten Zeitfenster (Bauphase) gegeben und können daher vernachlässigt werden.

##### Anlage-/ Betriebsbedingte Auswirkungen:

Auswirkungen für die umliegende Nachbarschaft wird es nicht geben.

##### Ergebnis:

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagenbedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Gesamterheblichkeit
Mensch/Lärm	Gering	Gering	Gering	Gering

#### 4.2 Schutzgut Mensch (Erholung)

##### Beschreibung:

Die Flächen des Planungsgebietes bestehen aus intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen sowie als Lagerfläche. Das Planungsgebiet hatte bisher durch die landwirtschaftliche Nutzung nur eingeschränkt positive Auswirkungen auf die Erholung. Jedoch gehen durch die geplante Maßnahme geringe Flächen für die Erholungsfunktion verloren.

Baubedingte Auswirkungen:

Mit der Bauphase ist nur kurzzeitig mit optischen Störungen durch den Baubetrieb zu rechnen. Die baubedingten Auswirkungen sind als gering einzustufen.

Anlage- / Betriebsbedingte Auswirkungen:

Das Erscheinungsbild der neuen Flächen wird den Erholungsraum verändern. Durch die Baumaßnahme werden keine Wegeverbindungen sowie sonstige Elemente zur Erholungsfunktion des Menschen beeinträchtigt. Der nächstliegende anliegende örtliche Wanderweg „Vital Parcours Zellertal “ und der Radweg „Zellertal Radweg “ werden durch die geplanten Maßnahmen nicht beeinträchtigt.

Ergebnis:

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagenbedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Gesamterheblichkeit
Mensch/Erholung	Gering	Gering	Gering	Gering

## 4.3 Schutzgut Arten und Lebensräume

Beschreibung:

Das Planungsgebiet besteht aus intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen sowie aus Ruderalflächen und diente bisher als Lagerplatz für Holz. Es ist keinerlei Gehölzbestand aktuell vorhanden. Es befindet sich nicht innerhalb des Landschaftsschutzgebiet Bayerischer Wald. Es gibt keine amtlich kartierten Biotope, gesetzlich geschützten Landschaftsbestandteile und gesetzlich geschützte Biotope. Gehölzpflanzungen sind nicht mehr vorhanden. Gemäß Leitfaden war die mit Hochstauden bewachsene Fläche in die Kategorie I (geringer Wert) und der Gehölzbestand am Rand in die Kategorie II (mittlerer Wert) einzustufen.

Im Vorhabensbereich und im engeren Umfeld liegen keine Nachweise der Artenschutzkartierung vor. Bereits im abgeschlossenen F-Planverfahren mit der Deckblattnummer 21 bei damals noch vorhandener Bepflanzung wurden artenschutzrechtliche Verbotstatbestände ausgeschlossen. Es sind keine potenziellen Lebensräume für verschieden Arten vorhanden bzw. haben nicht bestanden.

Potenzielle Lebensräume für Wiesenbrüter zeichnen sich unter anderem aus durch Dauergrünland, Wiesen und Weiden. Aufgrund der bestehenden Beeinträchtigungen durch die im Umkreis befindlichen Verkehrswege und die hügelige Landschaftssilhouette sind keine Lebensräume und Bruthabitate der bodenbrütenden Vogelarten anzunehmen. Potenzielle Quartiersbäume in den umliegenden Flächen für

Fledermäuse und höhlenbrütenden Vogelarten sind nicht vorhanden. Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich keine Steinriegel oder ähnliches als Habitatstruktur für Reptilien, eine Betroffenheit ist nicht gegeben. Für Biber, Fischotter und Haselmaus fehlen im Plangebiet geeignete Habitate. Eine durch die Planung ausgelöste Betroffenheit dieser Artengruppe kann damit ausgeschlossen werden.

Laichgewässer, Überwinterungs- oder Sommerlebensräume sind nicht vorhanden. Eine vorhabensbedingte Betroffenheit von Amphibien kann damit ausgeschlossen werden. Geeignete Gewässer für Libellen sind im Vorhabensbereich nicht vorhanden. Damit kann eine vorhabensbedingte Betroffenheit ausgeschlossen werden.

Potenzielle Lebensräume für betroffene Arten-/ Artengruppen wie z.B. Fledermäuse, Haselmaus, Reptilien und Vögel werden durch die Baumaßnahme nicht beeinträchtigt. Angrenzende Gehölzbereiche und Gehölzränder mit Saumbereichen sind nicht vorhanden. Artspezifische Erhebungen werden als nicht erforderlich eingestuft.

#### Baubedingte Auswirkungen:

Im Zuge der Baumaßnahmen kann es zusätzlich zu Abtragungen und großflächigen Neugestaltungen des Oberbodens und einer Versiegelung bebauter Flächen kommen, wodurch die Bodenstruktur und damit die Lebensgrundlage für Arten und Pflanzen dauerhaft verändert wird.

Es ist wichtig, dass die Versiegelung auf das nötigste Maß begrenzt wird und sich die künftige Bebauung gut in das Landschaftsbild einpasst. Auf die Anwendung von Dünger und Pflanzenschutzmittel ist zu verzichten.

#### Anlage- / Betriebsbedingte Auswirkungen:

Die Anlagen-/Betriebsbedingten Auswirkungen werden gering ausfallen.

#### Ergebnis:

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagenbedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Gesamterheblichkeit
Arten und Lebensräume	Mittel	Mittel	Gering	Gering-Mittel

#### 4.4 Schutzgut Boden

##### Beschreibung:

Böden erfüllen unterschiedliche natürliche Funktionen:

- Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen (Lebensraumfunktion)
- Bestandteil des Naturhaushaltes, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen
- Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen auf Grund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, insbesondere auch zu Schutz des Grundwassers

Zusätzlich sind Böden grundsätzlich Standorte für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung und Archiv der Natur- und Kulturgeschichte. Die dem Planungsgebiet zuzuordnenden Flächen sind ohne bekannte kulturhistorische Bedeutung, im Bestand mit anthropogen geprägtem Boden.

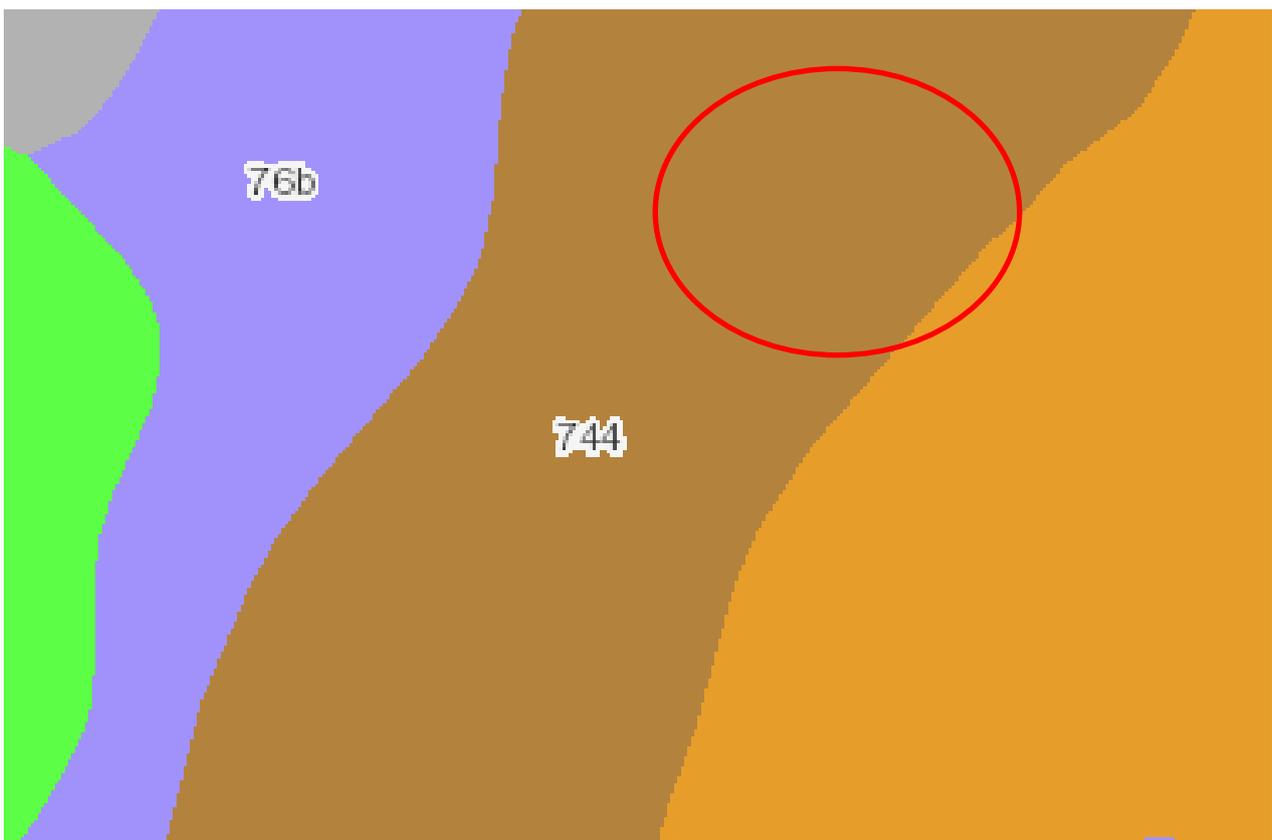


Abbildung aus Bayernatlas, Übersichtsbodenkarte von Bayern 1:25.000

Im Untersuchungsgebiet sind laut Bodenkarte Bayern fast ausschließlich Braunerde aus skelettführendem (Kryo-)Lehm (Lösslehm, Granit oder Gneis) mit der Bezeichnung 744 vorhanden.

Aufgrund des Maßstabs von 1:25.000 ist die Bodenkarte nicht exakt flächenscharf. Das Gelände steigt von Norden nach Süden von ca. 553 m ü. NN auf ca. 558 m ü. NN, des Weiteren steigt das Gelände von Westen nach Osten von ca. 550 m ü. NN auf ca. 559 m ü. NN an.

#### Baubedingte Auswirkungen:

Baubedingt werden die Flächen im überbaubaren Bereich der Bauparzellen verändert, der Oberboden wird dort großflächig abgetragen und andernorts wieder aufgetragen. Damit wird die Bodenstruktur größtenteils dauerhaft verändert. Durch die mögliche Unterkellerung der Gebäude erfolgt ein Eingriff in tieferliegende und bisher unbeeinflusste Bodenschichten.

Bodenab- und auftrag sind bei fast allen Baumaßnahmen unvermeidbar. Aufgrund des nicht allzu steilen Gefälles ist der Umfang jedoch eher gering, Terrassierungen nur in geringem Ausmaß notwendig. Dauerhaft werden die Flächen nach erfolgter Modellierung wieder humusiert, das Schutzgut Boden wird dauerhaft wiederhergestellt. Im Bereich der geplanten Baufenster wird der Großteil der Flächen versiegelt. Durch Auflagen bezüglich des Versiegelungsgrades bei den Stellflächen können die Auswirkungen weiter vermindert werden. Die vorgefundenen Flächen werden laut Leitfaden als anthropogen überprägter Boden ohne kultur-historische Bedeutung in die Liste 1a – Gebiet mit geringer Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild eingeordnet.

#### Anlagenbedingte Auswirkungen:

Der Boden steht als landwirtschaftliche Produktionsfläche nicht mehr zur Verfügung und geht als Lebensraum für Tiere und Pflanzen verloren. Durch Versiegelung kommt es zu den gravierendsten anlagenbedingten Auswirkungen. Die Filterfunktion des Bodens bei der Grundwasserneubildung ist im versiegelten Bereich nicht mehr gegeben. Dies wiederum hat Einfluss auf den natürlichen Bodenwassergehalt und die Grundwasserneubildung. Es wird somit ein geringer – mittlerer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad angenommen.

#### Betriebsbedingte Auswirkungen:

Bei der geplanten Nutzung sind keine nennenswerten betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu erwarten.

Ergebnis:

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagenbedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Gesamterheblichkeit
Boden	Mittel	Mittel	Mittel	Mittel

## 4.5 Schutzgut Wasser

Beschreibung:

Wasserschutzgebiete oder Brunnennutzungen sind im Planungsgebiet nicht vorhanden. Das Gelände liegt nicht innerhalb eines festgesetztem bzw. vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes. Der nächstliegende wassersensible Bereich ist ca. 200 m vom Geltungsbereich entfernt, das Plangebiet ist davon jedoch nicht betroffen.

Baubedingte Auswirkungen:

Aufgrund der Versiegelung eines Großteils der oberen Bodenschichten im Zuge der Entstehung des neuen Plangebietes wird die Grundwasserneubildungsrate dergestalt verändert, dass sich das Rückhaltevolumen des belebten Bodens verringert, während sich der Oberflächenabfluss erhöht. Mit eventuell auftretendem Schichtenwasser ist zu rechnen und die Grundwasserneubildung wird beeinträchtigt. Während der Bauphase kann es z.B. durch die Anlage von Kellergeschosse zeitlich begrenzt zu einem Eingriff in das Grundwasser kommen. Durch geeignete Maßnahmen (Abpumpen und wieder einleiten) können diese Beeinträchtigungen als gering eingestuft werden.

Anlage- / Betriebsbedingte Auswirkungen:

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

Ergebnis:

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagenbedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Gesamterheblichkeit
Wasser	Mittel	Mittel	Mittel	Mittel

## 4.6 Schutzgut Klima und Luft

### Beschreibung:

Das Klima ist ausgesprochen rau. Die Jahresdurchschnittstemperatur beträgt 8 Grad Celsius bei einer jährlichen Niederschlagsmenge von ca. 950 – 1.050 mm. Das Gebiet hatte bislang keine nachweisbare besondere Funktion für das Lokalklima. Die betrachteten Flächen verfügen über keine kleinklimatisch wirksamen Luftaustauschbahnen.

### Baubedingte Auswirkungen:

Durch die Errichtung der Wohnbauflächen entstehen temporäre Belastungen durch Staubentwicklung, An- und Abtransport. Sie stellen im Hinblick auf das Kleinklima sowie auf die Lufthygiene eine temporäre, geringe Belastung dar.

### Anlagenbedingte Auswirkungen:

Die Auswirkungen der Veränderungen in kleinklimatischer Hinsicht durch die Bebauung und Versiegelung von Flächen im Planungsgebiet sind zu vernachlässigen. Ein weiterer Luftaustausch ist durch die angrenzenden offenen Wiesenflächen und der geplanten Bebauung möglich.

Die Bebauungen haben keine spürbaren, signifikanten klimatischen Effekte hinsichtlich relevanter Emissionen, des Windgeschehens oder des Kaltluftabflusses im Untersuchungsgebiet. Größere Auswirkungen auf die klimatischen Verhältnisse im Umfeld sind nicht zu erwarten.

### Betriebsbedingte Auswirkungen:

Die versiegelten Flächen reagieren sehr empfindlich auf die Sonneneinstrahlung. Dies führt zu einem schnelleren Aufheizen und höheren Oberflächentemperatur im Vergleich zur natürlichen Bodenoberfläche. Es sind aber lediglich lokal begrenzte Veränderungen des Mikroklimas, d.h. des Klimas der bodennahen Luftschichten, zu erwarten. Messbare Veränderungen werden aufgrund der relativ geringen Größe der Baugebietserweiterung nicht eintreten. Aufgrund der Kleinräumigkeit des Bauvorhabens sind diese Auswirkungen aber zu vernachlässigen.

### Ergebnis:

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagenbedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Gesamterheblichkeit
Klima und Luft	Gering	Gering	Gering	Gering

#### 4.7 Schutzgut Landschaftsbild

##### Beschreibung:

Das Plangebiet ist derzeit eine intensiv genutzte landwirtschaftliche Fläche. Es liegt nicht innerhalb des LSG Bayerischer Wald. Die Erweiterungsfläche schließt unmittelbar an den geschlossenen Siedlungsbereich an. Durch die angrenzenden Sportanlagen im Südwesten wird das WA „Kirchenfelder“ bereits als zum Ort gehörige Restfläche wahrgenommen.

##### Baubedingte Auswirkungen:

Mit der Bauphase ist mit optischen Störungen durch den Baubetrieb zu rechnen. Die baubedingten Auswirkungen sind wegen der kurzen Zeitdauer als gering einzustufen.

##### Anlage-/ Betriebsbedingte Auswirkungen:

Die geplante Wohnbebauung fügt dem Landschaftsbild ein weiteres anthropogenes Element hinzu. Der Bebauungsplan führt hinsichtlich seiner Größe und Gestaltung zur Veränderung des Landschaftsbildes. Aufgrund der Lage und der Eingrünung beeinträchtigt die geplante Erweiterung das Landschaftsbild mit umliegend land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen und der bereits bestehenden Vorbelastung durch die direkt anschließende Wohnbebauung nicht. Es erfolgt zudem eine Eingrünung im Westen mithilfe der Pflanzung von 4 Obstbäumen.

##### Ergebnis:

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagenbedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Gesamterheblichkeit
Landschaftsbild	Mittel	Mittel	Gering	Mittel

#### 4.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

##### Beschreibung:

Schutz- und erhaltenswürdige Kultur- oder Sachgüter sind nicht vorhanden.

##### Bau-/ Anlage-/ Betriebsbedingte Auswirkungen:

Es sind keine Auswirkungen zu erwarten.

Ergebnis:

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagenbedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Gesamterheblichkeit
Kultur- und Sachgüter	Liegt nicht vor	Liegt nicht vor	Liegt nicht vor	Liegt nicht vor

## 4.9 Wechselwirkungen

Die nach Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sowie Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten und komplexe Wirkungszusammenhänge unter Schutzgütern zu betrachten.

Die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern bewegen sich in einem normalen, üblicherweise anzutreffenden Rahmen und wurden in den Betrachtungen der vorher behandelten Schutzgüter einbezogen. Erhebliche Auswirkungen auf die Wechselwirkungen sind nicht bekannt bzw. zu erwarten.

## 5. PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

Ohne die Ausweisung des Wohngebietes könnte die vorhandene intensive landwirtschaftliche Nutzung sowie der Holzlagerplatz erhalten bleiben. Die Auswirkungen auf den Naturhaushalt wären in diesem Fall und an diesem Standort als gering einzustufen, würden jedoch evtl. an anderer Stelle im Gemeindegebiet erfolgen, ohne die bereits vorhandene Verkehrs- und Infrastrukturen zu nutzen.

## 6. GEPLANTE MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH DER NACHTEILIGEN AUSWIRKUNGEN

## 6.1 Vermeidung und Verringerung

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von Eingriffen

- Verbot tiergruppenschädigender Anlagen und Bauteile, z.B. Sockelmauern bei Zäunen, nur Punktfundamente sind zulässig.
- Bodenfreiheit von mind. 15 cm bei Einzäunungen für eine Durchlässigkeit der

Siedlungsränder zur freien Landschaft zur Förderung von Wechselbeziehungen.

- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge im Bereich der Stellplätze Zufahrten.
- Vermeidung der Einleitung von belastetem Wasser in Oberflächengewässer.
- Ausschluss von Dachbedeckungen mit gewässerschädlichen Materialien.
- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden durch verdichtete Bauweise und optimal mögliche Ausnutzung der Baufläche.
- Gehölzbeseitigung bei neu zu pflanzenden Bäumen und Hecken nur zwischen 1.10. und 1.3. zulässig.
- Begrenzung der Höhenentwicklung.
- Der Geländeverlauf ist auf den Grundstücken in seinem ursprünglichen natürlichen Geländeverlauf zu erhalten. Die Planung ist daher auf den natürlichen Geländeverlauf abzustimmen, das Ursprungsgelände ist zu berücksichtigen. Abgrabungen und Auffüllungen sind möglichst zu vermeiden.

Überschüssiges Aushubmaterial ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Es darf nicht in der freien Landschaft abgelagert werden. Dieses Verbot gilt insbesondere auf ökologisch wertvollen Flächen, wie Feuchtwiesen, Trocken- und Magerstandorten, Feldgehölzen, alten Hohlwegen, Bachtälern, Waldrändern usw.

- Massive Einfriedungen mit Mauern, Gabionen, Zäunen mit Beton- und Mauersockeln sowie streng geschnittenen Hecken sind nicht zulässig.
- Die erforderlichen Grenzabstände von 2,00 m (Bäume), zu angrenzenden Privatflächen und 4,00 m zu landwirtschaftlichen Flächen sind einzuhalten. Den zu pflanzenden Bäumen ist eine geeignete Pflanzfläche von mind. 25 m<sup>2</sup> zur Verfügung zu stellen.
- Die Pflanzung ist spätestens im Laufe eines Jahres nach Erschließung bzw. bei Inbetriebnahme der Gebäude fertig zu stellen und dauerhaft zu erhalten. Ausgefallene Gehölze sind in der jeweils folgenden Pflanzperiode zu ersetzen.
- Einsatz von insektenfreundlicher Beleuchtung.

Darüber hinaus sind in den textlichen Hinweisen zum Bebauungsplan die ortstypischen, empfohlenen Gehölze in der Pflanzliste enthalten. Zur Durchgrünung der bebauten Flächen sind im Bebauungsplan Baum- und Strauchpflanzungen festgesetzt.

## 6.2 Ausgleich und Einstufung

Die bauliche Nutzung von Freiflächen führt durch ihren Flächenverbrauch, durch die Veränderung von Oberflächengestalt und Bodenstruktur, sowie durch Versiegelung im geplanten Sondergebiet zu einer Veränderung des derzeitigen Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes im Sinne des § 14 BNatSchG. Auf der Ebene der Flächennutzungs- und Landschaftsplanung ist überschlüssig die Eingriffsregelung abzuhandeln. Die Eingriffsermittlung erfolgt gem. Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ in der 2021 fortgeschriebenen Fassung. Der Geltungsbereich beträgt ca. 0,393 ha, die bebaubare Fläche beträgt ca. 0,197 ha.

Der Bestand im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird nach dem Bayerischen Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ Liste 1 a-c wie folgt eingestuft:

Mensch (Lärm und Erholung): Kategorie I unterer Wert

Arten- und Lebensräume: Kategorie I oberer Wert, Kategorie II mittlerer Wert

Boden: Kategorie II unterer Wert

Wasser: Kategorie II unterer Wert

Klima und Luft: Kategorie I mittlerer Wert

Landschaftsbild: Kategorie II mittlerer Wert

### Bestandserfassung Schutzgut Arten und Lebensräume

Bezeichnung	Größe (qm)	x	WP Bestand	x	Beeinträchtigungs- faktor	Ausgleichsbedarf in Wertpunkten
G11 Intensivgrünland	2.886	x	3	x	0,35	3.030
K122 Ruderalflächen	622	x	6	x	0,35	1.306
B211 Feldgehölz	425	x	6	x	0,35	893
Summe						5.229

## Ausgleichsumfang und Bilanzierung Schutzgut Arten und Lebensräume

Maßnahmen Nr.	Ausgangszustand nach der BNT-Liste			Prognosezustand nach der BNT-Liste			Ausgleichsmaßnahme			
	Code	Bezeichnung	Bewertung WP	Code	Bezeichnung	Bewertung WP	Fläche (qm)	Aufwertung	Entsiegelungsfaktor	Ausgleichsumfang WP
1	G11	Intensivgrünland	3	G212	Mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland	8	850	5	0	4.250
2	G11	Intensivgrünland	3	G431	Streuobstbestände im Komplex mit intensiv bis extensiv genutztem Grünland, junge Ausbildung 4 Stück zu je 50 qm	8	200	5	0	1.000
Summe Ausgleichsumfang in Wertpunkten						5.250				
Bilanzierung										
Summe Ausgleichsbedarf						5.229				
Differenz						+21 Der Ausgleich ist erbracht.				

Für das Plangebiet wird eine Ausgleichsfläche von insgesamt 850 m<sup>2</sup> sowie zusätzlich die durch die Einzelbäume benötigte Fläche. Diese Fläche wird jedoch auf der Ausgleichsfläche F 1 realisiert. Der gesamte ermittelte Ausgleich wird innerhalb des Geltungsbereiches durch die Ausgleichsflächen F 1 und F 2 erbracht.

Ausgleichsfläche F 1 = 850 m<sup>2</sup>:

Der notwendige Ausgleichsbedarf wird in Form der Ausgleichsfläche F 1 innerhalb des Geltungsbereichs dargestellt. Unmittelbar an die Bauparzellen angrenzend wird auf dem vorhandenen intensiv landwirtschaftlich genutzten Grünland eine Grünlandansaat (autochthones Saatgut, Herkunftsregion 19, Grundmischung) vorgenommen. Eine Aufwertung auf G 212 zu mäßig extensiv genutztem, artenreichem Grünland gem. Bayerischer Kompensationsverordnung wird realisiert. Die Fläche ist durch eine zweischürige Mahd mit Mähgutabfuhr zu pflegen. Erster Schnitt nicht vor dem 15.06. Auf Dünge- und Pflanzenschutzmittel ist zu verzichten. Eine vorherige Aushagerung zur Verminderung des Nährstoffgehaltes durch wiederholtes Mähen und Abfuhr des Schnittgutes (in den ersten 3- 5 Jahren eine dreischürige Mahd) sowie die Rückkehr einer an den ursprünglichen Standort angepassten Artengesellschaft mittels einer Artanreicherung ist für die Entwicklung der Fläche vorzusehen.

Ausgleichsfläche F 2 = 4 hochstämmige Obstbäume 200 m<sup>2</sup>:

Der weitere Ausgleich wird durch die Pflanzung von insgesamt 4 großkronigen, hochstämmigen Obstbäumen regionaltypischer Apfel- und Birnensorten in einen Abstand von ca. 20 m auf der Ausgleichsfläche 1 als Eingrünungsmaßnahme umgesetzt.

- Pflanzqualität: Obst-Hochstamm, 2 x verpflanzt, StU 7-8 cm, Hochstamm Stammhöhe 180 cm, Qualitätsvorgaben gem. FLL, 2004: Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen, Herkunfts- und Produktionsregion: Süddeutschland
- Anbringen von Stamm- und Wurzelschutz gegen Verbiss und fachgerechter Befestigung durch Holzpfähle
- Gehölze mit fachgerechtem Pflege- und Erhaltungsschnitt dauerhaft pflegen
- Ausgefallene Bäume sind im Folgejahr zu ersetzen - Verzicht auf jegliche Düngung und Pflanzenschutz

Die Ausgleichsfläche entwickelt das Plangebiet in eine gliedernde, in das Landschaftsbild integrierte Fläche. Eine fachgerechte und gezielte Pflege trägt zum Erhalt, zur Sicherung und Weiterentwicklung bei.

Die Pflegemaßnahmen sind vom 01. Oktober bis 28. Februar eines jeden Jahres erlaubt. Diese beschränken sich auf Rückschnitt und Ausdünnung, um den Lebensraum für Tiere und Pflanzen zu erhalten.

Sicherung/Meldung:

Um die Sicherung des angestrebten Zustands der festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nach § 15 Abs. 4 BNatSchG zu gewährleisten, ist bei Ausgleichsflächen, die nicht im Eigentum der Gemeinden ist,

die Bestellung einer unbefristeten, beschränkt persönlichen Dienstbarkeit zugunsten des Freistaates Bayern erforderlich, da es um die Erfüllung staatlicher Pflichten geht. Für den Vollzug ist die Kommune zuständig.

Wird die Ausgleichsfläche auf dem Plangebiet ausgewiesen bedarf es keiner Dienstbarkeit.

Zeitliche Umsetzung:

Die Ausgleichsfläche ist mit Errichtung der Anlage anzulegen.

## I.7 ALTERNATIVE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN

Im bereits abgeschlossenen F-Planverfahren mit der Deckblattnr. 21 in der Fassung vom 24.11.2021 wurden verschiedene mögliche Baugebiete für Wohnbebauung untersucht. Auch der Bereich Kirchenfelder beim Sportgelände wurde dabei betrachtet. Unter Beachtung verschiedener Bewertungsparameter und des Immissionsschutzes wird der im Deckblattnr. 7 beschriebene Geltungsbereich aufgrund der vorhandenen Anbindung an eine bestehende Wohnbebauung, der günstigen Lage sowie der geeigneten Topografie zur Ausweisung eines allgemeinen Wohngebiets empfohlen.

## I.8 BESCHREIBUNG DER VERWENDETEN METHODIK UND HINWEISE AUF SCHWIERIGKEITEN UND KENNTNISLÜCKEN

Für die Beurteilung der Eingriffsregelung wurde der Bayerische Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ in der 2021 fortgeschriebenen Fassung verwendet. Für die Bearbeitung des Umweltberichtes wurden keine ergänzenden Gutachten vergeben. Als Grundlage für die verbal argumentative Darstellung und der dreistufigen Bewertung sowie als Datenquelle wurden der Flächennutzungs- und Landschaftsplan, eine Ortsbegehung, sowie der Bayernatlas herangezogen.

## I.9 MASSNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG (MONITORING)

Das Monitoring für das Wohngebiet erfolgt durch die Gemeinde Arnbruck. Die gemäß § 4c BauGB vorgegebene Überwachung der Ausgleichsflächen durch die Gemeinde entsprechend § 1a Abs. 3 Satz 2

erfolgt durch die Berichtspflicht für die Herstellung der Ausgleichsfläche. Der Bericht ist zur Prüfung der UNB weiterzuleiten.

Es umfasst die Entwicklung der festgesetzten Pflanzungen und der Ausgleichsflächen mit ggf. Anpassung der Flächenpflege. Änderungen zu den festgesetzten Pflegemaßnahmen sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Das Monitoring ist in 3-jährigen Abständen durchzuführen. Die Monitoringberichte sind auch der Unteren Naturschutzbehörde zuzuleiten. Die Pflicht des Monitorings ist erfüllt, wenn der angestrebte Zielzustand erreicht ist. Die Ausgleichsflächen sind durch die Gemeinde zeitnah an das Bayerische Ökoflächenkataster zu melden.

## ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG

Das Plangebiet wird derzeit intensiv landwirtschaftlich sowie als Holzlagerplatz genutzt und ist kein besonderer Lebensraum für Tiere und Pflanzen.

Das Landschaftsbild ist durch die Begrünungsmaßnahmen und Lage des Plangebiets, wenn überhaupt nur sehr gering eingeschränkt. Nachteilige Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter sind nicht gegeben. Naherholungsraum wird nicht berührt, Lärmbelästigungen entstehen aufgrund der Anbindung und der Lage nicht, die Auswirkungen auf den Menschen bleiben gering.

Die grünordnerischen Maßnahmen sind im Bebauungsplan festgesetzt. Trotz Vermeidungsmaßnahmen findet ein Eingriff in Natur und Landschaftsbild statt. Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen werden ermittelt, die Ausgleichsflächen im Bebauungsplan festgesetzt.

Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse der Umweltauswirkungen auf die verschiedenen Schutzgüter zusammen.

SCHUTZGUT	BAUBEDINGTE AUSWIRKUNG	ANLAGEBEDINGTE AUSWIRKUNG	BETRIEBSBEDINGTE AUSWIRKUNG	ERGEBNIS
Schutzgut Mensch/Lärm	Gering	Gering	Gering	Gering
Schutzgut Mensch/Erholung	Gering	Gering	Gering	Gering
Schutzgut Arten und Lebensräume	Mittel	Mittel	Gering	Gering-Mittel
Schutzgut Boden	Mittel	Mittel	Mittel	Mittel
Schutzgut Wasser	Mittel	Mittel	Mittel	Mittel
Schutzgut Klima und Luft	Gering	Gering	Gering	Gering
Schutzgut Landschaftsbild	Mittel	Mittel	Gering	Mittel
Schutzgut Kultur – und Sachgüter	Liegt nicht vor	Liegt nicht vor	Liegt nicht vor	Liegt nicht vor