

# UMWELTBERICHT MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

## Scoping

Textteil

Begründung zum Bebauungsplan

„Am Kugler“

Frühzeitige Beteiligung

Stand 09.12.2024



Auftraggeber: Markt Fuchsmühl  
Rathausplatz 1  
95689 Fuchsmühl

Verfasser: LandschaftsArchitektur  
Marion Schlichtiger  
Theresienstr. 5  
95632 Wunsiedel

1	EINLEITUNG .....	3
1.1	Problemstellung / Abgrenzung des Untersuchungsgebietes.....	3
1.2	Scopingverfahren.....	4
1.3	Übergeordnete Planungen.....	5
2	BESTANDSAUFNAHME UND BEWERTUNG DER AUSWIRKUNGEN	
A:	Prognose bei Durchführung der Planung.....	6
2.1	Vorbemerkung .....	6
2.2	Schutzgut Boden .....	7
2.3	Schutzgut Wasser.....	7
2.4	Schutzgut Luft / Klima.....	7
2.5	Schutzgut Tiere und Pflanzen .....	8
2.6	Schutzgut Landschaftsbild .....	8
2.7	Schutzgut Mensch .....	8
2.8	Kultur- und Sachgüter .....	9
2.9	Risikoabschätzung im Falle von Unfällen / Katastrophen .....	9
2.10	Wechselwirkungen / Kumulative Auswirkungen.....	9
B:	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung / Nullvariante.....	9
2.11	Fazit.....	9
3	ERMITTLUNG ERFORDERLICHER AUSGLEICHSMAßNAHMEN	
3.1	Bewertung des Eingriffs.....	10
3.2	Grundlagen für die Abwägung.....	10
3.3	Vermeidung und Minimierung.....	10
3.4	Berechnung des Kompensationsumfangs.....	11
4	ABWÄGUNG.....	12
5	AUSGLEICHSMAßNAHMEN UND AUSWAHL GEEIGNETER FLÄCHEN.....	12
5.1	Maßnahmen innerhalb des Planungsgebietes .....	12
5.2	Weitere Ausgleichsflächen.....	12
5.3	Zusätzliche Maßnahmen.....	12
5.4	Pflanzenliste.....	13
6	METHODIK .....	15
7	ÜBERWACHUNG / MONITORING .....	15
8	ALLGEMEINVERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG.....	15

## **1 EINLEITUNG**

Gesetzliche Grundlagen für die Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft in der Bauleitplanung bilden das BNatSchG und das BauGB. Diese Gesetze fordern unterschiedliche Fachplanungen (Grünordnungsplan, Eingriffsregelung, Umweltbericht). Die Inhalte dieser Fachplanungen sind ähnlich und überschneiden sich.

Entsprechend dem BauGB ist für alle Bebauungsplanverfahren, die nicht im vereinfachten Verfahren durchgeführt werden, ein Umweltbericht anzufertigen.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sind, um eine „... nachhaltige städtebauliche Entwicklung zu erreichen, (...) eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln...“, auch die „... Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt“ sind zu berücksichtigen.

Diese Vorgaben werden im § 1 a Abs. 3 BauGB genauer geregelt. Eingriffe in Natur und Landschaft sind nach Möglichkeit zu vermeiden oder zu mindern.

Nach § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sind im Umweltbericht die aufgrund der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 und der Anlage 1 zum BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen.

Als Teil der Begründung ist der Umweltbericht zusammen mit dem Entwurf des Bebauungsplans öffentlich auszulegen.

In den Bebauungsplan wird der Grünordnungsplan integriert. Entsprechend § 2a BauGB ist im Aufstellungsverfahren von Bauleitplänen in der Begründung ein Umweltbericht aufzunehmen. Sein Inhalt bestimmt sich aus der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und den §§2a und 4c BauGB. Entsprechend § 2, Abs. 4 BauGB werden die Schutzgüter untersucht und hinsichtlich ihrer Bedeutung und Eingriffsempfindlichkeit gegenüber dem geplanten Vorhaben bewertet.

Der Umweltbericht wird im Rahmen des Bauleitplanverfahrens fortgeschrieben.

### **Planungsanlass**

Um den steigenden Bedarf an Wohnbauflächen zu decken, soll die bisher als Sportplatz genutzte Fläche „Am Kugler“ entwickelt werden. Die Fläche ist derzeit im Flächennutzungsplan als Sondernutzung Sportplatz dargestellt. Der Sportverein bekommt einen neuen Sportplatz, der bis zur Umnutzung des bestehenden fertiggestellt sein wird. Die Grundstücke können deshalb nun einer Wohnbaunutzung zugeführt werden.

#### **1.1 Problemstellung / Abgrenzung des Untersuchungsraums**

Hinsichtlich der Planung und Ziele des Bebauungsplans wird auf die Begründung zum Bebauungsplan verwiesen.

Das Planungsgebiet liegt am südlichen Rand von Fuchsmühl, zwischen Hackelsteinstraße im Süden, der Güttener Straße im Osten sowie dem Jahn- und dem Kugler Weg im Norden und Westen. Im Norden und Westen schließen sich ältere Siedlungen an. Im Süden sind landwirtschaftlich genutzte Flächen, getrennt durch eine gemischte einreihige Allee (Ahorn, Esche) mit alten und erhaltenswerten Bäumen. Im Osten befindet sich ein Feldweg, der zu einer Ansammlung von (Fisch-) Teichen führt.

Weiträumige Auswirkungen auf den Naturhaushalt sind nicht zu erwarten. Daher kann der Untersuchungsbereich auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans beschränkt werden. Ausnahmen bilden lediglich das Orts- und das Landschaftsbild.



Abb. 1: Lage und Abgrenzung des Untersuchungsraums

Quelle: BayernAtlas

## 1.2 Scopingverfahren

Im Vorfeld der Erstellung des Umweltberichts ist zunächst festzulegen, in welchem Umfang, mit welcher Methode und Detaillierungsgrad bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter (Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Klima, Luft, biologische Vielfalt, Landschaft, Mensch, Kultur- und Sachgüter) und mögliche Wechselwirkungen die Ermittlung der umweltschützenden Belange für die Abwägung zu erfolgen hat.

Hierzu werden die Fachbehörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, konsultiert. Dies kann in Form eines Anschreibens oder eines gemeinsamen Erörterungstermins erfolgen. Ein Erörterungstermin empfiehlt sich insbesondere dann, wenn erhebliche Auswirkungen bei verschiedenen Schutzgütern zu erwarten sind.

Dieser Verfahrensschritt wird „Scoping“ genannt.

Der erste Termin der Gemeinde Fuchsmühl mit den Fachbehörden wird stattfinden, sobald der Stadt alle notwendigen Planunterlagen in Form eines Vorentwurfs vorliegen.

### Bauplanungsrecht:

Das Wohnbaugebiet würde eine Anschlussbebauung darstellen. Im Flächennutzungsplan wurden 2/3 dieses Bereiches bisher als Grünfläche mit Zweckbestimmung / Spielplatz ausgewiesen. Das restliche Drittel wurde als allgemeines Wohngebiet gekennzeichnet. Der Bebauungsplan soll im Parallelverfahren diesbezüglich geändert werden (siehe auch unter 1.3.2).

**Naturschutzrecht:**

Kartierte Biotopflächen sind keine vorhanden.

**Immissionsschutz:**

Das Baugebiet liegt am Rande einer vorhandenen Siedlung. Größere Straßen oder andere Emittenten befinden sich nicht in der Nähe.

Die zunehmende Problematik der Lärmbelastung durch Wärmepumpen, Klima- und Lüftungsgeräten etc. sollte mittels maximal zulässiger Schalleistungspegel oder Vorschriften zur entsprechenden lärmarmen Aufstellung in den Bebauungsplan übernommen werden. So kann von vornherein eventuellen Beschwerden vorgebeugt werden.

Mit temporär erhöhten Belastungen durch Staub und Gerüche ist von den landwirtschaftlich genutzten Flächen südlich des Baugebietes zu rechnen.

**Wasserschutzgebiet:**

Es sind keine Wasserschutzgebiete vorhanden.

**Denkmalschutz:**

Bodendenkmäler sind nicht bekannt. Die Untere Denkmalschutzbehörde und das Landesamt werden im Zuge der TöB-Beteiligung (TöB = Träger öffentlicher Belange) gehört.

**Trinkwasser:**

Druck reicht aus, um das Gebiet mit zu versorgen. Wasserdargebot ist ebenfalls ausreichend.

**Abwasser:**

Trennsystem ohne Regenrückhaltebecken.

**Baugrundvoruntersuchungen**

Baugrundvoruntersuchungen wurden bisher noch keine durchgeführt, die Flächen befinden sich im Eigentum des Marktes Fuchsmühl.

**1.3 Übergeordnete Planungen****1.3.1 Regionalplan**

Einschränkende Aussagen aus der Regionalplanung (Regionalplan Oberpfalz-Nord) liegen für den ausgewählten Raum nicht vor.

Fuchsmühl liegt im Naturpark ‚Steinwald‘. In Sichtweite Richtung Süden liegt die Hackersteinstraße, dahinter erstreckt sich zusätzlich das Naturschutzgebiet LSG-00568.01

Weitere rechtlich geschützte Gebiete oder Objekte sind nicht vorhanden.

Auch sind keine Boden- oder Baudenkmäler, Bodenschätze oder Vorrangflächen für Windkraftanlagen oder Ökokontoflächen im Planungsgebiet. (Quelle: Bayernatlas)

### 1.3.2 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Marktgemeinde Fuchsmühl wurden 2/3 des Plangebiets bisher als Grünfläche mit Zweckbestimmung / Spielplatz ausgewiesen. Das restliche Drittel wurde als allgemeines Wohngebiet dargestellt.

Das Plangebiet liegt am Rande einer Siedlung, zur Südseite schließen sich landwirtschaftliche Flächen an.

Eine Änderung des Flächennutzungsplanes wird parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans veranlasst.



Abb. 2: Auszug Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan

## 2 BESTANDSAUFNAHME UND BEWERTUNG DER AUSWIRKUNGEN

### A: PROGNOSE BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

#### 2.1 Vorbemerkung

Die Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes setzt sich zum einen aus den heutigen Nutzungen, der Nutzungsintensität und den dadurch resultierenden Vorbelastungen und zum anderen aus der Ausprägung der natürlichen Faktoren zusammen

Daran anschließend erfolgt eine Einschätzung der Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter gem. § 2 UVPG.

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

Auf Grundlage der Beschreibung der Schutzgüter und der Auswirkungen wird unter Berücksichtigung vom Minimierungs- und Vermeidungsgebot nach §§ 13,14 und 18 BNatSchG der Eingriff Schutzgutbezogen bewertet. Diese naturschutzfachliche Bewertung ist die Grundlage für die verbindlichen Festsetzungen im Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB.

Die Beschreibung der Schutzgüter konzentriert sich auf den Bereich der zukünftigen Bebauung. Darüber hinaus ist jedoch nach Anlage 1 des BauGB in Verbindung mit § 2 Abs. 2 BauGB der gesamte Wirkungsraum auf die Schutzgüter und dessen Wechselwirkung zwischen den Schutzgütern zu analysieren und zu bewerten. Die Aussagen und Bewertungen zum Schutzgut Landschaftsbild beziehen deshalb auch den weiteren visuellen Wirkungsraum der offenen Landschaft außerhalb des geplanten Bebauungsplanes ebenfalls mit ein.

## **2.2 Schutzgut Boden**

Das Schutzgut Boden hat verschiedene Funktionen. Der Boden kann Standort für natürliche Vegetation oder Kulturpflanzen sein, er hat Filter- und Pufferfunktion für Schadstoffe und Niederschläge. Zudem können landschaftsgeschichtlich relevante Denkmale vorhanden sein.

Beschreibung: Es stehen überwiegend podsolige Braunerden aus Gruslehm bis Gruschluff (Quarzit bzw. -schiefer) an. (Quelle: Bayernatlas)

Der Boden im Plangebiet wird momentan als Sportplatzfläche genutzt. Diese wird regelmäßig gemäht und gedüngt. Der Platz ist eben, ein ca. 2 m großer Höhenunterschied an der Westseite wird durch eine Böschung überbrückt. Eine Bodenuntersuchung liegt bisher nicht vor.

Auswirkungen: Baubedingt werden größere Flächen verändert und Oberboden zwischengelagert. Durch die Anlage von Gebäuden, Straße und Zufahrten werden Flächen dauerhaft versiegelt. Es entstehen durch die Wohnungsnutzung keine nennenswerten betriebsbedingten Belastungen.

Vermeidungsmaßnahmen (s. u.) können die Auswirkungen reduzieren. Hierzu gehört eine Begrenzung der versiegelten Flächen. Der Ausgleich erfolgt im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.

Ergebnis: Es sind auf Grund der Versiegelung und des Untergrunds Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit für dieses Schutzgut zu erwarten.

## **2.3 Schutzgut Wasser**

Beschreibung: Der Grundwasserspiegel befindet sich so weit unter dem Gelände, dass er von der geplanten Baumaßnahme nicht berührt wird. Trinkwasser- oder sonstige Wasserschutzgebiete sind nicht betroffen. Innerhalb des Baugeländes gibt es keine Oberflächengewässer.

Auswirkungen: gering

Ergebnis: Es sind auf Grund der Durchführung der Planung Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit für dieses Schutzgut zu erwarten.

## **2.4 Schutzgut Luft / Klima**

Beschreibung: Das Plangebiet liegt fast eben am Rand einer Siedlung. Die Lage am Ortsrand bedingt die Nähe zu landwirtschaftlichen Flächen. Auf den Wiesen- und Ackerflächen kann sich nächtliche Kaltluft bilden und in die umgebenden Flächen abfließen. Auch ist von dort mit einer temporär erhöhten Belastung durch Staub und Gerüche zu rechnen. Durch die geplante Maßnahme ändert sich daran nichts.

Auswirkungen: gering

Ergebnis: Es sind auf Grund der Durchführung der Planung Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit für dieses Schutzgut zu erwarten.

## 2.5 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Beschreibung: Südlich der Hackersteinstraße in Sichtweite befindet sich ein Naturschutzgebiet, das von der geplanten Maßnahme nicht beeinträchtigt wird, da sich dazwischen landwirtschaftliche Flächen befinden.

Biotope oder weitere schützenswerte Flächen sind in der nächsten Umgebung nicht vorhanden.

Die Rasenfläche auf dem Sportplatz ist artenarm und bietet kaum Lebensräume für Lebewesen.

An der Ostseite des Planungsgebietes steht ein vitaler Baumbestand aus 15-20 m hohen Ahornbäumen und Eschen. Auch an der Südseite stehen Bäume und Sträucher, die erhaltenswert wären. Da hier die Zufahrt in das Baugebiet geplant ist und die großen Bäume das Baugebiet massiv beschatten würden, kann die auf dem Planungsgebiet vorhandene Bepflanzung nicht erhalten werden.

Auswirkungen: mittel

Ergebnis: Es sind auf Grund der Durchführung der Planung Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit für dieses Schutzgut zu erwarten, die ausgeglichen werden müssen.

## 2.6 Schutzgut Landschaftsbild

Beschreibung: Das Baugebiet grenzt an drei Seiten an bestehende Bebauung an. Die geplante Bebauung beeinträchtigt weder exponierte, weithin sichtbare Höhenrücken noch andere landschaftsprägende Elemente. Maßgebliche Erholungsräume werden nicht gefährdet. Die Bebauung des bisher als Sportplatz genutzten Geländes stellt eine Abrundung der Siedlung dar und fügt sich durch seine naturnahe Begrünung in das Landschaftsbild gut ein.

Auswirkungen: gering

Ergebnis: Es sind auf Grund der Durchführung der Planung Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit für dieses Schutzgut zu erwarten.

## 2.7 Schutzgut Mensch

Die Beeinträchtigung des Menschen hinsichtlich Erholungswert, Lärm, Staub etc. sind zu untersuchen. Hierzu zählen auch die geschützten Gebiete und Objekte:

Beschreibung:

### *Naturpark Steinwald*

Die Marktgemeinde Fuchsmühl befindet sich komplett innerhalb des o.g. Naturparks. Die Bebauung „Am Kugler“ ist mit dem Schutzzweck gem. § 4 der Rechtsverordnung zum Naturpark vereinbar.

### *Landschaftsschutzgebiet Steinwald*

Das Baugebiet befindet sich in Sichtweite, aber außerhalb des Landschaftsschutzgebietes `Steinwald`. Im § 6 der Verordnung über den Naturpark steht, dass `alle Handlungen verboten [sind], die den Charakter des Gebiets verändern [..], insbesondere alle Handlungen, die geeignet sind, die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts, das Landschaftsbild, den Naturgenuss oder den Zugang zur freien Natur zu beeinträchtigen.`

Das Landschaftsschutzgebiet wird nicht beeinträchtigt.



Der bestehende Sportplatz hat für die ihn nutzenden Sportler und Zuschauer durchaus einen hohen Wert. Es ist jedoch geplant, als Ersatz einen neuen Platz mit besseren Bedingungen hinsichtlich Beeinträchtigung der Nachbarn, Parkmöglichkeiten etc. zu schaffen.

Auswirkungen: gering

Ergebnis: Es sind auf Grund der Durchführung der Planung Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit für dieses Schutzgut zu erwarten.

## **2.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

Beschreibung: Kartierte Denkmäler o.ä. sind keine vorhanden.

Auswirkungen: gering

Ergebnis: Es sind auf Grund der Durchführung der Planung Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit für dieses Schutzgut zu erwarten.

## **2.9 Risikoabschätzung im Falle von Unfällen / Katastrophen**

Unfälle und Katastrophen, die durch externe Ereignisse verursacht werden, sind keine zu erwarten.

## **2.10 Wechselwirkungen / Kumulative Auswirkungen unter Berücksichtigung von Vorhaben benachbarter Plangebiete**

Keine Vorhaben in der Nachbarschaft.

## **B Prognose bei Nichtdurchführung der Planung, Nullvariante**

Bei Nichtdurchführung des Vorhabens würde es kaum zu Veränderungen des aktuellen Zustands kommen, die Fläche würde weiterhin als Sportplatz genutzt werden.

Bei einer Nutzungsaufgabe der Flächen ist von einer Entwicklung durch natürliche Sukzession (Altgrasbestände, Gehölzaufwuchs) auszugehen.

## **2.11 Fazit**

Die für die Bebauung vorgesehenen Flächen sind in die **Kategorie I** „Gebiete mit geringer Bedeutung für Natur und Landschaft“ einzuordnen.

Der Baumbestand an der Ostseite des Planungsgebietes und die frei wachsende Hecke auf der Südseite wären erhaltenswert, die Flächen werden jedoch für die Zufahrt und Baugrundstücke benötigt und müssen ausgeglichen werden.

Zusammenfassend kann gesagt werden, dass bei Umsetzung mit den vorgeschlagenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen von einer Umweltauswirkung von geringer Erheblichkeit auszugehen ist.

### 3 ERMITTLUNG ERFORDERLICHER AUSGLEICHSMAßNAHMEN

#### 3.1 Bewertung des Eingriffs

Die Grundflächenzahl ist 0,35 (= max. 35% Bebauung), und ist somit nicht größer als der Grenzwert von 0,35. Deshalb werden die durch die Baumaßnahme beeinträchtigten Flurstücke in der Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren dem **Typ B** (geringer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad) zugeordnet.

Die **Beeinträchtigungsintensität** kann somit vorrangig mit **B I** beschrieben werden, d.h. ein Gebiet mit geringer Bedeutung für Natur und Landschaft wird mit einem geringen Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad bebaut.

#### 3.2 Grundlagen für die Abwägung

Wenn umfassende Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung der Beeinträchtigung von Natur und Landschaft getroffen werden, rechtfertigt dies die Verwendung des niedrigen Kompensationsfaktors. Dies ist hier der Fall. Die einzelnen Maßnahmen sind im Folgenden beschrieben.

#### 3.3 Vermeidung und Minimierung

Eingriffe in Natur und Landschaft sind entsprechend den gesetzlichen Vorgaben zu vermeiden und zu minimieren. Verbleibende unvermeidbare Eingriffe sind durch geeignete Maßnahmen auszugleichen. Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind in der Abwägung zu berücksichtigen (§1a (3) BauGB).

Bei der geplanten Maßnahme handelt es sich um die Erweiterung einer Siedlungsfläche im Anschluss an bestehende Bebauung. Die Marktgemeinde Fuchsmühl kommt der Nachfrage nach Wohnbauland nach. Der Standort verfügt bereits über eine gute verkehrliche und infrastrukturelle Erschließung, so dass der Bau neuer flächenverbrauchender Erschließungswege außerhalb des Plangebiets vermieden wird.

Um eine Gefährdung der geschützten Tier- und Pflanzenarten zu vermeiden, sind Rodungsmaßnahmen von Gehölzen außerhalb der Brutzeit durchzuführen (Brutzeit: 1. März bis 30. September).

Ebenso darf der Oberbodenaushub bzw. dessen Abräumung bei der Baufeldräumung lediglich außerhalb der Brutzeit vorkommender Bodenbrüter ausgeführt werden. Damit werden eine Gefährdung und gegebenenfalls Tötung von Bodenbrut-Vogelarten ausgeschlossen.

Die erforderliche Versiegelung ist auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken. Demzufolge ist eine flächeneinsparende Erschließung des Wohngebietes zu gewährleisten. Die bebaubaren Flächen sind räumlich möglichst nah an der Erschließungsstraße innerhalb des Wohngebietes anzuordnen, Ein- und Ausfahrtbereiche werden festgesetzt, so dass die Eingriffe zum Randbereich hin weitgehend vermieden und die Versiegelung der Oberfläche gering gehalten werden kann. Die Bebauung sowie die Erschließung wird an den Geländeverlauf angepasst, um eine größere Erdmassenbewegung und Veränderung der Oberflächenform zu minimieren.

Durch geeignete Vorgaben ist festzusetzen, dass der öffentliche und private Bereich begrünt werden. Schotter als Mulchschicht ist nicht erlaubt.

Anfallendes Niederschlagswasser sollte soweit als möglich versickert werden. Die Anlage von Retentionsflächen in den privaten und öffentlichen Grünflächen für die Wasserrückhaltung und Versickerung vor Ort durch gewachsene Bodenfilter ist ein zentrales Planungsanliegen für die Freiflächen.

Befestigte Flächen für Zufahrten, Stellplätze etc. sind auf das unbedingt notwendige Maß zu reduzieren. Die Oberflächen sind möglichst wasserdurchlässig auszubilden oder auf dem Grundstück zu entwässern.

(Siehe dazu auch 5.3 Zusätzliche Maßnahmen)

### 3.4 Berechnung des Kompensationsumfangs

Der Bedarf an Ausgleichsflächen wurde gemäß dem Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (StMLU 2003) ermittelt.

Folgende Flächen fließen in die Berechnung mit ein:

Fußballrasen	6.644 m <sup>2</sup>
Baum- und Strauchbestand	2.169 m <sup>2</sup>

Die Flächen des vorhandenen Plangebiets sind hinsichtlich ihrer Bedeutung für Natur und Landschaft in drei Kategorien einzuteilen. (Kategorie I: geringe Bedeutung, Kategorie III: hohe Bedeutung).

Die Ausgestaltung der geplanten Bebauung beeinflusst die Intensität der konkreten Beeinträchtigung von Natur und Landschaft. Eine hohe Versiegelung (GRZ >0,35) führt zu Typ A, eine niedere (GRZ bis 0,35) zu Typ B.

Um den Kompensationsumfang, also die Ausgleichsfläche, zu errechnen, werden die relevanten Flächen mit einem vorgegebenen Faktor multipliziert. Dieser ist umso höher, je wertvoller die Fläche ist. Der Faktor wird als Spanne angegeben. Wenn umfassende Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung der Beeinträchtigung von Natur und Landschaft getroffen werden, rechtfertigt dies die Verwendung des niedrigeren Kompensationsfaktors.

Flächenbilanzierung zum GOP "Am Kugler" in Fuchsmühl - mit GRZ bis 0,35							
		Bestand			Planung	Kompensation	
		Bedeutung für Natur und Landschaft			Versiegelungs- und Nutzungsgrad	Beeinträchtigungs-intensität	Kompensations-Umfang
		Kategorie I: Sportplatz = geringe Bedeutung	Kategorie II: z.B. Hecke = mittlere Bedeutung	Kategorie III: z.B. kartiertes Biotop = hohe Bedeutung	Typ B: GRZ bis 0,35 = geringer Versiegelungs- grad		
		Faktor 0,2-0,5	Faktor 0,5-0,8	Faktor 1,0-3,0	B		
<b>Gesamtfläche Bestand</b>	<b>8.813 m<sup>2</sup></b>						
davon:							
Baumbestand	756 m <sup>2</sup>		0,6			B II	454 m <sup>2</sup>
Strauchbestand	1413 m <sup>2</sup>		0,6			B II	848 m <sup>2</sup>
Fußballplatz	6644 m <sup>2</sup>	0,2				B I	1.329 m <sup>2</sup>
<b>beplanter Bestand</b>	<b>8.813 m<sup>2</sup></b>					<b>auszugleichende Fläche</b>	<b>2.630 m<sup>2</sup></b>

Abb. 3: Kompensationsumfang und Ausgleichsflächen

Es müssen 2.630 m<sup>2</sup> Fläche ausgeglichen werden.

## **4 ABWÄGUNG**

Im vorigen Kapitel wurde der aus fachlicher Sicht erforderliche volle Kompensationsumfang ermittelt.

Die Frage, welcher Ausgleich letztlich von der Gemeinde festgesetzt wird, ist aufgrund einer umfassenden Abwägung zu entscheiden. Die Abwägung ist in § 1 Abs. 6 BauGB geregelt. Danach sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen alle öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Hat die Gemeinde im Rahmen eines Ökokontos bereits vor dem Eingriff geeignete Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt, kann diese Vorleistung durch einen angemessenen Flächenabschlag berücksichtigt werden.

Die maßgeblichen Erwägungen der Gemeinde müssen in der Begründung des Bebauungsplans bzw. im Erläuterungsbericht des Flächennutzungsplans ihren Niederschlag finden.

## **5 AUSGLEICHSMAßNAHMEN UND AUSWAHL GEEIGNETER FLÄCHEN**

Grundsätzlich gilt:

Im Regelfall ist eine Fläche dann zum Ausgleich geeignet, wenn durch die vorgesehenen Maßnahmen gegenüber dem ökologischen Ausgangswert (Kategorie) eine Verbesserung um mindestens einer Stufe möglich ist.

Wenn im Plangebiet nicht ausreichend naturschutzrechtliche Flächen zum Ausgleich zur Verfügung stehen, kann auch auf außerhalb des Baugebietes gelegenen Flächen Ausgleich geschaffen werden.

### **5.1 MAßNAHMEN INNERHALB DES PLANUNGSGBIETES**

Das Baugebiet „Am Kugler“ verfügt nicht über genügend Flächen zum Ausgleich innerhalb seiner Grenzen. Es müssen zusätzliche Grünflächen aufgewertet werden, die als Ausgleichsflächen gezählt werden können.

### **5.2 WEITERE AUSGLEICHSFLÄCHEN**

Folgende Ausgleichsflächen außerhalb des Planungsgebietes werden von der Gemeinde bereitgestellt:

Die Gemeinde stellt ein Grundstück mit der Flurnummer 800/1 zur Verfügung.

### **5.3 ZUSÄTZLICHE MAßNAHMEN**

Zusätzlich werden folgende Maßnahmen und Entwicklungsziele im Geltungsbereich innerhalb des Baugebietes des Bebauungsplanes festgesetzt:

- Auf die Darstellung von Ausgleichsflächen gemäß § 1 a Abs. 3 Satz 1 und 2 BauGB wird verzichtet.
- Die öffentlichen Grünflächen sind gemäß der Planzeichnung mit Sträuchern und Einzelbäumen zu bepflanzen. Flächig ist eine Blumenrasenmischung anzusäen und extensiv zu pflegen.
- Für die Durchgrünung des Baugebietes wird festgesetzt, dass zusätzlich je 300 m<sup>2</sup> nicht überbaubarer Grundstücksfläche ein mittelkroniger Laubbaum aus der Pflanzenliste 5.4.2 oder 5.4.5 vom Eigentümer zu pflanzen ist. Die Pflanzabstände gemäß dem Nachbarschaftsrecht sind einzuhalten.

- Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke sind mit Ausnahme der Zufahrten, privaten Wege und Stellflächen als Grün- oder gärtnerische Flächen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.
- Die versiegelten Flächen sind auf ein Minimum zu reduzieren, für Fußwege ist Wassergebundene Decke zu bevorzugen.
- Das Oberflächenwasser ist zu versickern.
- Schottergärten (Gesteinssplitt als flächige Mulchschicht auf Vlies) sind nicht erlaubt.
- Die Straßenbeleuchtung ist auf ein absolut notwendiges Maß zu begrenzen, um nachtaktive Tiere wenig zu stören.
- Zäune sind ohne Sockel auszubilden, zwischen Zaun und Boden muss genug Platz bleiben, damit Kleinsäuger wie z.B. Igel durchschlüpfen können.

## 5.4 PFLANZENLISTE

Pflanzenliste der zu verwendenden Baumarten und Pflanzen innerhalb des Baugebietes:

### 5.4.1 Großkronige Bäume – nur an (öffentlichen) Stellen mit viel Platz

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde

### 5.4.2 Mittelkronige Bäume

Acer campestre	Feld-Ahorn
Juglans regia	Walnuss
Malus domestica	Kulturapfel
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Prunus domestica	Kulturpflaume
Prunus padus	Trauben-Kirsche
Pyrus domestica	Kulturbirne

### 5.4.3 Sträucher:

Amelanchier lamarkii	Felsenbirne
Cornus mas	Kornelkirsche
Corylus avelana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Lonicera nigra	Rote Heckenkirsche
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Sambucus nigra	Schwarze Holunder
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

#### 5.4.4 Sträucher als Straßenbegleitgrün

Amelanchier ovalis	Felsenbirne
Buddleia alternifolia	Sommerflieder
Lonicera xylosteum	Gewöhnliche Heckenkirsche
Ribes alpinum	Alpen-Johannisbeere
Rosa multiflora	Vielblütige Rose
Rosa pendulina	Alpen-Heckenrose
Rosa rubiginosa	Schottische Zaunrose
Salix rosmarinifolia	Rosmarin-Weide
Spiraea cinerea ‚Grefsheim‘	Weißer Rispen-Spiere

#### 5.4.5 Obstbäume:

##### *Empfehlenswerte Apfelsorten*

Berner Rosenapfel  
Bohnapfel  
Jakob Fischer  
Korbiniansapfel  
Rote Sternrenette  
Roter Astrachan  
Zabergäurenente

##### *Empfehlenswerte Birnensorten*

Graue Köstliche von Charneux  
Gute Frühe von Trevoux  
Gellerts Butterbirne

##### *Empfehlenswerte Pflaumensorten*

Fränkische Hauszwetschge  
Hanita  
Schönberger  
Mirabelle von Nancy

##### *Empfehlenswerte Süßkirschensorten*

Burlat  
Hedelfinger  
Riesenkirsche  
Schneiders Späte Knorpelkirsche  
Johanna

## **6 METHODIK**

Für die Beurteilung der Eingriffsregelung wurde der Bayerische Leitfaden verwendet. Für die Bearbeitung wurden keine ergänzenden Gutachten vergeben. Als Grundlage für die Bewertung sowie als Datenquellen wurden der Bayernatlas, der Landschaftsplan sowie Angaben der Fachbehörden verwendet. Die Einschätzungen zu Boden, Versickerungsfähigkeit und Grundwasserstand basieren auf Erkenntnissen aus Baggerarbeiten in Nachbargrundstücken.

## **7 ÜBERWACHUNG / MONITORING**

Die Umweltüberwachung (Monitoring) dient dazu, unvorhersehbare nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln, um geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Bis zum Erreichen des naturschutzfachlichen Endzieles der zum Ausgleich bereitgestellten Flächen sind Kontrollprüfungen über die Zwischenstadien bzw. über die durchzuführenden Pflegegänge durchzuführen. Insbesondere sind die Pflegeschnitte in den ersten 5 bis 10 Jahren regelmäßig durchzuführen.

Betrachtet werden auch mögliche erhebliche Auswirkungen, welche unerwartet auftreten können. Darunter fallen Schutzgüter, die sowohl mit einer relevanten Prognoseunsicherheit behaftet sind, als auch die besonders hochwertigen und empfindlichen Schutzgüter.

## **8 ALLGEMEINVERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG**

Es ist geplant, im Anschluss an eine bestehende Bebauung ein weiteres Baugebiet auszuweisen. Die Ausweisung befindet sich in einem Gebiet von eher geringer ökologischer Bedeutung. Das zum Bauland auszuweisende Gebiet ist derzeit ein Sportplatz, ein neuer Sportplatz wird an einer geeigneteren Stelle gebaut.

Zur Minimierung des Eingriffs sind verschiedene Maßnahmen geplant, die im Umweltbericht genannt sind.

Außerhalb des Planungsgebietes werden noch zusätzliche Flächen zum Ausgleich der entstehenden Beeinträchtigungen erforderlich, die innerhalb des Gemeindegebietes zur Verfügung gestellt werden können.

Insgesamt wurden also die Umweltbelange in der Planung berücksichtigt und dargestellt.

Das Ergebnis ist eine ökologisch verträgliche Planung.