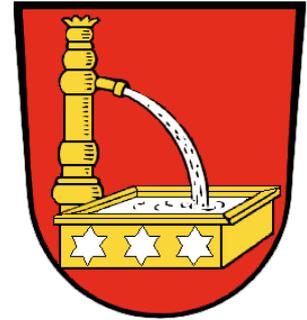


---

# Markt Breitenbrunn



## 8. Änderung Flächennutzungsplan

---

Begründung zum Entwurf vom

07.12.2020



© Bayerische Vermessungsverwaltung

### Bearbeitung:

Guido Bauernschmitt, Landschaftsarchitekt BDLA und Stadtplaner SRL  
Lisa Berner, B.Eng. Landschaftsplanerin

---

**TEAM 4 Bauernschmitt • Wehner**

Landschaftsarchitekten + Stadtplaner PartGmbH

90491 Nürnberg oedenberger straße 65 tel 0911/39357-0



**Markt Breitenbrunn**  
**8. Änderung Flächennutzungsplan**

---

<b>Gliederung</b>	<b>Seite</b>
<b>A ALLGEMEINE BEGRÜNDUNG</b>	<b>1</b>
<b>1. PLANUNGSERFORDERNIS</b>	<b>1</b>
<b>2. LAGE DES PLANUNGSGEBIETS UND ÖRTLICHE SITUATION</b>	<b>1</b>
<b>3. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN UND VORGABEN</b>	<b>1</b>
<b>4. BESTANDSAUFNAHME</b>	<b>2</b>
4.1 Städtebauliche Grundlagen	2
4.2 Natur und Landschaft	2
<b>5. PLANUNGSZIELE</b>	<b>2</b>
<b>6. ART DER BAULICHEN NUTZUNG</b>	<b>2</b>
<b>7. ERSCHLIEßUNG</b>	<b>3</b>
7.1 Verkehrsflächen	3
7.2 Ver- und Entsorgung	3
<b>8. IMMISSIONSSCHUTZ</b>	<b>3</b>
<b>9. BRANDSCHUTZ</b>	<b>3</b>
<b>10. DENKMALSCHUTZ</b>	<b>3</b>
<b>11. NATUR UND UMWELT</b>	<b>4</b>

Gliederung	Seite
<b>B UMWELTBERICHT</b>	<b>5</b>
<b>1. EINLEITUNG</b>	<b>5</b>
1.1 Anlass und Aufgabe	5
1.2 Inhalt und Ziele des Plans	5
1.3 Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten	5
<b>2. VORGEHEN BEI DER UMWELTPRÜFUNG</b>	<b>5</b>
2.1 Untersuchungsraum	5
2.2 Prüfungsumfang und Prüfungsmethoden	5
2.3 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben	6
<b>3. PLANUNGSVORGABEN UND FACHGESETZE</b>	<b>6</b>
<b>4. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DES DERZEITIGEN UMWELTZUSTANDES UND PROGNOSE DER UMWELTAUSWIRKUNGEN BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG</b>	<b>7</b>
4.1 Mensch	7
4.2 Tiere und Pflanzen, Biodiversität	8
4.3 Boden	8
4.4 Wasser	9
4.5 Klima/Luft	10
4.6 Landschaft	10
4.7 Kultur- und Sachgüter	11
4.8 Wechselwirkungen	11
4.9 Erhaltungsziele und Schutzzweck der FFH- und Vogelschutzgebiete	11
<b>5. SONSTIGE BELANGE GEM. § 1 ABS. 6 NR. 7 DES BAUGB</b>	<b>11</b>
<b>6. MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERMINDERUNG UND ZUM AUSGLEICH NACHTEILIGER UMWELTAUSWIRKUNGEN</b>	<b>12</b>
<b>7. PROGNOSE BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG</b>	<b>12</b>
<b>8. MONITORING</b>	<b>12</b>
<b>9. ZUSAMMENFASSUNG</b>	<b>12</b>

## **A Allgemeine Begründung**

### **1. Planungserfordernis**

Der Markt Breitenbrunn hat derzeit keine verfügbaren freien Bauflächen. Aufgrund mangelnder Abgabebereitschaft der Grundeigentümer können auch bestehende Baulücken diese Nachfrage nicht befriedigen.

Der Markt Breitenbrunn möchte auch in den kleineren Ortsteilen ein Bauflächenangebot für Nachgeborene und Bauwillige sicherstellen. Das südlich angrenzende, vor einigen Jahren ausgewiesene Baugebiet ist bereits vollständig bebaut bzw. verkauft.

Der Grundeigentümer der Fläche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist an einer Bebauung der Grundstücke interessiert, so dass auch hier eine rasche Bebauung des Geltungsbereiches zu erwarten ist.

Der Umfang der geplanten Baufläche ist dem Ortsteil Dürn angemessen und entspricht einer organischen Entwicklung.

### **2. Lage des Planungsgebiets und örtliche Situation**

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Dürn des Marktes Breitenbrunn am nordöstlichen Ortsrand. Es umfasst die Fl.Nrn. 108, 108/7, 108/11, 108/17 sowie Teilflächen der Fl.Nrn. 108/10, alle Gemarkung Dürn. Es hat eine Fläche von ca. 0,8 ha.

Südlich der Baufläche grenzt ein bestehendes Neubaugebiet an, im Norden und Osten landwirtschaftliche Nutzflächen, im Westen ein Bauunternehmen.

### **3. Planungsrechtliche Voraussetzungen und Vorgaben**

Die **gesetzliche Grundlage** liefern das Baugesetzbuch (BauGB) in der novellierten Fassung vom 03.11.2017 sowie die Baunutzungsverordnung und die Bayerische Bauordnung (BayBO) in der aktuell gültigen Fassung. Gemäß § 2 BauGB ist für das Vorhaben eine Umweltprüfung durchzuführen. Der dafür erforderliche Umweltbericht (§ 2a Abs. 2 BauGB) ist Bestandteil dieser Begründung (vgl. Teil B).

#### **Landesentwicklungsprogramm / Regionalplan**

Der Markt Breitenbrunn ist gemäß Regionalplan der Region Regensburg Teil des ländlichen Raums. Im ländlichen Raum ist eine organische Siedlungsentwicklung anzustreben. Der Umfang der geplanten Baufläche entspricht diesem Ziel.

#### **Bestehendes Baurecht**

Das geplante Baugebiet befindet sich derzeit im bauplanungsrechtlichen Außenbereich, Baurecht besteht nicht.

## **4. Bestandsaufnahme**

### **4.1 Städtebauliche Grundlagen**

Die geplante Baufläche ist bislang unbebaut und als Fläche für die Landwirtschaft intensiv genutzt.

Südlich des Geltungsbereiches grenzt Wohnbebauung an. Diese besteht aus Einfamilienhäusern jüngerer Datums mit zwei Vollgeschossen.

Unmittelbar westlich des Geltungsbereichs befindet sich ein Bauunternehmen. Deshalb ist mit Emissionen von gewerblichen Geräuschen zu rechnen. Der Grundeigentümer des gegenständlichen Geltungsbereiches ist identisch mit dem Betriebsinhaber der westlich angrenzenden Baufirma. Eventuell erforderliche Schutzmaßnahmen für das geplante Baugebiet sind deshalb grundsätzlich umsetzbar und werden im Bebauungsplan festgesetzt.

### **4.2 Natur und Landschaft**

Die Baufläche ist leicht nach Norden geneigt. Das Gelände steigt von 477 m üNN im Norden bis auf 483 m üNN am Oberhang im Süden. Der Baugrund besteht aus den Gesteinen des Malmkarst, der von Alblehm überdeckt ist.

Die gesamte Fläche wird von Grünland geprägt. Es handelt sich um einen relativ artenarmen Bestand aus überwiegend nährstoffzeigenden Arten.

Der Untergrund ist vermutlich gut versickerungsfähig.

Im östlichen Teil des Geltungsbereiches ist eine Ausgleichsfläche ausgewiesen, die dem südlichen Bebauungsplan zugeordnet wurde.

## **5. Planungsziele**

Aufgrund der umgebenden Bebauung wird auch für den Geltungsbereich eine lockere Einfamilienhausbebauung angestrebt. Diese Bauform ist typisch für den ländlichen Raum und wird im Markt Breitenbrunn gut nachgefragt.

Die Erschließung soll durch Verlängerung der Straße im Heutal mit Anbindung an den nördlich vorhandenen Flurweg erfolgen. Wendeanlagen möchte der Markt vermeiden.

Das geplante Baugebiet wird den künftigen Ortsrand nach Osten bilden. Deshalb ist hier eine Eingrünung anzustreben.

## **6. Art der baulichen Nutzung**

Als Art der Nutzung ist teils ein Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO sowie ein Mischgebiet gem. § 6 BauNVO vorgesehen.

Die vorgesehene Art der Nutzung entspricht den städtebaulichen Zielen des Marktes Breitenbrunn. Zum einen sollen aufgrund der hohen Nachfrage Bauflächen für Wohnnutzungen vorgesehen werden, hierfür ist die Darstellung als Allgemeines Wohngebiet

geeignet. Zum anderen muss aufgrund der westlich angrenzenden gewerblichen Nutzung ein städtebaulich sinnvoller Übergang geschaffen werden. Dieser kann am besten durch ein Mischgebiet erfolgen. Der Grundeigentümer im Mischgebiet ist identisch mit dem Betriebsinhaber des westlich ansässigen Gewerbebetriebes, so dass hier sowohl ein Betriebsleiterwohnhaus wie auch weitere, dem Gewerbegebiet dienende Nebengebäude errichtet werden können. Aufgrund der angrenzenden geplanten Wohnnutzungen sind im Mischgebiet nur nicht erheblich störende Einrichtungen zulässig.

## **7. Erschließung**

### **7.1 Verkehrsflächen**

Die Erschließung erfolgt durch Verlängerung der Straße „Zum Heutal“ von Süden aus. Ein Ringschluss mit dem nördlich angrenzenden Flurweg ist anzustreben.

### **7.2 Ver- und Entsorgung**

Die erforderlichen Anschlussmöglichkeiten für Strom, Wasser und Abwasser sowie Kommunikation sind im Bereich der Straße „Zum Heutal“ vorhanden.

Die Entwässerung soll als Trennsystem erfolgen. Versickerung dürfte aufgrund der Lage im Karst grundsätzlich möglich sein, allerdings bestehen hier besondere Anforderungen.

## **8. Immissionsschutz**

Auf das Plangebiet wirken Immissionen aus den im Westen angrenzenden gewerblichen Betrieben. Diese wurden in einer schalltechnischen Untersuchung geprüft. Es sind aktive Schallschutzmaßnahmen am Gewerbebetrieb erforderlich. Diese können umgesetzt werden, da der Grundeigentümer der überplanten Flächen identisch mit dem Betriebsinhaber des westlich angrenzenden Gewerbebetriebes ist.

## **9. Brandschutz**

Besondere Brandschutzrisiken bestehen aufgrund der festgesetzten Art der Nutzung nicht. Die örtliche Feuerwehr ist mit ihrem Fuhrpark gut ausgerüstet. Die 10-Minuten-Hilfsfrist kann wegen der kurzen Anfahrt der örtlichen Feuerwehr als gesichert angesehen werden.

Die weiteren Erfordernisse des Brandschutzes werden in der Erschließungsplanung berücksichtigt.

## **10. Denkmalschutz**

Im näheren Umfeld des Geltungsbereiches befinden sich keine Bodendenkmale oder landschafts- und ortsbildprägenden Baudenkmale.

## **11. Natur und Umwelt**

Die vorgesehene Baufläche ist derzeit als Grünland mäßig intensiv genutzt, das Grünland ist relativ artenarm. Der Eingriff ist deshalb grundsätzlich gut ausgleichbar. Die Ausgleichsmaßnahmen sind im Bebauungsplan festzusetzen.

Zur Gestaltung der Baufläche und zur Einbindung in die Landschaft sind insbesondere nach Osten hin Eingrünungsmaßnahmen erforderlich. Diese sind im Bebauungsplan zu konkretisieren.

Aufgrund der ortsnahen Lage der Fläche und der im Westen angrenzenden hohen Gehölze sind Vorkommen streng geschützter Arten nicht zu erwarten.

## **B Umweltbericht**

### **1. Einleitung**

#### **1.1 Anlass und Aufgabe**

Die Umweltprüfung ist ein Verfahren, das die voraussichtlichen Auswirkungen des Bauleitplans auf die Umwelt und den Menschen frühzeitig untersucht.

Die gesetzliche Grundlage liefert das Baugesetzbuch (BauGB) in der novellierten Fassung vom 03.11.2017 (§ 1 Aufgabe, Begriff und Grundsätze der Bauleitplanung, § 1a ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz, § 2, vor allem Abs. 4 - Umweltprüfung)

#### **1.2 Inhalt und Ziele des Plans**

Der Markt Breitenbrunn plant die Änderung des Flächennutzungsplanes für ein Wohn- und Mischgebiet in Dürn (ca. 0,8 ha). Die Erschließung erfolgt durch die Verlängerung der Straße „Zum Heutal“.

#### **1.3 Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten**

Die Baufläche schließt an eine bestehende Wohnbebauung und einen gewerblichen Betrieb im Westen an und beansprucht keine besonders naturnahen Flächen. Deshalb drängen sich keine Alternativen auf, mit denen das Vorhaben mit geringeren Eingriffen in Natur und Landschaft zu erreichen wäre. Innenentwicklungspotenziale oder Konversionsflächen stehen im Ortsteil Dürn nicht zur Verfügung.

### **2. Vorgehen bei der Umweltprüfung**

#### **2.1 Untersuchungsraum**

Das Untersuchungsgebiet umfasst den Geltungsbereich sowie angrenzende Nutzungen im Umfeld um den Geltungsbereich (Wirkraum), um weiterreichende Auswirkungen bewerten zu können (Bsp. Auswirkungen auf Biotopverbund etc.).

#### **2.2 Prüfungsumfang und Prüfungsmethoden**

Geprüft werden gem. BauGB

##### **§ 1 Abs. 6 Nr. 7:**

- a) Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt
- b) Erhaltungsziele und Schutzzweck der FFH- und Vogelschutzgebiete
- c) Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt
- d) Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter
- e) Vermeidung von Emissionen und sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern
- f) Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie

- g) Darstellung von Landschaftsplänen und sonstigen Plänen
- h) Erhaltung bestmöglicher Luftqualität in Gebieten mit Immissionsgrenzwerten, die nach europarechtlichen Vorgaben durch Rechtsverordnung verbindlich festgelegt sind
- i) Wechselwirkungen zwischen den Belangen a), c) und d)

**§ 1 a:**

- Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 Satz 1
- Umwidmungssperrklausel des § 1a Abs. 2 Satz 2
- Berücksichtigung von Vermeidung und Ausgleich nach der Eingriffsregelung gem. § 1a Abs. 3
- Berücksichtigung von FFH- und Vogelschutzgebieten gem. § 1a Abs. 4
- Erfordernisse des Klimaschutzes

Für die Prüfung ist eine Biotop- und Nutzungstypenerfassung des Geltungsbereichs und des Umfelds erfolgt und es wurden vorhandene Unterlagen ausgewertet (Biotopkartierung, Artenschutzkartierung).

Die Umweltprüfung wurde verbal-argumentativ in Anlehnung an die Methodik der ökologischen Risikoanalyse durchgeführt. Sie basiert auf der Bestandsaufnahme der relevanten Aspekte des Umweltzustandes im voraussichtlich erheblich beeinflussten Gebiet. Zentrale Prüfungsinhalte sind die o.g. Schutzgüter. Die einzelnen Schutzgüter wurden hinsichtlich Bedeutung und Empfindlichkeit bewertet, wobei die Vorbelastungen berücksichtigt wurden. Der Bedeutung und Empfindlichkeit der Schutzgüter wurden die Wirkungen des Vorhabens gegenübergestellt. Als Ergebnis ergibt sich das mit dem Bauleitplan verbundene umweltbezogene Risiko als Grundlage der Wirkungsprognose.

Die Auswirkungen wurden in drei Stufen bewertet: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit der Umweltauswirkungen.

### **2.3 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben**

Es sind keine Schwierigkeiten aufgetreten.

### **3. Planungsvorgaben und Fachgesetze**

Es wurden insbesondere berücksichtigt:

- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Das Naturschutzgesetz wird durch Darstellung von grünordnerischen Maßnahmen und Ausgleichsmaßnahmen berücksichtigt.

## 4. Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes und Prognose der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung

### 4.1 Mensch

#### Beschreibung und Bewertung

Für die Beurteilung des Schutzgutes Mensch steht die Wahrung der Gesundheit und des Wohlbefindens des Menschen im Vordergrund, soweit diese von Umweltbedingungen beeinflusst werden.

Bewertungskriterien sind:

Bedeutung / Empfindlichkeit	Wohnfunktion
	Funktion für Naherholung

Beim Aspekt "Wohnen" ist die Erhaltung gesunder Lebensverhältnisse durch Schutz des Wohn- und Wohnumfeldes relevant. Beim Aspekt "Erholung" sind überwiegend die wohnortnahe Feierabenderholung bzw. die positiven Wirkungen siedlungsnaher Freiräume auf das Wohlbefinden des Menschen maßgebend.

#### Wohnfunktion

Im Wirkraum des Vorhabens liegen allgemeine Wohngebiete (südlich des Geltungsbereichs). Die Fläche des Geltungsbereiches hat positive Auswirkungen auf gesunde Wohnverhältnisse (siedlungsnaher Freifläche), allerdings sind siedlungsnaher Freiflächen von allen Teilen Dürns aus rasch erreichbar.

Der Geltungsbereich hat damit insgesamt mittlere Bedeutung für gesunde Wohnverhältnisse. Gegenüber Immissionen besteht im angrenzenden Wohngebiet eine hohe Empfindlichkeit.

#### Funktionen für die Naherholung

Der Geltungsbereich hat als siedlungsnaher Freifläche allgemeine Funktionen für die Naherholung. Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine Erholungseinrichtungen.

Der Geltungsbereich hat damit insgesamt geringe Bedeutung für die Naherholung

### **Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen**

#### Auswirkungen auf die Wohnfunktion

Durch die Ausweisung des Wohngebietes sind insgesamt nur geringe Auswirkungen auf die Wohnfunktion der angrenzenden Wohngebiete zu erwarten.

Durch die festgesetzte Nutzung "Allgemeines Wohngebiet" bzw. „Mischgebiet“ sind keine erheblichen Immissionen oder anderweitige Einwirkungen zu besorgen. Auch durch die Zunahme des Anwohnerverkehrs sind keine unzumutbaren Lärmimmissionen zu erwarten.

### Auswirkungen auf die Naherholung

Durch die Ausweisung des Baugebietes sind nur geringe Auswirkungen auf die Naherholung zu erwarten.

***Gesamtbewertung Schutzgut Mensch:  
Auswirkungen geringer Erheblichkeit***

## 4.2 Tiere und Pflanzen, Biodiversität

### **Beschreibung und Bewertung**

Zur Bewertung des vorhandenen Biotoppotenzials werden folgende Bewertungskriterien herangezogen:

Bedeutung / Empfindlichkeit	Naturnähe
	Vorkommen seltener Arten
	Seltenheit des Biotoptyps
	Größe, Verbundsituation
	Repräsentativität
	Ersetzbarkeit

Bei dem Geltungsbereich handelt es sich um mäßig artenreiches Grünland. Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine kartierten Biotope vorhanden. Mit Vorkommen streng geschützter Arten ist nicht zu rechnen.

Insgesamt hat der Geltungsbereich geringe Bedeutung für die Pflanzen- und Tierwelt.

### **Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen**

Durch das geplante Baugebiet gehen ca. 0,8 ha Grünlandflächen verloren.

***Gesamtbewertung Schutzgut Pflanzen und Tiere:  
Auswirkungen geringer Erheblichkeit***

## 4.3 Boden

### **Beschreibung und Bewertung**

Zur Bewertung des Bodens werden folgende Bewertungskriterien herangezogen:

Bedeutung / Empfindlichkeit	Natürlichkeit
	Seltenheit
	Biotopentwicklungspotenzial
	natürliches Ertragspotenzial

Im Geltungsbereich liegen landwirtschaftlich genutzte Lehmböden. Diese Böden sind von mittlerer Naturnähe, haben eine geringe Seltenheit und ein geringes Biotopentwicklungspotential. Insofern ist die Schutzwürdigkeit und Empfindlichkeit gering.

#### **Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen**

Aufgrund der geringen Grundflächenzahl ist mit einem Verlust mäßig naturnaher Böden von ca. 0,5 ha zu rechnen.

Der Wirkraum betrifft ausschließlich den Geltungsbereich. Bodenverunreinigungen angrenzender Flächen sind nicht zu erwarten. Vermeidungsmaßnahmen sind die geringe Grundflächenzahl sowie die Festsetzung von Flächen mit Begrünungsbindung.

Weiterhin sind bei der Bauausführung zahlreiche Vorschriften zum Schutz des Mutterbodens zu beachten (DIN 19731 sowie § 12 Bundesbodenschutzverordnung).

**Gesamtbewertung Schutzgut Boden:  
Auswirkungen geringer Erheblichkeit**

#### **4.4 Wasser**

Für die Beurteilung des Schutzgutes Wasser sind nur die Grundwasserverhältnisse planungsrelevant. Dauerhafte Oberflächengewässer sind nicht vorhanden.

Bewertungskriterien Teilschutzgut Grundwasser

Bedeutung / Empfindlichkeit	Geschütztheitsgrad der Grundwasserüberdeckung (Empfindlichkeit)
	Bedeutung für Grundwassernutzung
	Bedeutung des Grundwassers im Landschaftshaushalt

#### **Beschreibung und Bewertung**

Aufgrund der Lage im Karst ist das Grundwasser tief anstehend, aufgrund des klüftigen Untergrunds besteht aber eine hohe Grundwasserempfindlichkeit.

Wasserschutzzonen sind nicht vorhanden.

#### **Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen**

Durch Versiegelung und Flächenbeanspruchung kommt es auf ca. 0,5 ha des Vorhabensbereiches zu einem (Teil-)Verlust von Infiltrationsflächen und damit zu einer Reduzierung der Grundwasserneubildung.

**Gesamtbewertung Schutzgut Wasser:  
Auswirkungen geringer Erheblichkeit**

#### 4.5 Klima/Luft

Für die Beurteilung des Schutzgutes Klima sind vorrangig lufthygienische und klimatische Ausgleichsfunktionen maßgeblich. Die lufthygienische Ausgleichsfunktion bezieht sich auf die Fähigkeit von Flächen, Staubpartikel zu binden und Immissionen zu mindern (z.B. Waldgebiete). Die klimatische Ausgleichsfunktion umfasst die Bedeutung von Flächen für die Kalt- und Frischluftproduktion bzw. den Kalt- und Frischluftabfluss.

Bedeutung / Empfindlichkeit	lufthygienische Ausgleichsfunktion für Belastungsgebiete
	klimatische Ausgleichsfunktion für Belastungsgebiete

#### Beschreibung und Bewertung

Der Ortsteil Dürn ist aufgrund seiner Lage im ländlichen Raum nicht als klimatisches Belastungsgebiet einzustufen. Die landwirtschaftlich genutzten Freiflächen haben lokale Bedeutung als Kaltluftentstehungsgebiete, aber keine speziellen Funktionen für den Luftaustausch oder als Frischluftleitbahn.

#### Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

Durch die Bebauung der Freiflächen gehen örtlich bedeutsame klimatische Ausgleichsfunktionen verloren.

Die Frischluftversorgung von Dürn ist weiterhin gewährleistet. Aufgrund der geringen Fläche und der niedrigen Versiegelung sind Auswirkungen nicht erheblich.

**Gesamtbewertung Schutzgut Klima und Luft:  
Auswirkungen geringer Erheblichkeit**

#### 4.6 Landschaft

Landschaft und Landschaftsbild wird nach folgenden Kriterien bewertet:

Bedeutung / Empfindlichkeit	Eigenart
	Vielfalt
	Natürlichkeit
	Freiheit von Beeinträchtigungen
	Bedeutung / Vorbelastung

Der Geltungsbereich ist als intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche frei von besonderen landschaftsbildprägenden Elementen. Der bisherige Ortsrand ist durch Neubauten und das Gewerbegebiet geprägt.

### **Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen**

Das geplante Baugebiet führt zu einer Veränderung des Landschafts- bzw. Ortsbildes durch Gebäude und Verkehrsflächen. Durch die vorgesehene Nutzung als Wohngebiet und entsprechende gestalterische Festsetzungen werden diese Auswirkungen minimiert. Nach Osten ist eine Begrünungsbindung dargestellt. Damit kann der Ortsrand gestaltet und die Bauflächen in die Landschaft eingebunden werden.

**Gesamtbewertung Landschaft:  
Auswirkungen geringer Erheblichkeit**

#### **4.7 Kultur- und Sachgüter**

Schützenswerte Bodendenkmäler oder andere Kultur-/Sachgüter sind im Geltungsbereich nicht bekannt.

#### **4.8 Wechselwirkungen**

Bereiche mit ausgeprägtem ökologischem Wirkungsgefüge sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

#### **4.9 Erhaltungsziele und Schutzzweck der FFH- und Vogelschutzgebiete**

Auswirkungen auf Natura 2000-Gebiete durch den Bebauungsplan sind aufgrund der Entfernung ausgeschlossen. Es sind keine Wirkungen denkbar, die eine erhebliche Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten zur Folge haben könnten.

### **5. Sonstige Belange gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 des BauGB**

Vermeidung von Emissionen und sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern  
Ein sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern ist durch die Entsorgungseinrichtungen des Marktes gesichert. Die Abwasserentsorgung erfolgt im Trennsystem.

Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie  
Die Nutzung erneuerbarer Energien durch Sonnenkollektoren ist möglich.

Bodenschutzklausel und Umwidmungssperrklausel gem. § 1a Abs. 2 BauGB  
Durch die Planung werden ca. 0,8 ha landwirtschaftliche Fläche beansprucht. Möglichkeiten zur Umnutzung brach gefallener Gewerbeflächen oder von Konversionsflächen sind im Marktgebiet nicht verfügbar. Innenentwicklungspotentiale und Leerstände wurden geprüft und soweit möglich aktiviert.

Darstellung von Landschaftsplänen

Der Landschaftsplan des Marktes Breitenbrunn stellt für den Geltungsbereich keine besonderen Inhalte dar.

#### Erfordernisse des Klimaschutzes

Die zu erwartende Gebäudestellung sichert eine gute passive Sonnenenergienutzung und begünstigt die Nutzung der Sonnenenergie durch Photovoltaik oder Warmwasserbereitung.

### **6. Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen**

Der Eingriff durch die geplante Bebauung ist grundsätzlich gut ausgleichbar. Die Festsetzung von Ausgleichsflächen ist dem Bebauungsplan vorbehalten.

### **7. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planung ist mit der Fortführung der landwirtschaftlichen Nutzung zu rechnen. Der Eingriff ist gegenüber der Nullvariante vertretbar. Zur Befriedigung der starken Nachfrage nach Baumöglichkeiten in Breitenbrunn müssten Bauflächen an anderer, ggf. sensiblerer Stelle ausgewiesen werden.

### **8. Monitoring**

Die Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen ist gesetzlich vorgesehen, damit frühzeitig unvorhergesehene Auswirkungen ermittelt werden und geeignete Abhilfemaßnahmen ergriffen werden können. Da es keine bindenden Vorgaben für Zeitpunkt, Umfang und Dauer des Monitoring bzw. der zu ziehenden Konsequenzen gibt, sollte das Monitoring zur Abhilfe bei unvorhergesehenen Auswirkungen dienen.

Das Monitoring ist im Bebauungsplan zu regeln.

### **9. Zusammenfassung**

<b>Schutzgut</b>	<b>wesentliche Wirkungen/Betroffenheit</b>	<b>Bewertung</b>
Mensch	Verlust siedlungsnaher Freiflächen; erhebliche Immissionen in das Wohngebiet sind nicht zu besorgen	geringe Erheblichkeit
Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt	Verlust von 0,8 ha Grünland	geringe Erheblichkeit
Boden	geringe Versiegelung durch niedrige Grundflächenzahl, keine naturnahen oder seltenen Böden betroffen	geringe Erheblichkeit
Wasser	verringerte Grundwasserneubildung durch Versiegelung, Trennsystem	geringe Erheblichkeit
Klima	Kaltluftentstehungsfläche ohne direkten Bezug zu Belastungsgebieten betroffen	geringe Erheblichkeit

<b>Schutzgut</b>	<b>wesentliche Wirkungen/Betroffenheit</b>	<b>Bewertung</b>
Landschaft	Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes durch Baukörper, Eingrünung zur Gestaltung des Ortsbildes	geringe Erheblichkeit
Wechselwirkungen und Wirkungsgefüge	keine Flächen mit komplexem ökologischem Wirkungsgefüge betroffen	geringe Erheblichkeit
Kultur- und Sachgüter	keine Betroffenheit	-

Nach Umsetzung der Bau- und Verkehrsflächen verbleiben unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen Auswirkungen geringer Erheblichkeit auf die Umwelt.



Guido Bauernschmitt  
Landschaftsarchitekt BDLA und Stadtplaner SRL



### Ermittlung der prognostizierten Einwohnerzahl (EW) 2031

$$\begin{array}{rclclcl} \text{EW 2018} & \times & \text{Bevölkerungswachstum} & \times & 13 \text{ Jahre} & = & \text{EW-Zuwachs 2031} \\ 3.460 \text{ EW} & \times & 0,14 \% \text{ (jährlich)*} & \times & 13 \text{ Jahre} & = & 63 \text{ EW} \end{array}$$

*\*Demographie-Spiegel 2017-2031: Bevölkerungsveränderung 2031 gegenüber 2017:  
insgesamt 2,1 % = 0,14 % jährlich*

$$\text{Einwohnerzahl 2031: } 3.460 \text{ EW} + 63 \text{ EW} = 3.523 \text{ EW}$$

### Ermittlung des Bauflächenbedarfs bis 2031

#### 1. Wachstumsbedarf

$$\begin{array}{rclcl} \text{Einwohnerzuwachs (-Planungswert) im Jahr 2031} & = & \mathbf{63 \text{ EW}} \\ 63 \text{ EW} : 2,41 \text{ Personen/Haushalt} & = & \mathbf{26 \text{ Wohneinheiten (WE)}} \end{array}$$

#### 2. Auflockerungsbedarf

Im Gemeindegebiet beträgt die derzeitige Belegungsdichte ca. 2,41 Personen je Haushalt (3.460 EW / 1.435 Wohnungen) und liegt damit über dem bayerischen Durchschnitt (2,03 Personen/Haushalt, Gemeinsames Statistikportal Bund und Länder, 2019). Der Auflockerungsbedarf ergibt sich aus der Verminderung der Belegungsdichte.

Da in Breitenbrunn ein hoher Anteil an Einwohnern mit einem Alter von 65 und mehr Jahren wohnt (2018: ca. 18 % der Bevölkerung; prognostiziert bis 2031: +46 %), wird der Anteil von Haushalten mit nur einer Person in den nächsten Jahren erheblich zunehmen. Hieraus ergibt sich bei angestrebten gleichbleibenden Einwohnerzahlen ein Auflockerungsbedarf. Dies bestätigt auch eine Studie des Marktforschungsinstituts Empirica (NN, 11.11.2010), die auch bei stagnierender Bevölkerung einen erheblichen Bedarf an neuen Wohneinheiten aufgrund von immer mehr Einzelhaushalten sieht. Vorausberechnungen der Bay. Staatsregierung lassen erwarten, dass die durchschnittliche Haushaltsgröße in Bayern bis 2030 auf 1,9 Personen sinken wird (42,6% Einpersonenhaushalte). Im ländlichen Raum wird dies nur abgeschwächt zutreffen. Deshalb wird für den Planungszeitraum eine geringfügig veränderte Haushaltsgröße von **2,32 Personen pro Haushalt** zu Grunde gelegt, was einer **jährlichen Auflockerung von 0,3 %** entspricht.

#### Ermittlung des Auflockerungsbedarfs

$$\begin{array}{rclcl} 3.460 \text{ EW} & : & 2,32^* & = & 1.491 \text{ WE} \\ \text{Bestand WE gesamt} & = & \mathbf{1.435 \text{ WE}} \\ \text{Auflockerungsbedarf} & & \mathbf{56 \text{ WE}} \end{array}$$

$$*\text{künftige Haushaltsgröße: } ( \text{aktuell } 2,41 ) - ( 2,41 \times 0,3 \% \times 13 \text{ a} ) = 2,32$$

### 3. Reservebedarf

Der zu planende Reservebedarf entsteht daraus, dass für **1,5 % des jeweiligen Einwohnerbestandes** Reserveflächen bereitgestellt werden sollten, um

- auf die Bodenpreise regulierend einzuwirken,
- Bauwilligen Alternativbauflächen anbieten zu können,
- unvorhersehbaren Entwicklungen vorzubeugen,
- als Brücke für die Zeit nach dem Prognosezeitraum zu dienen.

$$\begin{aligned} \text{Reservebedarf: } 3.460 \text{ EW} \times 1,5 \% &= 62 \text{ EW} \\ 62 \text{ EW} : 2,32 &= \mathbf{27 \text{ WE}} \end{aligned}$$

### 4. Bauflächenbedarf bis 2031

Wachstumsbedarf	=	26 WE
Auflockerungsbedarf	=	56 WE
Reservebedarf	=	<u>27 WE</u>
		<b>109 WE</b>

Baudichte: 15 WE/ha (teils verdichtete teils lockere Einzel- und Doppelhausbebauung)  
Bruttobaufläche (inkl. Nebenflächen wie Erschließung etc.)

**→ Erforderliche Brutto-Wohnbaufläche bis 2031: 109 WE : 15 WE/ha = 7,3 ha**