

---

# Markt Breitenbrunn

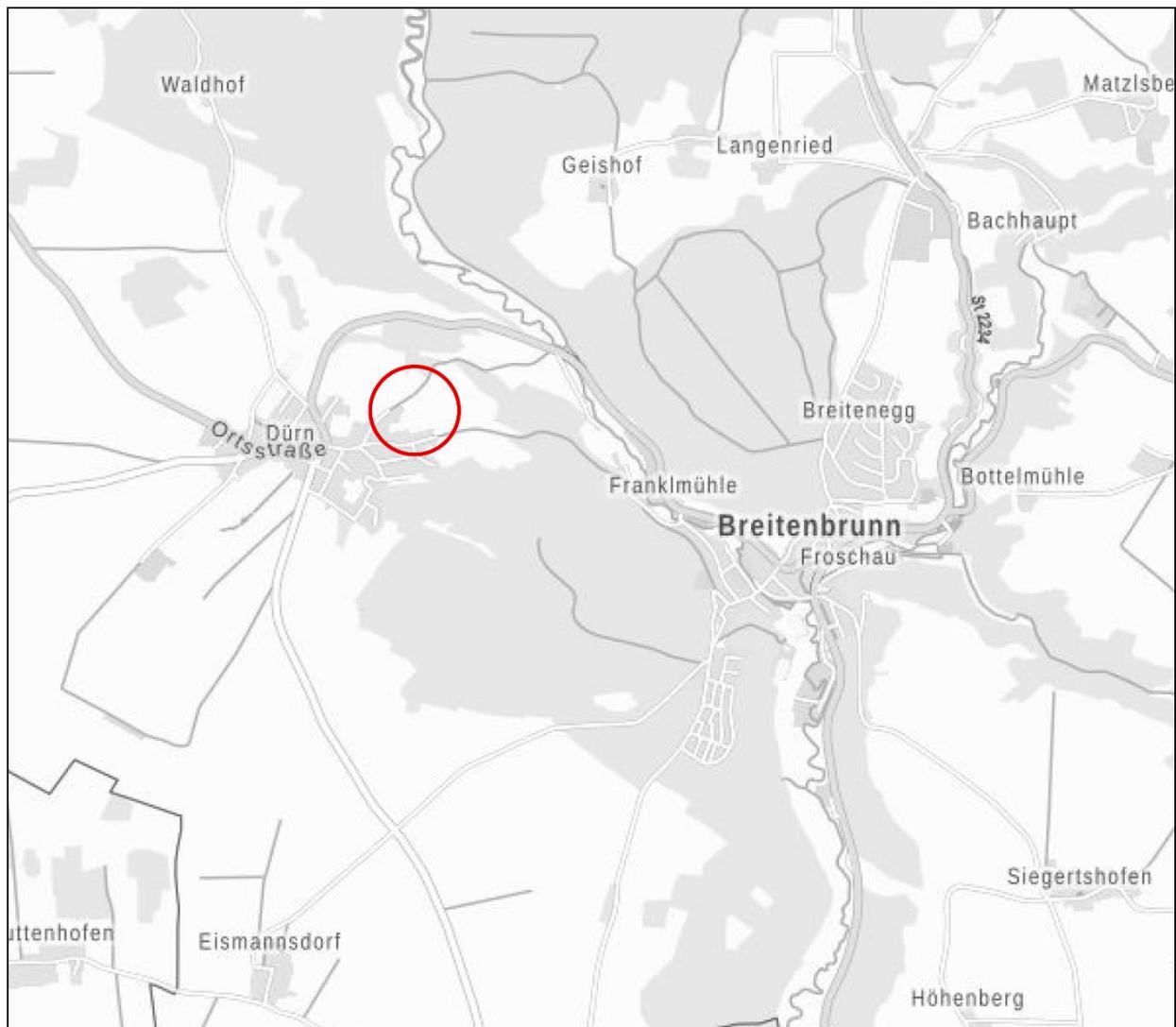


## Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Dürn „Im Heutal II“

---

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**  
**Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Dürn „Im Heutal II“**

---

<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	3
<b>5. PLANUNGSZIELE</b>	<b>3</b>
<b>6. ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG, ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN</b>	<b>3</b>
<b>7. ERSCHLIEßUNG</b>	<b>4</b>
7.1 Verkehrsflächen	4
7.2 Ver- und Entsorgung	4
<b>8. IMMISSIONSSCHUTZ</b>	<b>4</b>
<b>9. BRANDSCHUTZ</b>	<b>5</b>
<b>10. DENKMALSCHUTZ</b>	<b>5</b>
<b>11. GRÜNORDNUNG</b>	<b>5</b>
11.1 Gestaltungsmaßnahmen	5
11.2 Eingriffsermittlung	6
11.3 Ausgleichsflächen	7
<b>12. FLÄCHENBILANZ</b>	<b>8</b>

<b>Gliederung</b>	<b>Seite</b>
<b>B</b>	<b>9</b>
<b>1. EINLEITUNG</b>	<b>9</b>
1.1 Anlass und Aufgabe	9
1.2 Inhalt und Ziele des Plans	9
1.3 Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten	9
<b>2. VORGEHEN BEI DER UMWELTPRÜFUNG</b>	<b>9</b>
2.1 Untersuchungsraum	9
2.2 Prüfungsumfang und Prüfungsmethoden	9
2.3 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben	10
<b>3. PLANUNGSVORGABEN UND FACHGESETZE</b>	<b>10</b>
<b>4. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DES DERZEITIGEN UMWELTZUSTANDES UND PROGNOSE DER UMWELTAUSWIRKUNGEN BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG</b>	<b>11</b>
4.1 Mensch	11
4.2 Tiere und Pflanzen, Biodiversität	12
4.3 Boden	13
4.4 Wasser	13
4.5 Klima/Luft	14
4.6 Landschaft	15
4.7 Kultur- und Sachgüter	15
4.8 Wechselwirkungen	15
4.9 Erhaltungsziele und Schutzzweck der FFH- und Vogelschutzgebiete	15
<b>5. SONSTIGE BELANGE GEM. § 1 ABS. 6 NR. 7 DES BAUGB</b>	<b>15</b>
<b>6. MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERMINDERUNG UND ZUM AUSGLEICH NACHTEILIGER UMWELTAUSWIRKUNGEN</b>	<b>16</b>
<b>7. PROGNOSE BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG</b>	<b>16</b>
<b>8. MONITORING</b>	<b>16</b>
<b>9. ZUSAMMENFASSUNG</b>	<b>17</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).

§ 11 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) regelt die Aufstellung von Grünordnungsplänen (GOP) als Bestandteil von Bebauungsplänen. Das Baugesetzbuch (BauGB) regelt vor allem in § 1a und § 9 Abs. 1 Nrn. 11, 15, 20 und 25 Fragen, die den GOP betreffen.

Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie des Umweltschutzes werden im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan in der Abwägung berücksichtigt und durch entsprechende Maßnahmen umgesetzt.

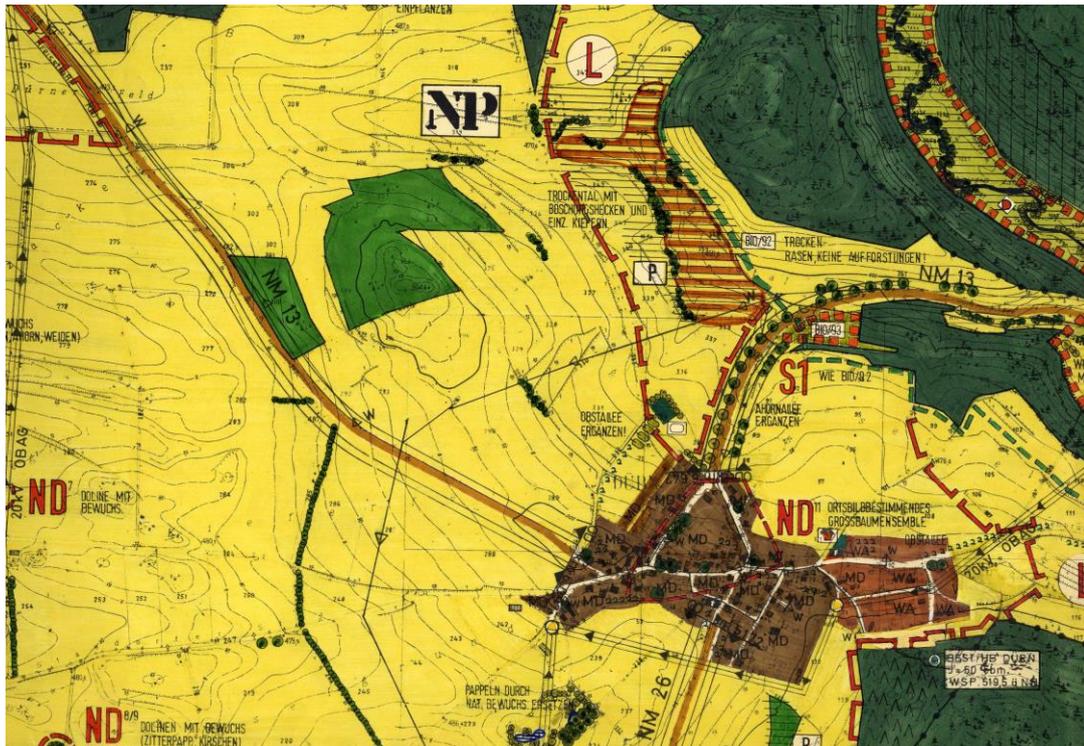
#### **Landesentwicklungsprogramm / Regionalplan**

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.

## Flächennutzungsplan und Landschaftsplan

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Der Flächennutzungsplan wird deshalb gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren geändert.



### 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 Geltungsbereiches 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.

## **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 Ablehm 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 und Maß der baulichen Nutzung, örtliche Bauvorschriften**

Als Art der Nutzung ist überwiegend ein Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO vorgesehen.

Zu Beginn der Planung wurden mehrere Entwurfsalternativen erarbeitet. Der Markt hat sich für die vorliegende Alternative entschieden, weil sie eine Verbindungsstraße vorsieht und Wendeanlagen vermeidet.

Das Baugebiet ermöglicht die Bebauung von ca. 6 Baugrundstücken mit flexiblen Grundstücksgrößen, so dass unterschiedlichen Wünschen künftiger Grundstückseigentümer Rechnung getragen werden kann. Die Festsetzung größerer zusammenhängender Baufenster ermöglicht eine flexible Anordnung der Gebäude innerhalb der künftigen Baugrundstücke.

Die Grundflächenzahl von 0,35 sichert eine lockere Bebauung und minimiert die mögliche Überbauung und Versiegelung der Grundstücke. Mit der Zulassung von Doppelhäusern soll eine gewisse Verdichtung ermöglicht werden, ohne die offene Bauweise zu verlassen. Im gesamten Baugebiet sind 2 Vollgeschosse zulässig.

Zur Einbindung der Baukörper in das Orts- und Landschaftsbild wird die Höhenlage der Gebäude definiert. Damit soll ebenfalls aus Gründen des Ortsbildes und des Nachbarnschutzes eine unnötige Höhenentwicklung der Gebäude vermieden werden.

Westlich der geplanten Erschließungsstraße ist ein Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO ausgewiesen. Hier sind sowohl Wohngebäude wie auch gewerblich genutzte Gebäude zulässig. Dieses Grundstück verbleibt im Eigentum des westlich angrenzenden Gewerbebetriebes und soll im östlichen Teil ein Betriebsleiterwohnhaus, im westlichen Teil gewerblich genutzte Gebäude aufnehmen. Damit ist die für das Mischgebiet typische Durchmischung der Nutzungen gegeben.

Auch hier wurde eine zusammenhängende Baugrenze festgesetzt, die eine flexible Gebäudeanordnung ermöglicht. Die weiteren Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzungen, insbesondere auch die Gebäudehöhen und Dachformen, entsprechen denen des östlich geplanten Wohngebietes.

## **7. Erschließung**

### **7.1 Verkehrsflächen**

Die Erschließung erfolgt durch Verlängerung der Straße „Zum Heutal“ von Süden aus. Die geplante Erschließungsstraße bindet im Norden an einen bestehenden landwirtschaftlichen Weg an, der gegebenenfalls ausgebaut werden muss.

Die Straßenbreite im Geltungsbereich ist mit 6,0 m festgesetzt, dies entspricht der Straßenbreite der bestehenden Straße „Zum Heutal“ im Süden. Stellplätze müssen deshalb in ausreichender Zahl auf den künftigen Baugrundstücken nachgewiesen werden.

### **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.

Gemäß Schallschutzgutachten des Ingenieurbüro Sorge vom 13. November 2020 sind folgende Lärmschutzmaßnahmen erforderlich:

Da das Betriebsgelände der westlich angrenzenden Firma ca. 3,5 m bis 5,0 m über der Wohngebietsfläche liegt, wären im Plangebiet extrem hohe Lärmschutzwände erforderlich. Deshalb soll auf dem Gelände des Betriebsgrundstückes eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von 2 m über Gelände errichtet werden. Unter dieser Voraussetzung werden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete im

Beurteilungszentrum tags und nachts innerhalb der Baugrenzen auf der gesamten Baufläche eingehalten.

Da die Lärmschutzmaßnahme nicht innerhalb des Geltungsbereiches liegt, wird diese im Bebauungsplan durch eine bedingende Festsetzung gemäß § 9 Abs. 2 BauGB sichergestellt. Der Bezug der Wohngebäude ist erst zulässig wenn die genannte Lärmschutzwand errichtet ist.

Das vollständige Schallgutachten ist als Anlage Teil der Begründung.

## **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. Grünordnung**

### **11.1 Gestaltungsmaßnahmen**

Zur Gestaltung der Bauflächen und zur Eingriffsminimierung werden auf der Baufläche verschiedene grünordnerische Maßnahmen festgesetzt, insbesondere Pflanzgebote und Flächen mit Begrünungsbindung.

Diese Maßnahmen sind erforderlich, um das Baugebiet zu gliedern und negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu vermeiden.

Nach Osten hin ist eine Fläche mit Begrünungsbindung innerhalb der künftigen Baugrundstücke festgesetzt. Hier sind freiwachsende Hecken und Gebüsche aus standortheimischen Sträuchern und/oder Obstbäume als Halbstamm oder Hochstamm zu pflanzen. Nebenanlagen sind nur bis maximal 10 qm zulässig. Diese Maßnahme ist erforderlich, um den künftigen Ortsrand nach Osten zu gestalten.

Innerhalb der privaten Grünflächen ist je ein Laubbaum oder Obstbaum bei allen Grundstücken zu pflanzen. Dadurch soll eine Durchgrünung des Baugebietes gewährleistet werden.

Weiterhin sind Nadelgehölzhecken und Schotter/Kiesgärten über 10 qm und mit weniger als 70 % Bepflanzung unzulässig. Diese Festsetzungen sind erforderlich, um auch innerhalb der Baugrundstücke eine gewisse Funktion für den Arten- und Biotopschutz sicherzustellen.

## 11.2 Eingriffsermittlung

Die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft wurden im Rahmen der gemeindlichen Abwägung berücksichtigt. Die genaue Ermittlung und Beschreibung der Auswirkungen des Vorhabens und der Eingriffe befindet sich im Teil B Umweltbericht.

### Eingriffsminimierung

Neben der Schaffung von Ausgleichsflächen erfolgt die Berücksichtigung der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege durch folgende Maßnahmen:

- Festsetzung von Vorgaben zur Gebäudehöhe und -kubatur,
- Pflanzgebote und Begrünungsbindung innerhalb der Bauflächen,
- Entwässerung im Trennsystem.

### Ermittlung des Eingriffs und Bewertung der Eingriffsfläche

Zur Ermittlung der Eingriffsintensität wurde der Vegetationsbestand erhoben und die Funktionen des Geltungsbereiches für den Schutz der Naturgüter bewertet.

Die Eingriffsbewertung erfolgt gem. Leitfaden zur Eingriffsregelung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“. Vom Vorhaben sind ausschließlich intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen betroffen.

<b>Teilfläche 1</b>	<b>Einstufung lt. Leitfaden StMLU</b>
Arten und Lebensräume	Wirtschaftsgrünland, artenarm, Kategorie I
Boden	Alblehm, mäßig naturnah, keine seltenen Böden, geringes Biotopentwicklungspotenzial, Kategorie I-II
Wasser	keine Oberflächengewässer, Flächen mit hohem Grundwasserflurabstand, versickerungsfähig, Kategorie II
Klima und Luft	Flächen mit Kaltluftentstehung ohne Zuordnung zu Belastungsgebieten, Kategorie I
Landschaft	keine besonderen landschaftsprägenden Elemente, Ortsrand durch Neubauten und Gewerbebetrieb geprägt, Kategorie I
<b>Gesamtbewertung</b>	<b>Kategorie (I-) II</b> Flächen mit (geringer bis) mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild

### Ermittlung Eingriffsschwere

Wohngebiet, GRZ  $\leq 0,35$ : Typ B (geringer Versiegelungsgrad)

### Festlegung des Ausgleichsfaktors

Der Ausgleichsfaktor wird in Abhängigkeit der Versiegelung (Grundflächenzahl) und den Vermeidungsmaßnahmen festgelegt. Der Ausgleichsfaktor wird trotz der Vermeidungsmaßnahmen auf Grund der Tendenz zu Kategorie II im oberen Bereich festgesetzt: Wahl des Faktors bei Kategorie II: **0,7** (Spanne lt. Leitfaden Faktor 0,5 – 0,8).

Weiterhin ist im Geltungsbereich am östlichen Rand eine Ausgleichsfläche für eine frühere Bebauung festgesetzt (1.782 qm). Diese wird überplant und muss deshalb zusätzlich 1:1 ausgeglichen werden.

### Ermittlung des Ausgleichs- und Ersatzflächenbedarfs

Teilfläche	Bestand	Flächen- größe	Kategorie / Typ	Faktor	Ausgleichs- bedarf
1	Grünland	8.440 m <sup>2</sup>	I/ B	0,7	5.908 m <sup>2</sup>
2	Ausgleichsfläche	1.782 m <sup>2</sup>	-	1,0	1.782 m <sup>2</sup>
<b>Summe</b>					<b>7.690 m<sup>2</sup></b>

## 11.3 Ausgleichsflächen

### Flur-Nr. 99, Gemarkung Dürn

Als Ausgleichsfläche innerhalb des Geltungsbereichs wird das Flurstück 99, Gmkg. Dürn mit 3.740 qm festgesetzt.

Bestand: Acker

Entwicklungsziel: artenreiches Grünland, Waldsaum, Baumreihen

Maßnahmen: Pflanzung von ca. 12-14 Obstbaum-Hochstämmen oder Laubbäumen, Grünlandansaat mit autochthonem Saatgut für magere Standorte

Pflege: Mahd ab 1.7. mit Mähgutabfuhr und ohne Düngung und Pflanzenschutzmittel, Aussparen des Waldrandes auf einer Tiefe von 10m, hier jährlich wechselnd 50% der Fläche mähen (Wechselbrache), Erziehungsschnitt der Obstbäume mind. 5 Jahre

### Flur-Nr. 95, Gemarkung Dürn

Als Ausgleichsfläche innerhalb des Geltungsbereichs wird zusätzlich das Flurstück 95, Gmkg. Dürn mit 3.950 qm festgesetzt.

Bestand: Acker

Entwicklungsziel: artenreiches Grünland, Baumreihen

Maßnahmen: Pflanzung von ca. 12-14 Obstbaum-Hochstämmen oder Laubbäumen, Grünlandansaat mit autochthonem Saatgut für magere Standorte

Pflege: Mahd ab 1.7. mit Mähgutabfuhr und ohne Düngung und Pflanzenschutzmittel, Erziehungsschnitt der Obstbäume mind. 5 Jahre

## 12. Flächenbilanz

Innerhalb des Geltungsbereichs werden folgende Nutzungsarten festgesetzt:

Wohnbaufläche (inkl. Begrünungsbindung)	5.880 m <sup>2</sup>
Mischgebietsfläche	2.131 m <sup>2</sup>
Öffentliche Verkehrsfläche	660 m <sup>2</sup>

## **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 Aufstellung eines Bebauungsplanes für ein Wohn- und Mischgebiet in Dürn (ca. 0,8 ha). Die Grundflächenzahl beträgt 0,35, die Erschließung erfolgt durch die Verlängerung der Straße „Zum Heutal“. Details siehe Teil A der Begründung.

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

Zur Gestaltung und Erschließung des Baugebietes wurden 4 Alternativen geprüft, die hinsichtlich der Umweltauswirkungen kaum Unterschiede aufwiesen. Der Markt hat sich für die vorliegende Alternative entschieden, da diese die Vorteile einer durchgehenden Straße aufweist.

### **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).

Zur Prüfung der auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen wurde ein Schallgutachten erstellt (Ingenieurbüro Sorge, Nürnberg). Dieses Gutachten ist als Anhang Teil der Begründung.

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)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG)

Das Naturschutzgesetz wird durch Festsetzung von grünordnerischen Maßnahmen und Ausgleichsmaßnahmen berücksichtigt. Das Wasserhaushaltsgesetz wird durch getrennte Abführung des Oberflächenwassers 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 mit Ausnahme häufiger Brutvogelarten der Wiesen (z.B. Feldlerche) 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.

Aufgrund der intensiven Nutzung sind durch die geplante Bebauung erhebliche Auswirkungen auf lokale Populationen streng geschützter Arten nicht zu erwarten. Häufige bodenbrütende Vogelarten haben in der unmittelbaren Umgebung ausreichende Ausweichlebensräume, so dass keine Auswirkungen auf die lokalen Populationen zu erwarten sind. Durch Festsetzung der Beräumung der Baufläche zur Herstellung der Erschließungsanlagen nur außerhalb der Vogelbrutzeit wird zudem sichergestellt, dass auch das individuelle Tötungsverbot eingehalten wird. Alternativ wäre eine Beräumung der Baufläche auch möglich, wenn diese unmittelbar nach Mahd des Grünlands erfolgen würde.

**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 Biotopentwicklungspotenzial. 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. Vermeidungsmaßnahmen sind die geringe Grundflächenzahl sowie die Abführung des unverschmutzten Oberflächenwassers im Trennsystem.

**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 mit Pflanzgeboten festgesetzt. 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**

Die detaillierten Aussagen zur Eingriffsminderung und -vermeidung, zur Eingriffsbewertung und die Ermittlung des Bedarfs an Ausgleichsflächen finden sich in Kap. 11 des Teils A der Begründung.

Es sind etwa 0,8 ha Ausgleichsflächen erforderlich. Diese werden nahe des Geltungsbereiches nachgewiesen. Es werden Streuobstwiesen geschaffen.

## **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.

Als Monitoringmaßnahme wird die Prüfung der Ausgleichsflächen vorgeschlagen.

Das Monitoring hat zwei Jahre nach Bebauung zu erfolgen (Anwuchskontrolle), weitere Kontrollprüfungen sind im Turnus von 5 Jahren vorzusehen.

## 9. Zusammenfassung

Schutzgut	wesentliche Wirkungen/Betroffenheit	Bewertung
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
Landschaft	Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes durch Baukörper, mehrere Festsetzungen zur Gestaltung des Ortsbildes und zur Grünordnung	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

### **Artenliste standortheimischer Gehölze für Freiflächengestaltung**

a) Großbäume

Acer platanoides	Spitzahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde
Pinus sylvestris	Waldkiefer

b) Mittelgroße und kleine Bäume

Acer campestre	Feldahorn
Betula pendula	Birke
Prunus avium	Vogelkirsche
Salix caprea	Salweide
Sorbus aucuparia	Vogelbeere

c) Sträucher

Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus laevigata	Weißdorn
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus frangula	Faulbaum
Ribes alpinum	Berg-Johannisbeere
Rosa canina	Hundsrose
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball