

**BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTER  
GRÜNORDNUNG  
DER STADT SCHNAITTENBACH**

**ALLGEMEINES WOHNGEBIET UND MISCHGEBIET**

**„OSTFELD I“**



Stadt Schnaittenbach:

.....  
Josef Reindl  
1. Bürgermeister  
Stadt Schnaittenbach  
Rosenbühlstraße 1  
92253 Schnaittenbach

DER PLANFERTIGER:

.....  
Gottfried Blank  
Landschaftsarchitekt  
Marktplatz 1  
92536 Pfreimd  
Tel.-Nr. 09606 / 91 54 47  
Fax: 09606 / 91 54 48  
email: g.blank@blank-landschaft.de

05. Juni 2014

Stadt Schnaittenbach  
Rosenbühlstraße 1  
92253 Schnaittenbach

Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung  
Allgemeines Wohngebiet und Mischgebiet

„Ostfeld I“

Textliche Festsetzungen mit Begründung, Umweltbericht  
(Umweltstudie) und naturschutzfachliche Angaben  
zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung

**BEARBEITUNG:**

Landschaftsarchitekt  
Gottfried Blank  
Marktplatz 1  
92536 Pfreimd  
Tel. 09606/915447  
Fax 09606/915448  
g.blank@blank-landschaft.de

05.06.2014

<u>Inhaltsverzeichnis</u>	Seitenzahlen
<b>I. Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB</b>	<b>6-11</b>
<b>II. Hinweise</b>	<b>12-13</b>
<b>III. Begründung mit Umweltbericht</b>	<b>14</b>
1. Anlass und Erfordernis der Planaufstellung	14
1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung	14
1.2 Geltungsbereich – Lage und Dimension des Planungsgebiets	16
1.3 Allgemeine Planungsgrundsätze und –ziele	16
1.4 Bestehendes Planungsrecht, Entwicklungsgebot	16
2. Planungsvorgaben – Rahmenbedingungen der Planung	16
2.1 Übergeordnete Planungen und Vorgaben	16
2.2 Örtliche Situation	17
3. Wesentliche Belange der Planung, städtebauliche Planungskonzeption	18
3.1 Bauliche Nutzung	18
3.2 Gestaltung	18
3.3 Immissionsschutz	19
3.4 Einbindung in die Umgebung	19
3.5 Erschließungsanlagen	19
3.5.1 Verkehrserschließung und Stellflächen	19
3.5.2 Wasserversorgung / Löschwasserversorgung	20
3.5.3 Abwasserentsorgung	20
3.5.4 Strom- und Gasversorgung	21
3.5.5 Telekommunikation	21
4. Begründung der Festsetzungen, naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	21
4.1 Begründung der Festsetzungen	21
4.2 Behandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung	23
5. Umweltbericht	25
5.1 Einleitung	25
5.1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und der wichtigsten Ziele des Umweltschutzes für den Bauleitplan – Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden	25

5.1.2	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen dargelegten Ziele des Umweltschutzes für den Bauleitplan	26
5.2	Natürliche Grundlagen	27
5.3	Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung	29
5.3.1	Schutzgut Mensch, Kultur- und sonstige Sachgüter	29
5.3.2	Schutzgut Pflanzen, Tiere, Lebensräume, biologische Vielfalt	31
5.3.3	Schutzgut Landschaft	33
5.3.4	Schutzgut Boden	34
5.3.5	Schutzgut Wasser	35
5.3.6	Schutzgut Klima und Luft	37
5.3.7	Wechselwirkungen	37
5.4	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	38
5.5	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	38
5.5.1	Vermeidung und Verringerung	38
5.5.2	Ausgleich	39
5.6	Alternative Planungsmöglichkeiten	39
5.7	Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	39
5.8	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)	40
5.9	Allgemein verständliche Zusammenfassung	40
6.	Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung	41
7.	Flächenbilanz	43

### Anlagenverzeichnis

- Planzeichnung Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung Maßstab 1:1000
- Bestandsplan Nutzungen und Vegetation Maßstab 1:1000
- Lageplan der Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen Flur-Nr. 182/23 der Gemarkung Forst, Maßstab 1:1000

## **PRÄAMBEL**

Aufgrund des § 2 Abs. 1 und des § 10 des Baugesetzbuches sowie Art. 81 der Bayerischen Bauordnung und der Baunutzungsverordnung erlässt der Stadtrat der Stadt Schnaittenbach folgende

### **Satzung**

zur Aufstellung des Bebauungsplans mit integrierter Grünordnung für das Allgemeine Wohngebiet und Mischgebiet „Ostfeld I“, Stadt Schnaittenbach, bestehend aus den Planzeichnungen, den textlichen Festsetzungen und Bebauungsvorschriften, der Begründung und den grünordnerischen Festsetzungen:

- § 1** Der Bebauungsplan für das Allgemeine Wohngebiet und Mischgebiet „Ostfeld I“ mit integrierter Grünordnung vom ..... wird beschlossen.
- § 2** Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung dieser Satzung in Kraft.

## I. Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB

In Ergänzung zu den planlichen Festsetzungen gelten folgende textliche Festsetzungen als Bestandteil der Satzung des Bebauungsplans mit integrierter Grünordnung:

1. **Art der baulichen Nutzung**  
Entsprechend § 4 BauNVO wird ein Allgemeines Wohngebiet WA und im Osten ein Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.  
Im Geltungsbereich des Mischgebiets MI dürfen nur nicht oder nicht wesentlich störende Betriebe entsprechend § 6 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) angesiedelt werden. Die Nutzung wird auf Absatz 2 Nr. 1 bis 3 des § 6 der BauNVO beschränkt.

2. **Abstandsflächen**  
Es gelten die Abstandsflächenregelungen der BayBO.

3. **Maß der baulichen Nutzung**  
Die überbaubaren Flächen sind durch Baugrenzen in Verbindung mit der Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl begrenzt.  
Die im Bebauungsplan festgesetzte Zahl der Vollgeschosse gilt als Höchstgrenze (2 Vollgeschosse als E+I oder E+D).

Das zulässige Höchstmaß der baulichen Nutzung beträgt (Hinweis: Berechnung nach § 19 BauNVO):

Wohngebiet (WA):

Grundflächenzahl (GRZ): 0,35 (Hinweis: Berechnung nach § 19 BauNVO)

Geschossflächenzahl (GFZ): 0,6

Mischgebiet:

Grundflächenzahl (GRZ): 0,5

Geschossflächenzahl (GFZ): 0,8

Bei der Ermittlung der festgesetzten Grundflächenzahl sind die Grundflächen von Stellplätzen, Zufahrten, Nebenanlagen etc. mitzurechnen.

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO (Nebengebäude und untergeordnete bauliche Anlagen z.B. Holzlegen) können im Sinne von § 23 (5) BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden, soweit sie sich unterordnen.

4. **Stellplätze und Garagen**  
Der Abstand zwischen Straße und Garage bzw. Carport (Stauraum) muss mindestens 5 m betragen und darf nicht eingezäunt werden.  
Pro Wohneinheit sind zwei Stellplätze (außerhalb des Stauraums) zu errichten (auch in Garagen, Carports).

5. Gebäudehöhen (siehe auch Festsetzung Gebäudetypen), Höhenlage der Gebäude  
Die maximale Wandhöhe und Kniestockhöhe der in den planlichen Festsetzungen (Pkt. 5) dargestellten Gebäudetypen darf nicht überschritten werden.  
Die maximale Wandhöhe von Garagen beträgt 3,0 m.  
Die Kniestockhöhe wird gemessen von OK Rohfußboden bis UK Sparren an der Außenwand.  
Die Höhenlage der Gebäude (jeweils RFOK EG= Rohfußbodenoberkante im Erdgeschoß) wird auf 0,30 m über der jeweiligen mittleren Gehsteiganschnittskante bzw. Verkehrsflächenanschnitthöhe im Zugangsbereich begrenzt.
6. Dachgestaltung  
Die in der Nutzungsschablone der Planzeichnung angegebenen Dachformen und –neigungen sind zulässig.  
Dacheinschnitte sind nicht gestattet.  
Zulässig sind Zwerchgiebel, Dachgauben und Dachfenster (auch liegende Dachfenster). Die Breite der Dachgauben und Zwerchgiebel ist auf 40 % der Gebäudelänge je Dachfläche zu begrenzen. Zwerchgiebel sind im mittigen Dachbereich anzuordnen. Die Firsthöhen von Zwerchgiebel und Dachgauben müssen mindestens 0,50 m unter dem Hauptgiebel liegen. Dachfirste bei Dachfenstern sind mittig auszubilden.  
Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind liegend in die Dachfläche zu integrieren.  
Dachmaterialien (z.B. Zink), die eine Auswaschung von Schadstoffen, z.B. Schwermetallen, hervorrufen können, sind grundsätzlich nur in beschichteter Ausführung zulässig.
7. Einfriedungen  
Die Höhe der Einfriedungen darf ein Maß von 1,20 m nicht überschreiten. Um die Durchlässigkeit des Baugebiets für Kleintiere sicher zu stellen, sind Sockelmauern unzulässig.
8. Aufschüttungen / Abgrabungen  
Geländeveränderungen (Aufschüttungen) sind maximal bis zur RFOK EG (Rohfußbodenoberkante im Erdgeschoß) zulässig.  
Erdwälle im Grundstücksrandbereich bis 1,0 m Höhe über dem angrenzenden Straßenniveau sind ebenfalls zulässig.
9. Freileitungen  
Freileitungen sind unzulässig.
10. Werbeanlagen  
Werbeanlagen bis maximal 1,0 m sind nur am Ort der Leistung an Einfriedungen und Fassaden in Erdgeschoßhöhe zulässig.

## 11. Grünordnerische Festsetzungen

### 11.1 Allgemeine grünordnerische Festsetzungen

Oberboden, der bei allen baulichen Maßnahmen oder sonstigen Veränderungen der Oberfläche anfällt, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und fachgerecht in maximal 2,0 m hohen Mieten zwischen zu lagern.

Auch sonstige Beeinträchtigungen des Bodens, wie Bodenverdichtungen oder Bodenverunreinigungen, sind zu vermeiden.

Des Weiteren ist die Bodenversiegelung auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken (§ 1a Abs. BauGB).

Bäume der 1. und 2. Wuchsordnung sind, soweit nicht durch andere Festsetzungen gesondert geregelt, in einem Abstand von mindestens 2,0 m zu unterirdischen Leitungen zu pflanzen. Bei Sträuchern beträgt der Mindestabstand 1,50 m. Nachträglich verlegte Leitungen sind in den genannten Abständen an Anpflanzungen vorbeizuführen.

Die Empfehlungen zu Schutzmaßnahmen gemäß dem Merkblatt über Baumstandorte der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen sind zu berücksichtigen.

Auf den privaten Flächen ist pro 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein Baum der 1. oder 2. Wuchsordnung zu pflanzen. Die Baumstandorte können frei gewählt werden (planlich dargestellte Standorte als Vorschlag).

### **Ausgleichflächen-Zuordnungsfestsetzung nach § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB**

An anderer Stelle als am Ort des Eingriffs in Natur und Landschaft wird gemäß § 9 Abs. 1a (3) BauGB die erforderliche Ausgleichsfläche (Flur-Nr. 182/23, Gemarkung Forst) verbindlich zugeordnet.

Diese Ausgleichsfläche wird allen Grundstücken des Baugebiets gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB zugeordnet. Die festgesetzte Ausgleichsfläche und die Ausgleichsmaßnahmen gemäß Ausgleichsflächenplan dienen dem Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft durch die Bebauung und Erschließung.

### 11.2 Besondere grünordnerische Festsetzungen

#### 11.2.1 Allgemeines

Im Baugebiet sind auf öffentlichen und privaten Grünflächen entsprechend dem planlichen und textlichen Festsetzungen Begrünungs- und Pflanzmaßnahmen durchzuführen. Die Ausführung auf privaten Flächen hat dabei ein Jahr nach Bezugsfertigkeit der Gebäude zu erfolgen.

Die Gehölzpflanzungen und Einzelbäume sind fachgerecht zu pflegen und zu unterhalten. Ausgefallene Bäume und Sträucher sind in der nachfolgenden Pflanzperiode nachzupflanzen.



## 11.2.2 Begrünungsmaßnahmen

### 11.2.2.1 Baumpflanzungen auf öffentlichen Grünflächen

Im Bereich der öffentlichen Grünflächen entlang der Erschließungsstraßen, im Bereich des Regenrückhaltebeckens und des geplanten Spielplatzes sowie auf der westlichen Böschung sind Bäume der 1. oder 2. Wuchsordnung und Sträucher gemäß den planlichen Festsetzungen zu pflanzen.

Auf der öffentlichen Grünfläche an der Westseite des Baugebiets (Böschungsbereich) sind der Freizeit/Erholung bzw. dem Kinderspiel dienende Anlagen und Einrichtungen zulässig.

### 11.2.2.2 Erhalt der bestehenden Hecke an der Ostseite

Die entlang der Ostseite zur Kreisstraße AS 19 liegende Hecke ist außerhalb der Zufahrten und des freizuhaltenden Sichtfeldes gemäß der Plandarstellung auf öffentlichen Grünflächen zu erhalten.

### 11.2.2.3 Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen

Die in einem Umfang von 7.884 m<sup>2</sup> erforderlichen Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen werden wie folgt festgesetzt:

Die Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen sind auf Flur-Nr. 182/23 der Gemarkung Forst wie folgt durchzuführen:

- westlichster Teil (Bestand: einzelne Stieleiche, ansonsten Grasfluren):  
Begründung von Laubwald aus heimischen und standortgerechten Arten
- Pflanzung eines gestuften Waldmantels am bestehenden Waldrand aus heimischen und standortgerechten Gehölzarten
- Pflanzung einer Hecke im östlichen Anschluss aus heimischen und standortgerechten Gehölzarten
- Pflanzung von Obsthochstämmen bewährter und robuster Sorten
- Entwicklung eines extensiven Grünlandbestandes durch Verzicht auf Düngung und sonstige Meliorationsmaßnahmen; 2-malige Mahd pro Jahr mit Mähgutabfuhr

### 11.2.2.4 Gehölzauswahlliste

Für Gehölzpflanzungen im Bereich von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen und auf der westlichen Grünfläche sind folgende Gehölzarten zu verwenden (autochthones Pflanzmaterial):

Liste 1 Bäume

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Betula pendula	Sand-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Malus sylvestris	Wild-Apfel
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Pyrus pyraster	Wildbirne
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde

Liste 2 Sträucher:

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Crataegus laevigata	Zweigrifflicher Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa canina	Hunds-Rose
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder

Für alle anderen Pflanzungen werden diese Arten empfohlen, soweit diese hinsichtlich Standort, Größe, Standraum etc. geeignet sind.

Empfohlen werden außerdem Obstbäume bewährter, robuster Sorten als Halb- oder Hochstämme.

Nicht verwendet werden dürfen:

- alle fremdländischen und züchterisch veränderten Nadelgehölze über 2 m Wuchshöhe sowie alle Nadelgehölze in Schnitthecken

**Mindestpflanzqualitäten:**

Bäume:

- Hochstamm, mit Ballen, mind. 3x verpflanzt, mind. 14/16 cm Stammumfang, Obstbäume H ab 8 cm

- in geschlossene Pflanzungen integriert:

Heister, mind. 2x verpflanzt, mind. 100/150 cm Höhe  
Sträucher, mind. 2x verpflanzt, mind. 60/100 cm Höhe

Zeitpunkt der Pflanzung:

Die Bepflanzungsmaßnahmen auf privaten Flächen sind in der dem Beginn der Gebäudenutzung folgenden Pflanzperiode durchzuführen.

Die naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen und die öffentlichen Begrünungsmaßnahmen sind spätestens in der auf die Fertigstellung der Erschließung folgenden Pflanzperiode herzustellen.

## II. Hinweise

### 1. Ver- und Entsorgung

Die Erschließungsplanung ist rechtzeitig mit allen Versorgungsunternehmen abzustimmen. Eine gegebenenfalls erforderliche wasserrechtliche Erlaubnis ist rechtzeitig einzuholen.

Die Verteilerschränke der elektrischen Versorgungsunternehmen bzw. der Telekommunikationsversorgung und der Straßenbeleuchtung werden im Randbereich der Gehwege u.ä. aufgestellt.

### 2. Entsorgung Abwasser, Oberflächenbefestigung

Das Schmutzwasser der Parzellen ist in den öffentlichen Schmutzwasserkanal einzuleiten.

Das Oberflächenwasser wird über das geplante Regenrückhaltebecken in den Wilberbach eingeleitet werden. Nach eingehender Überprüfung ist die Realisierung eines Trennsystems möglich, eine Ableitung über das Regenrückhaltebecken in den Wilberbach kann entsprechend den Höhenverhältnissen und den hydraulischen Vorgaben erfolgen. Entsprechend den Vorplanungen ist es sinnvoll, das Regenrückhaltebecken außerhalb des Geltungsbereichs im Süden zu errichten. Die voraussichtliche Lage ist im Bebauungsplan dargestellt. Es wurde für ein 10-jähriges Regenereignis ein erforderliches Rückhaltevolumen von ca. 1.000 m<sup>3</sup> ermittelt. Die detaillierte Darstellung der Oberflächenentwässerung erfolgt im wasserrechtlichen Antrag. Die Nutzung bzw. Rückhaltung von Oberflächenwasser in Zisternen ist ebenso anzustreben wie eine Versickerung. Die Versickerungsfähigkeit des Untergrunds ist im jeweiligen Einzelfall zu überprüfen. Der Oberflächenwasserabfluß ist durch Minimierung der versiegelten Flächen zu reduzieren. Stellplätze sind mit maximal teilversiegelnden Belägen zu befestigen.

Die Niederschlagswasser-Freistellungsverordnung (NWFreiV) mit den dazu ergangenen technischen Regeln ist zu beachten.

Im Zuge der Erschließungsplanung sind gegebenenfalls erforderliche Vorkehrungen gegen (von Süden) zufließendes Oberflächenwasser zu prüfen und bei Bedarf umzusetzen.

### 3. Regenerative Energien

Die Nutzung von regenerativen Energien ist anzustreben.

### 4. Altlasten

Laut Altlastenkataster liegen keine Altlastenverdachtsflächen im Planungsgebiet vor. Die Verfüllung des Untergrundes erfolgte mit nicht verunreinigtem Abraummaterial aus dem Kaolinbergbau.

Sollten im Zuge der Baumaßnahmen dennoch Auffälligkeiten bezüglich Verunreinigungen auftreten, sind umgehend die Stadt Schnaittenbach, das Landratsamt Amberg-Sulzbach und das Wasserwirtschaftsamt Weiden zu informieren.

### 5. Untergrund / Baugrund

Es wird darauf hingewiesen, dass das Baugebiet vollständig durch vorangegangenen Bergbau in erheblichem Umfang (20-24 m Höhe) abgegraben und anschlie-

ßend mit der Absicht einer späteren Wohnbebauung wieder planmäßig mit aus dem Kaolinbergbau anfallendem Bodenmaterial verfüllt wurde. Die Verfüllung bzw. der Einbau des Materials erfolgte in den Jahren 1999 bis 2004 unter ingenieurtechnischer Überwachung nach den Vorgaben des Ingenieurbüros für Geotechnik Reichert & Gürke GmbH (Geotechnisches Gutachten vom 30.11.1999). In den Jahren 2004 bis 2006 erfolgte eine Nachkontrolle (Verdichtungskontrollen) durch das Ingenieurbüro Reichert & Gürke GmbH (geotechnische Berichte vom 20.09.2004 und 30.05.2006). Es wurde eine vollständig ausreichende Verdichtung und Konsolidierung festgestellt. Es ist davon auszugehen, dass sich der Verdichtungsgrad seit 2006 durch Eigenkonsolidierung sogar noch weiter verbessert bzw. erhöht haben wird.

Dennoch wird auf folgendes hingewiesen:

Wie in jedem anderen Baugebiet (mit „gewachsenem“ Untergrund) gehört es zur Eigenverantwortung und Sorgfaltspflicht des Bauherrn bzw. dessen Planer, vor der Durchführung von Gründungsmaßnahmen die Aushubsohlen intensiv nachzuverdichten und objektbezogen – gegebenenfalls durch eine Baugrunduntersuchung – die zulässigen Bodenpressungen und die dabei auftretenden Setzungen zu ermitteln.

Im Zuge der Erschließungsplanung werden speziell auf die Erschließungsmaßnahmen abgestimmte Baugrunduntersuchungen empfohlen, insbesondere für den Bereich der durch Witterungseinflüsse beanspruchten oberen Deckschichten.

Um eine nachteilige Beeinflussung durch Grundwasser nach einer möglichen Flutung des angrenzenden Tagebaufeldes Ostfeld II sicher auszuschließen, wird der Einbau einer Weißen Wanne oder sonstiger wasserundurchlässiger Gründungsbauweisen dringend empfohlen.

#### 6. Bergbau

Im Umfeld des Baugebiets wird weiterhin Kaolinbergbau betrieben (östlich der Kreisstraße AS 19). Auf die daraus gegebenenfalls entstehenden Staub-, Lärm- und Geruchsimmissionen sowie die Erschütterungen durch die Sprengungen wird hingewiesen.

#### 7. Brandschutz

Auf die Beachtung der Brandschutzvorschriften wird hingewiesen.

### III. Begründung mit Umweltbericht

#### 1. Anlass und Erfordernis der Planaufstellung

##### 1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Die Stadt Schnaittenbach möchte mit der vorliegenden Aufstellung des Bebauungsplans „Ostfeld I“ die Voraussetzung zur Bereitstellung von Wohnbauflächen und gemischten Bauflächen in zentrumsnaher Lage schaffen.

Der Bereich des geplanten Baugebiets wurde bis in die 1990er Jahre durch die Firma AKW-Kick als Kaolinbergbaugebiet genutzt. Es erfolgten Abgrabungen bis in eine Größenordnung von 20-25 m unter Gelände.

Ab 1999 bis 2004 wurde das Areal (mit den südlich angrenzenden Flächen) planmäßig wieder verfüllt, mit der Absicht, das Gebiet später als Wohnbaufläche zu erschließen. Der Einbau des Materials erfolgte deshalb im Auftrag des Bergbautreibenden unter den Vorgaben der geotechnischen Gutachten mit Bauüberwachung des Einbaus durch beauftragte Ingenieurbüros. Der geplante Verdichtungsgrad und die erforderliche Konsolidierung wurden mittlerweile gutachterlich bestätigt.

Aufgrund seiner einzigartigen Lage in geringer Entfernung zur Ortsmitte der Stadt Schnaittenbach und der Nutzung einer durch vorangegangene Beanspruchung bereits erheblich anthropogen überprägten Fläche ist eine Bebauung des geplanten Areals aus landes- und regionalplanerischer, städtebaulicher und ökologischer Sicht besonders sinnvoll.

Die Notwendigkeit und Begründung einer Wohngebietsausweisung in der Stadt Schnaittenbach stellt sich wie folgt dar (Hinweis: derzeit wird der Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan der Stadt Schnaittenbach grundlegend neu überarbeitet; wesentliche Inhalte der nachfolgenden Ausführungen entstammen den bereits vorliegenden Ausarbeitungen des Landschaftsarchitekturbüros Lösch, Amberg):

Unter Berücksichtigung der in den letzten Jahren festgestellten rückläufigen Entwicklung der Bevölkerungszahlen ist für die Stadt Schnaittenbach von einer Fortsetzung dieses negativen Wachstumstrends auszugehen.

Der Demographie-Spiegel für Bayern prognostiziert für die Gemeinde von 2009 bis 2021 einen Bevölkerungsrückgang um 7,5 %. Von einer nennenswerten Kompensation durch Wanderungsgewinne ist nicht auszugehen.

Als weiterer Trend nimmt die Belegdichte der Wohnungen ab. Zwischen 2000 und 2010 nahm in Schnaittenbach der Wohnungsbestand um ca. 6 % zu, während die Bevölkerung um 4,4 % sank.

Unter Berücksichtigung der obigen Ausführungen besteht insbesondere aufgrund des zu erwartenden Bevölkerungsrückganges kein nennenswerter Bedarf für die Ausweisung zusätzlicher Wohnbauflächen.

Mit Stand Mai 2011 wurden von den insgesamt 94,5 ha ausgewiesenen WA-Flächen noch 28 % als freie Bauflächen ermittelt (26,5 ha), wobei sich ein erheblicher Teil der freien Bauparzellen in Privatbesitz befindet und in den meisten Fällen keine Abgabebereitschaft besteht, so dass diese Parzellen Bauwilligen faktisch nicht zur Verfügung stehen.

Nach der aktuellen Erhebung durch die Stadt Schnaittenbach stellt sich die Situation wie folgt dar:

Bauplätze gesamt davon	Schnaitten- bach	Kemnath/B.	Holzhammer	Neuersdorf	
gesamt	273	53	46	4	376
davon erschlossen	144	48	7	4	203
Eigentum Stadt	3	10	9	1	23
Privatbesitz	270	43	37	3	353

Primär soll die zukünftige bauliche Entwicklung im Hauptort Schnaittenbach stattfinden. Hier sind zwar im Innenbereich gemäß der aktuellen Erhebung noch 273 freie Bauparzellen vorhanden, davon sind 144 erschlossen. Jedoch nur 3 (!) Parzellen befinden sich im Eigentum der Stadt Schnaittenbach. Die Stadt Schnaittenbach kann demnach nicht oder nur noch in nicht nennenswertem Umfang Bauwilligen Bauparzellen anbieten. Die Abgabebereitschaft der privaten Eigentümer von Bauparzellen ist, wie die Vergangenheit zeigte, gering bis nicht vorhanden. Diese Tendenz hat sich in den letzten Jahren noch deutlich verstärkt. Da eine laufende Nachfrage besteht, ist die Ausweisung des Baugebiets Ostfeld I zwingend erforderlich, um bereits relativ kurzfristig Bauwerbern wieder Bauplätze anbieten zu können.

In der derzeit bearbeiteten Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans ist in der Bilanz eine entsprechende Rücknahme von Bauflächen vorgesehen.

Nach derzeitigem Stand der Planung (Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans) sollen ca. 13,44 ha Bauflächen zurückgenommen und ca. 9,27 ha neu ausgewiesen werden. Unter den geplanten Neuausweisungen befindet sich auch das vorliegend geplante Bebauungsplangebiet und angrenzend weitere Mischgebietsflächen, die jeweils Rekultivierungsflächen des vorangegangenen Kaolinbergbaus darstellen.

Bezüglich der detaillierten Darstellung der zurückgenommenen und neu auszuweisenden Bauflächen wird auf die entsprechenden Ausführungen der Neubearbeitung des Flächennutzungsplans verwiesen.

Aus den obigen Ausführungen geht hervor, dass die vorliegende Ausweisung, die eine Reaktivierung einer bereits bergbaulich beanspruchten Fläche darstellt, unter Berücksichtigung der durch die Stadt Schnaittenbach geplanten Rücknahme von Bauflächen im Hinblick auf eine nachhaltige Siedlungsentwicklung vertretbar und nachvollziehbar ist.

Im Zuge der parallelen Änderung des Flächennutzungsplans wird, um der Planungsabsicht einer überwiegenden Rücknahme von Bauflächen bereits in der vorliegenden Planung Rechnung zu tragen, ein Mischgebiet in einem Umfang von 5,55 ha zurückgenommen und als Flächen für die Landwirtschaft gewidmet.

## 1.2 Geltungsbereich – Lage und Dimension des Planungsgebiets

Die Gesamtgröße des Geltungsbereichs beträgt 42.466 m<sup>2</sup>.

Das geplante Baugebiet liegt südöstlich des Ortszentrums der Stadt Schnaittenbach, am Rande der bebauten Ortsbereiche, unmittelbar östlich des Wohngebiets Oberpfalzstraße/Buchbergstraße.

## 1.3 Allgemeine Planungsgrundsätze und –ziele

Grundsätzliche Ziele leiten sich aus den Zielen und Grundsätzen der Landes- und Regionalplanung sowie aus den § 1 Abs. 5 und 6 sowie § 1a BauGB ab. Danach soll eine geordnete und nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleistet werden und dazu beigetragen werden, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.

## 1.4 Bestehendes Planungsrecht, Entwicklungsgebot

Das geplante Baugebiet ist nach Beendigung der Bergbautätigkeit und der Bergaufsicht (2011) gemäß den Bestimmungen des Bundesberggesetzes planungsrechtlich Außenbereich. Dementsprechend wird ein Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung aufgestellt.

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Schnaittenbach ist der Geltungsbereich als Fläche für Aufschüttungen und Abgrabungen dargestellt.

Derzeit wird der Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan grundlegend neu bearbeitet und fortgeschrieben. Im aktuellen Vorentwurf der Fortschreibung ist das Bebauungsplangebiet überwiegend als Allgemeines Wohngebiet (WA), im Osten und Südosten als Mischgebiet (MI) dargestellt.

Da das Verfahren zur Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans mit Landschaftsplan voraussichtlich erst nach dem vorliegenden Bebauungsplan-Verfahren eingeleitet und abgeschlossen wird, ist es erforderlich, parallel zum vorliegenden Bebauungsplan-Verfahren den Flächennutzungsplan zu ändern, um dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB Rechnung zu tragen.

## 2. Planungsvorgaben – Rahmenbedingungen der Planung

### 2.1 Übergeordnete Planungen und Vorgaben

#### **Landesentwicklungsplan (LEP) und Regionalplan**

Konkrete, das Planungsgebiet betreffende Aussagen enthält das LEP nicht.

Im Regionalplan für die Region 6 Oberpfalz-Nord ist in der Karte „Siedlung und Versorgung“ das Vorranggebiet ka8 ausgewiesen. Wie bereits angedeutet, ist die Bergaufsicht im gesamten Planungsbereich mittlerweile beendet. Dementsprechend ist der Regionalplan im Bereich des geplanten Baugebiets fortschreibungsbedürftig.



Sonstige Ausweisungen gibt es nicht. Die Karte Landschaft und Erholung enthält keine Darstellungen für das Planungsgebiet.

Nach der Karte der ökologisch-funktionellen Raumgliederung ist der Planungsraum als Gebiet mit mäßiger Belastbarkeit eingestuft, außerdem in der Begründungskarte 6 als für Erholungszwecke besonders geeignetes und häufig aufgesuchtes Gebiet (Anmerkung: großräumige Betrachtung, trifft für das engere Planungsgebiet nicht zu).

### **Schutzgebiete**

Schutzgebiete sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht ausgewiesen.

### **Biotopkartierung, gesetzlich geschützte Biotope**

Im Geltungsbereich bzw. dem unmittelbaren Umfeld sind bei der Biotopkartierung Bayern keine Biotope erfasst worden.

Weiter südlich, außerhalb des Bereichs der Baugebietsausweisung, ist der die Kreisstraße bzw. den parallelen Fußweg begleitende Gehölzbestand mit der Nr. 6438-008.02 in der Biotopkartierung erfasst worden.

Gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG gibt es im Planungsraum nicht.

## 2.2 Örtliche Planung

### **Lage im Gemeindegebiet**

Das geplante Allgemeine Wohngebiet und das Mischgebiet „Ostfeld I“ liegen am südlichen bis südöstlichen Rand des Stadtgebiets von Schnaittenbach.

Die für die Ausweisung vorgesehenen Flächen liegen, wie bereits erwähnt, praktisch vollständig innerhalb des ehemaligen Kaolinabbaufeldes Ostfeld I der AKW-Kick GmbH, welches planmäßig verfüllt wurde.

### **Landschaftsstruktur / Landschaftsbild / Topographie**

Der Bereich der geplanten Neuausweisung ist durch die mittlerweile praktizierte landwirtschaftliche Nutzung landschaftlich geprägt. Die anthropogene Prägung, die früher durch den Bergbau bestimmend war, ist im Geltungsbereich selbst mittlerweile in ihrer Wirkung vollständig zurückgetreten. Im Umfeld sind jedoch in größerem Umfang anthropogen geprägte Strukturen vorhanden. Zum einen ist dies die östlich angrenzende Kreisstraße, der hieran östlich anschließende Tagebau Ostfeld II und die im Westen angrenzenden Wohngebiete.

Die Ausprägung des Oberflächenreliefs ist durch Auffüllung des abgebauten Areals künstlich entstanden. Abgesehen von einer deutlicher ausgeprägten Böschung an der Westseite des Geltungsbereichs ist die Morphologie relativ schwach ausgeprägt.

### **Verkehrliche Erschließung**

Die verkehrliche Erschließung des Planungsgebiets erfolgt bisher über die bestehende Erschließungsstraße „Am Spitzgarten“ von Nordosten, die Buchbergstraße von Südwesten und die Georg-Nagler-Straße von Nordwesten. Am Nordrand des Geltungsbereichs verläuft ein Schotterweg. Außerdem existiert im Süden, außerhalb des Geltungsbereichs, ein Fußweg, der die Anbindung von der Buchbergstraße zur Kreisstraße AS 19 bzw. den die Straße begleitenden Fußweg darstellt.

### **Umweltsituation / Naturschutz**

Die Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile erfolgt ausführlich im Umweltbericht (siehe Pkt. 5).

### **Besitz- und Eigentumsverhältnisse**

Die für die Ausweisung des Allgemeinen Wohngebiets und des Mischgebiets vorgesehenen Grundstücksflächen befinden sich derzeit im Eigentum der Firma AKW-Kick GmbH. Für den Großteil der Flächen hat die Stadt Schnaittenbach eine Kaufoption, für kleinere Teilflächen im Nordwesten und Nordosten haben auch Privatpersonen eine Kaufoption.

## **3. Wesentliche Belange der Planung, städtebauliche Entwicklungskonzeption**

### **3.1 Bauliche Nutzung**

Mit der Ausweisung des Baugebiets werden insgesamt 38 Bauparzellen geschaffen, davon 32 Parzellen als Allgemeines Wohngebiet und 6 Parzellen als Mischgebiet. Die Parzellen liegen zwischen 595 und 1297 m<sup>2</sup>. Die bestehende Böschung am Westrand des Baugebiets wird geringfügig umgestaltet (geringfügige Abgrabungen, etwas steilere Böschung als im derzeitigen Zustand) und als öffentliche Grünfläche gewidmet. In einem Teilbereich wird eine weitere Grünfläche (Spielplatz) angegliedert. Die überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen und die Grundflächenzahl sowie die Abstandsflächenregelungen der Bay BO definiert.

### **3.2 Gestaltung**

Die bauliche Gestaltung soll einerseits möglichst flexibel gehalten werden, andererseits sind gewisse Mindestfestsetzungen zur Gewährleistung einer gestalterisch und funktional verträglichen bzw. sinnvollen Bauweise erforderlich. Es sind bestimmte Gebäudetypen mit den entsprechenden Wandhöhen zulässig, wobei nahezu alle Dachformen (mit entsprechenden gestalterisch bzw. funktional verträglichen Dachneigungen) möglich sind.

Im Detail wird auf die planlichen und textlichen Festsetzungen verwiesen.

### 3.3 Immissionsschutz

Im Hinblick auf die Belange des Lärm- und sonstigen Immissionsschutzes, insbesondere im Zusammenhang mit dem östlich angrenzenden Tagebau Ostfeld II, fand eine Vorabstimmung mit dem Umweltingenieur des Landratsamtes statt (mit Ortseinsicht). Eine Überprüfung unter Heranziehung des im Rahmen des bergrechtlichen Verfahrens zum Ostfeld II erstellten Schalltechnischen Gutachtens ergab, dass auf das geplante Wohn- und Mischgebiet nach derzeitigem Kenntnisstand keine derart hohen Immissionen einwirken werden, dass es zu einer Überschreitung der schalltechnischen Orientierungs- und Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Wohn- und Mischgebiete kommen wird. Im angrenzenden Tagebau ist ausschließlich ein Betrieb zur Tagzeit zugelassen, so dass ausschließlich die Werte für die Tagzeit relevant sind.

Im Rahmen des Schalltechnischen Gutachtens zum Rahmenbetriebsplan Ostfeld II wurde das Wohnhaus auf Flur-Nr. 944/4 als Immissionsort betrachtet. Die Lärmwerte werden an diesem Immissionsort eingehalten. Nachdem die geplante Bebauung nicht näher an den Abbaubereich heranrückt, sind analog zu der vorhandenen Bebauung keine höheren Immissionswerte zu erwarten. Deshalb sind auch im geplanten Allgemeinen Wohngebiet Überschreitungen der zulässigen Immissionsrichtwerte auszuschließen.

### 3.4 Einbindung in die Umgebung

Das geplante Wohn- und Mischgebiet wird im Osten durch die vorhandene und in den meisten Bereichen zu erhaltende Hecke, die innerhalb des Geltungsbereichs größtenteils als zu erhalten festgesetzt wird, in die Landschaft eingebunden. Im Süden wird zukünftig noch ein Mischgebiet ausgewiesen, so dass hier mit Realisierung des vorliegend geplanten Baugebiets noch nicht der endgültige Siedlungsrand entstehen wird. Insofern wird in diesem Bereich keine Randeingrünung festgesetzt. Der West- und Nordrand bindet bestehende bzw. bauleitplanerisch gesicherte Siedlungsbereiche ein.

### 3.5 Erschließungsanlagen

#### 3.5.1 Verkehrserschließung und Stellplatzflächen

Die Hapterschließung des Baugebiets Ostfeld I erfolgt über eine neue Erschließungsstraße von Osten her, die an die Kreisstraße AS 19 anschließt. Der Anschluss der Erschließungsstraße liegt im Bereich der derzeitigen, rechtlich festgesetzten Ortsdurchfahrtsgrenze.

Zur Anbindung von zwei Wohn- bzw. Erschließungsstraßen wird ein Kreisverkehr errichtet, der zugleich eine Reduzierung der Fahrgeschwindigkeiten gewährleisten soll. Die nach Norden abzweigende mittlere Erschließungsstraße wird als Ringstraße mit der östlichen, in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Erschließungsstraße ausgebildet.

Eine Anbindung des Baugebiets ist außerdem nach Südwesten an die Buchbergstraße sowie nach Nordwesten an die Georg-Nagler-Straße bzw. die Straße Neue Heimat geplant. Diese Anbindungen sind aber hinsichtlich der Ausbaubreite untergeordnet, so dass die Fahrgeschwindigkeiten erheblich gemindert werden. Die östliche Erschließungsstraße wird funktional eindeutig die Hauptanbindung darstellen, und eine Benutzung der Baugebietsstraßen als „Abkürzung“ zwischen der Kreisstraße AS 19 und der Ortsmitte ist aufgrund der geringen Straßenquerschnitte nicht zu erwarten, was von hoher Bedeutung für die Wohnqualität ist.

Die vom Kreisverkehr nach Süden abzweigende Straße wird zukünftig nach dessen Erschließung auch die Anbindung an das im Süden noch geplante Mischgebiet darstellen (Umgriff siehe Planzeichnung des Bebauungsplans), welches in der Flächennutzungsplan-Fortschreibung der Stadt Schnaittenbach vorgesehen ist. Bis zur Realisierung dieses Mischgebiets wird am südlichen Ende der Straße innerhalb des Geltungsbereichs ein provisorischer Wendehammer errichtet.

Voraussichtlich wird das Ortsschild an der Kreisstraße AS 19 nach Süden versetzt, so dass im Bereich der Anbindung eine Geschwindigkeitsbegrenzung von 50 km/h gelten wird.

### 3.5.2 Wasserversorgung / Löschwasserversorgung

Die Versorgung mit Trink- und Löschwasser erfolgt über die gemeindliche Wasserversorgung der Stadt Schnaittenbach. Die Kapazitäten sind ausreichend.

Für die Löschwasserversorgung werden Hydranten in ausreichender Anzahl in Abstimmung mit den Fachkräften der Feuerwehr im Zuge der Erschließung des Baugebiets bereitgestellt. Über die Trinkwasserleitung kann der erforderliche Löschwasserbedarf abgedeckt werden.

### 3.5.3 Abwasserentsorgung

#### **Schmutzwasser**

Das im Bereich der neuen Baugebietsflächen anfallende Schmutzwasser wird über den zu errichtenden bzw. zu verlängernden Schmutzwasserkanal abgeleitet und in der Kläranlage der Stadt Schnaittenbach behandelt.

#### **Oberflächenwasser (siehe auch unter Hinweise II.2)**

Durch die mit der Ausweisung der Wohn- und Mischgebiets zu erwartenden Versiegelungen fallen zusätzliche Oberflächenwässer an. Es ist geplant, das Oberflächenwasser getrennt vom Schmutzwasser zu erfassen, in einem Regenrückhaltebecken zurückzuhalten, und in den Wilberbach einzuleiten. Die Realisierbarkeit wurde mittlerweile überprüft. Eine getrennte Ableitung des Oberflächenwassers aus dem gesamten Baugebiet wird technisch möglich sein. Die erforderlichen Regenwasserkanäle sind entsprechend den Höhenverhältnissen im Baugebiet so zu verlegen, dass eine Einleitung in den Wilberbach (mit entsprechender Rückhaltung) erfolgen kann. Das

Regenrückhaltebecken ist südlich außerhalb des Geltungsbereichs geplant. Detaillierte Darstellungen erfolgen im Zuge der Erschließungsplanung bzw. zur Erstellung des wasserrechtlichen Antrags.

Die schwach ausgeprägte Muldenlage im mittleren Teil des Baugebiets kann im Zuge der Erschließung und Bebauung der Grundstücke etwas aufgefüllt werden.

Die vor einigen Jahren durch die Firma AKW-Kick errichtete Entwässerungsleitung DN 160, die ein Überlaufen der zentralen Mulde (mit unkontrolliertem Abfließen von Oberflächenwasser in angrenzende, bereits bestehende Parzellen) verhindern sollte, ist nach Realisierung des Baugebiets entbehrlich und kann zurückgebaut werden.

Es wird dafür Sorge getragen, dass aus dem Baugebiet kein wild abfließendes Oberflächenwasser in angrenzende bebaute oder potenziell bebaubare Parzellen abfließt.

Gegebenenfalls von Süden zulaufendes Oberflächenwasser in das Baugebiet ist im Zuge der Erschließungsplanung zu prüfen und gegebenenfalls zu berücksichtigen.

Auf den privaten Parzellen soll der Oberflächenabfluß durch Zisternen mit Rückhaltefunktion (Kombi-Zisternen) reduziert werden.

Die Versiegelung von Oberflächen soll so gering wie möglich gehalten werden. Im Bereich von Stellplätzen sind teildurchlässige Beläge zu verwenden. Sofern eine Versickerung auf privaten Bauflächen geplant ist, sind entsprechende Untersuchungen zur Sickerfähigkeit des Untergrunds durchzuführen.

#### 3.5.4 Strom- und Gasversorgung

Die Grundversorgung mit Strom und Gas erfolgt durch die Bayernwerk AG. Entsprechende Anschlüsse sind im Randbereich des Baugebiets vorhanden und werden innerhalb des Geltungsbereichs bereitgestellt.

Hinweis:

Freileitungen sind innerhalb des Geltungsbereichs nicht zulässig (textliche Festsetzung Nr. 9).

#### 3.5.5 Telekommunikation

Die Telekommunikationseinrichtungen werden durch geeignete Anbieter bereitgestellt.

### 4. Begründung der Festsetzungen, naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

#### 4.1 Begründung der Festsetzungen

Mit der Aufstellung des qualifizierten Bebauungsplans mit integrierter Grünordnung soll die geplante Nutzung bauleitplanerisch geordnet, in das landschaftlich geprägte Umfeld ausreichend eingebunden und die schutzgutbezogenen Auswirkungen im Rahmen der gegebenen Möglichkeiten soweit wie möglich vermindert werden.

Die Festsetzungen lassen sich wie folgt begründen:

Als Art der baulichen Nutzung wird ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO und ein Mischgebiet nach § 6 BauNVO festgesetzt. Das Mischgebiet liegt an der Ostseite zur Kreisstraße bzw. zu dem aktiven Kaolinbergbau Ostfeld II, so dass mit der vorgesehenen Gliederung der Vorbelastungssituation im Hinblick auf den Lärmschutz Rechnung getragen wird. Im Mischgebiet werden, um die Verträglichkeit mit dem angrenzenden Allgemeinen Wohngebiet sicherzustellen, ausschließlich nicht oder nicht erheblich störende Betriebe zugelassen. Zulässig sind demnach im Mischgebiet nur Wohnhäuser, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften und Betriebe des Beherbergungsgewerbes (nach § 6 Abs. 2 Nr. 1-3 BauNVO). Alle anderen Nutzungen sind ausgeschlossen. Eine GRZ von 0,35 und eine GFZ von 0,6 bei max. 2-geschossiger Bauweise im WA bzw. eine GRZ von 0,5 bzw. GFZ von 0,8 im MI bei ebenfalls 2-geschossiger Bebauung wird festgesetzt. Alle überbauten Flächen wie Stellplätze sind nach § 19 BauNVO bei der Ermittlung der überbauten Grundfläche mitzurechnen. Die Höhe baulicher Anlage wird entsprechend den in den zulässigen Gebäudetypen definierten Vorgaben zugelassen. Generell werden die Festsetzungen zur baulichen Gestaltung auf das aus gestalterischen und funktionalen Erwägungen notwendige Maß beschränkt. Dies gilt auch für Dachformen, Dachneigungen und die Dachgestaltung. Demnach sind grundsätzlich alle Dachformen zulässig, wobei den einzelnen Dachformen bestimmte Dachneigungen zugeordnet sind. Diese Festsetzungen werden noch durch weitere Bestimmungen (z.B. Begrenzung der Breite von Dachgauben und Zwerchgiebel auf 40 % der gesamten Dachbreite) ergänzt.

Gemäß der naturschutzrechtlichen Bilanzierung sind Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen in einem Umfang von 7.884 m<sup>2</sup> zu erbringen.

Diese werden auf Flur-Nr. 182/23 der Gemarkung Forst auf einer Fläche von 7.665 m<sup>2</sup> erbracht. Geplant ist die Begründung eines kleinen Laubwaldes im westlichsten Teil (innerhalb des angrenzenden Waldes), eine Waldmantelpflanzung am Südrand des bestehenden Fichtenwaldes mit Kiefer, eine Heckenpflanzung im östlichen Anschluss sowie Pflanzungen von Obsthochstämmen bewährter, robuster Sorten. Es ist ein möglichst extensiver Wiesenbestand zu entwickeln (Einsaat einer entsprechenden Wiesenmischung bzw. Grünlandextensivierung im östlichsten Teil). Auf Düngung und sonstige Meliorationsmaßnahmen ist zu verzichten. Der Wiesenbestand ist maximal 2-mal jährlich zu mähen und das Mähgut von der Fläche zu entfernen.

Die Ausgleichs-/Ersatzflächen befinden sich im Eigentum der Stadt Schnaittenbach.

Mit Durchführung der Maßnahmen kann davon ausgegangen werden, dass die vorhabensbedingten Eingriffe vollständig kompensiert werden.

Um eine qualitative Durchgrünung und Eingrünung des Baugebiets zu erreichen, wird pro 300 m<sup>2</sup> nicht überbaubarer Grundstücksfläche die Pflanzung von mindestens einem Baum festgesetzt. Darüber hinaus sind die in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichneten Gehölzbestände zu erhalten (Hecke am Ostrand). Baumpflanzungen mit ihren vielfältigen Wohlfahrtswirkungen im Siedlungsbereich werden entlang

den Haupteerschließungsstraßen festgesetzt, weitere Baumpflanzungen im Bereich des Spielplatzes und der im Westen des Geltungsbereichs liegenden öffentlichen Grünfläche. Diese ist größtenteils als Böschung ausgebildet, weist jedoch am Fuß der Böschung einen Fußweg auf, der mit den Straßen vernetzt ist, so dass Grün- und Fußwegeverbindungen entstehen. Auch oberhalb der Böschung existiert noch eine ebene Fläche, die für Fußgänger begehbar ist.

Eine weitere Grünfläche stellt der Bereich um das Regenrückhaltebecken dar.

#### 4.2 Behandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung erfolgt anhand des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (ergänzte Fassung vom Januar 2003).

##### *Schritt 1: Erfassen und Bewerten von Natur und Landschaft*

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von 42.466 m<sup>2</sup>.

Nicht als Eingriffsfläche werden folgende Flächen angesetzt, da diese nicht oder nicht nennenswert nachteilig verändert werden:

- Grünfläche westliche Böschung: 2.595 m<sup>2</sup>
- Spielplatz: 486 m<sup>2</sup>
- Hecke Erhalt: 162 m<sup>2</sup>

Die Eingriffsfläche beträgt damit: 39.223 m<sup>2</sup>

Nahezu der gesamte, der Eingriffsregelung unterliegende Bereich ist derzeit rekultivierter Acker, nach vorangegangener bergbaulicher Beanspruchung. Nach Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde ist der rekultivierte Acker wie ein sonstiger Acker im Sinne des Leitfadens zu bewerten. Eine kleine Teilfläche ist als intensiv gepflegter Garten genutzt. Im Randbereich zu dem Schotterweg im Norden existiert junger Heckenbewuchs und ganz junger Gehölzbewuchs, die keine nennenswerte Lebensraumqualität aufweisen und ebenfalls in die Kategorie I eingestuft werden.

Diese Flächen sind als Gebiete geringer Bedeutung (Kategorie I) einzustufen.

Ca. 100 m<sup>2</sup> werden von Gehölzstrukturen (kurzer Abschnitt der Hecke, 1 Kirsche) eingenommen (Kategorie II).

##### *Schritt 2: Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs*

Aufgrund der überwiegend festgesetzten GRZ von 0,35 insgesamt Einstufung als Vorhaben mit niedrigem bis mittleren Versiegelungs- und Nutzungsgrad (Typ B).

### Schritt 3: Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen

Nach Abb. 7 Matrix zur Festlegung von Kompensationsfaktoren

- a) 39.123 m<sup>2</sup> Kategorie I Typ B (Acker, kleinflächig intensiv genutzter Garten)
- Spanne der Kompensationsfaktoren: 0,2 - 0,5
  - heranzuziehender Kompensationsfaktor: 0,2
  - erforderliche Kompensationsfläche:
- $$39.123 \text{ m}^2 \times 0,2 = 7.824 \text{ m}^2$$
- b) 100 m<sup>2</sup> Kategorie II Typ B (Heckenabschnitt, 1 Kirsche)
- Spanne der Kompensationsfaktoren: 0,5 - 0,8
  - heranzuziehender Kompensationsfaktor: 0,6
  - erforderliche Kompensationsfläche:
- $$100 \text{ m}^2 \times 0,6 = 60 \text{ m}^2$$
- Erforderliche Kompensationsfläche gesamt: 7.884 m<sup>2</sup>**

#### Begründung des angesetzten Kompensationsfaktors:

Aufgrund der weitestgehenden Ausschöpfung der möglichen Vermeidungsmaßnahmen wird bei den beanspruchten Ackerflächen und sonstigen Strukturen der Kategorie I der untere Faktor innerhalb der Spanne der Kompensationsfaktoren herangezogen.

Wesentliche Vermeidungsmaßnahmen sind die geplanten Begrünungsmaßnahmen, die Rückhaltung des Oberflächenwassers und die gegenüber dem maximal möglichen Maß der BauNVO reduzierten festgesetzten Grundflächenzahlen.

Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass es sich um einen bereits in erheblichem Maße anthropogen vorbelasteten Standort handelt (vorangegangener Bergbau), so dass insbesondere die durch die Bebauung hervorgerufene Beanspruchung des Schutzgutes Boden weitaus weniger gravierend ist als bei einer Überbauung gering vorbelasteter Standorte. Dementsprechend kann in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde für die Beanspruchung der Ackerflächen und sonstigen Strukturen der Kategorie I der untere Faktor herangezogen werden, im vorliegenden Fall Faktor 0,2.

Für die Beanspruchung der Kirsche und des Heckenabschnitts wird der Faktor 0,6 (Kategorie II) angesetzt.

#### Schritt 4: Auswahl geeigneter Flächen und naturschutzfachlich sinnvoller Ausgleichsmaßnahmen

Der erforderliche Ausgleichs-/Ersatz in einem Flächenumfang von 7.884 m<sup>2</sup> wird auf Flur-Nr. 182/23 der Gemarkung Forst auf einer Fläche von 7.665 m<sup>2</sup> erbracht (Maßnahmen siehe textliche Festsetzungen zur Grünordnung und Begründung zu den Festsetzungen in Kap. 4.1).



Die zu erwartenden Eingriffe werden mit den festgesetzten Maßnahmen im Sinne der Naturschutzgesetze vollständig kompensiert, da der Umfang der Flächen dem ermittelten Bedarf weitestgehend entspricht.

## 5. Umweltbericht

### 5.1 Einleitung

#### 5.1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und der wichtigsten Ziele der Umweltschutzes für den Bauleitplan – Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden

Zur bauleitplanerischen Vorbereitung der Bereitstellung von Bauparzellen für Wohnen und gemischte Nutzungen wird die Aufstellung des Bebauungsplans mit integrierter Grünordnung „Ostfeld I“ von der Stadt Schnaittenbach als Satzung beschlossen.

Das Vorhaben weist folgende, für die Umweltprüfung relevante Kennwerte auf:

- Gesamtgröße des Geltungsbereichs: 42.466 m<sup>2</sup>
- Eingriffsfläche: 38.446 m<sup>2</sup>
- maximale überbaubare Fläche: ca. 14.500 m<sup>2</sup>
- max. 2-geschossige Bebauung (E+I, E+D)

Mit dem vorliegenden Umweltbericht wird den gesetzlichen Anforderungen nach Durchführung einer sog. Umweltprüfung Rechnung getragen, welche die Umsetzung der Plan-UP-Richtlinie der EU in nationales Recht darstellt.

Nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. In § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind die in der Abwägung zu berücksichtigenden Belange des Umweltschutzes im Einzelnen aufgeführt. § 1a BauGB enthält ergänzende Regelungen zum Umweltschutz, u.a. in Absatz 3 die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung. Nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB ist das Ergebnis der Umweltprüfung bei der Abwägung zu berücksichtigen.

Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung hängen von der jeweiligen Planungssituation bzw. der zu erwartenden Eingriffserheblichkeit ab.

Die Inhalte des Umweltberichts ergeben sich aus der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB.

Die bedeutsamen Ziele des Umweltschutzes für den Bebauungsplan sind:

Grundsätzlich sind die Beeinträchtigungen der Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft so gering wie möglich zu halten, insbesondere

- sind die Belange des Menschen hinsichtlich des Lärms und sonstigen Immissions-schutzes sowie der Erholungsfunktion und die Kultur- und sonstigen Sachgüter (z.B. Schutz von Bodendenkmälern) zu berücksichtigen
- sind nachteilige Auswirkungen auf die Lebensraumfunktion von Pflanzen und Tieren soweit wie möglich zu begrenzen, d.h. Beeinträchtigungen wertvoller Lebensraumstrukturen oder für den Biotopverbund wichtiger Bereiche sind möglichst zu vermeiden, neue Lebensräume sollen nach Möglichkeit im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang geschaffen werden
- sind für das Orts- und Landschaftsbild bedeutsame Strukturen zu erhalten bzw. diesbezüglich wertvolle Bereiche möglichst aus der baulichen Nutzung auszunehmen; durch Festsetzungen ist sicherzustellen, dass die baulichen Anlagen gut in das Landschaftsbild eingebunden werden
- ist die Versiegelung von Boden möglichst zu begrenzen (soweit projektspezifisch möglich) sowie sonstige vermeidbare Beeinträchtigungen des Schutzguts zu vermeiden, wenngleich aufgrund der Vornutzung diesbezüglich bereits erhebliche Vorbelastungen bestehen
- sind auch nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser (Grundwasser und Oberflächengewässer) entsprechend den jeweiligen Empfindlichkeiten (z.B. Grundwasserstand, Betroffenheit von Still- und Fließgewässern) bzw. der spezifischen örtlichen Situation so gering wie möglich zu halten
- sind Auswirkungen auf das Kleinklima (z.B. Berücksichtigung von Kaltluftabflussbahnen), die Immissionssituation und sonstige Beeinträchtigungen der Schutzgüter Klima und Luft auf das unvermeidbare Maß zu begrenzen

Mit der Ausweisung und Erschließung der geplanten Bauflächen gehen einige unvermeidbare Auswirkungen der Schutzgüter einher, die in Kap. 5.3 im Einzelnen dargestellt werden.

#### 5.1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen dargelegten Ziele des Umweltschutzes für den Bauleitplan

##### **Regionalplan**

Besondere, die Schutzgüter im Vorhabensbereich konkret betreffende Grundsätze und Ziele enthält der Regionalplan nicht.

### **Biotopkartierung, gesetzlich geschützte Biotope**

Biotope wurden in der amtlichen Biotopkartierung im Geltungsbereich nicht erfasst.

Gesetzlich geschützte Biotope gibt es im Vorhabensbereich nicht.

Die die Kreisstraße AS 19 begleitende Hecke ist erst südlich des Anschlusses des durch den rekultivierten Bereich verlaufenden Fußweges als Biotop erfasst.

Näheres hierzu Kap. 2.1.

### **Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP)**

Das ABSP für den Landkreis Amberg-Weizsach enthält für das Planungsgebiet nur in geringem Umfang konkrete Bestands-, Bewertungs- und Zielaussagen.

Der Geltungsbereich ist wie die gesamte Umgebung Bestandteil des Schwerpunktgebietes des Naturschutzes B Gewässer- und Feuchtgebietsverband zwischen Schnaittenbach und Freihölser Forst im Landkreis. Schutzgebiete werden nicht vorgeschlagen.

### **Schutzgebiete**

Schutzgebiete nach den Naturschutzgesetzen sind im weiteren Umfeld nicht ausgewiesen.

### **Artenschutzkartierung**

Die Artenschutzkartierung enthält für den Vorhabensbereich keine sich auf die derzeitige Bestandssituation beziehende Artmeldungen.

### **Flächennutzungsplan**

Im bestandskräftigen Flächennutzungsplan ist der gesamte Geltungsbereich als Abgrabungsfläche dargestellt.

Derzeit bereitet die Stadt Schnaittenbach die Fortschreibung des Flächennutzungsplans für das gesamte Gemeindegebiet vor.

## 5.2 Natürliche Grundlagen

### **Naturraum und Topographie**

Das Planungsgebiet gehört nach der Naturräumlichen Gliederung Deutschland zum Naturraum 070 Oberpfälzisches Hügelland.

Das gesamte Gebiet wurde im Zuge des Kaolinbergbaus bis in eine Tiefe von 20-24 m abgegraben und anschließend mit dem Ziel einer späteren Bebauung planmäßig verfüllt. Die derzeitige Geländeausformung ist deshalb künstlich entstanden. Die Geländehöhen liegen im Bereich von 410-412,5 m NN. Höher liegt lediglich der obere Bereich der westlichen Böschung (bis max. 417,7 NN). Außerhalb der westlichen Böschung sind die Höhendifferenzen vergleichsweise gering. Im zentralen Bereich des

Baugebiets existiert eine gering ausgeprägte Mulde. Im Osten, südlich außerhalb des Geltungsbereichs, findet man eine mehrere Meter hohe Geländekante.

### **Geologie und Böden**

Nach der Geologischen Karte Maßstab 1:25.000 wird der Vorhabensbereich natürlicherweise vom Mittleren Buntsandstein eingenommen. Aufgrund der vorangegangenen bergbaulichen Beanspruchung sind die Böden jedoch vollständig verändert. Es dominieren künstliche Aufschüttungen aus Abraum, die aus der gleichen geologischen Einheit stammen.

Die Böden wurden aus Abraum künstlich geschüttet und geringmächtig mit Oberböden angedeckt.

### **Klima**

Klimatisch gesehen gehört das Planungsgebiet zu einem für die Verhältnisse der mittleren Oberpfalz durchschnittlichen Klimabezirk mit mittleren Jahrestemperaturen von ca. 8° C und mittleren Jahresniederschlägen von ca. 650 mm.

Eine geländeklimatische Besonderheit stellt hangabwärts abfließende Kaltluft dar, insbesondere bei bestimmten Wetterlagen wie sommerlichen Abstrahlungsinversionen. Diese kann sich derzeit in der im zentralen Bereich liegenden Senke sammeln und z.B. zu geringfügig erhöhter Spätfrostgefährdung führen.

### **Hydrologie und Wasserhaushalt**

Der Bereich des geplanten Baugebiets entwässert natürlicherweise nach Norden bzw. Nordosten zum Wilberbach, der im Stadtgebiet von Schnaittenbach in den Ehenbach mündet. Aufgrund der künstlichen Oberflächengestaltung sind die Abflussverhältnisse verändert worden, wobei das Gelände tendenziell nach Norden geneigt ist. Im zentralen Bereich existiert, wie bereits erwähnt, eine leichte Mulde, aus der das Wasser bisher über eine Leitung DN 160 zum Ostfeld II abgeführt wurde.

Oberflächengewässer und sonstige hydrologisch relevante Strukturen gibt es innerhalb des Geltungsbereichs nicht.

Über die Grundwasserverhältnisse liegen keine detaillierten Angaben vor. Nach der Abgrabung und Wiederverfüllung im Rahmen des Kaolinbergbaus sind die Verhältnisse grundlegend verändert. Durch den laufenden Bergbau Ostfeld II wird das Grundwasser abgesenkt. Wie weit sich der Absenktrichter erstreckt, ist nicht bekannt. Es ist jedoch sehr wahrscheinlich, dass sich der Absenktrichter auch auf das geplante Baugebiet erstreckt. Der natürliche Grundwasserspiegel liegt deutlich unterhalb der im Zuge der geplanten Bebauung aufgeschlossenen Bodenhorizonte. Im Rahmen des Betriebsplanverfahrens Ostfeld II, unmittelbar östlich angrenzend, wurde für das geflutete Tagebaufeld nach Rekultivierung ein Wasserspiegel von ca. 404 m NN angenommen. Ein Wiederanstieg des Grundwassers bis in diesen Bereich ist nach Flutung des Ostfeldes II auch im Bebauungsplangebiet zu erwarten. Die tiefsten Geländehöhen innerhalb des Geltungsbereichs liegen derzeit bei ca. 410 m NN.

## **Potenzielle natürliche Vegetation**

Als potenzielle natürliche Vegetation gilt im Gebiet nach dem Fis-natur-online der typische Hainsimsen-Buchenwald.

### 5.3 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

#### 5.3.1 Schutzgut Mensch, Kultur- und sonstige Sachgüter

##### *Beschreibung der derzeitigen Situation*

Bezüglich des Lärms bestehen im Gebiet Vorbelastungen durch den im Osten, östlich der Kreisstraße As 19, liegenden Tagebau Ostfeld II der Firma AKW-Kick GmbH. Der Tagebau wird auf der Grundlage eines bergrechtlichen Rahmenbetriebsplans und Hauptbetriebsplans betrieben. Zu dem bergrechtlichen Planfeststellungsverfahren wurde auch ein Lärmgutachten durch die LGA Nürnberg erstellt, in dem bestimmte Immissionsorte untersucht wurden.

Eine aufgrund des vergleichsweise geringen Verkehrsaufkommens geringe Vorbelastung durch Lärm stellt die im Osten vorbeiführende Kreisstraße AS 19 dar. Gerüche spielen abgesehen von zeitweiligen Emissionen aus der landwirtschaftlichen Nutzung (im südlichen Anschluss) keine Rolle.

Die derzeitigen landwirtschaftlichen Produktionsflächen sind intensiv als Acker genutzt. Sie dienen der Erzeugung von Nahrungs- und Futtermitteln sowie Energierohstoffen, dürften jedoch aufgrund der künstlichen Aufschüttung nur eine relativ geringe Ertragskraft aufweisen.

Bestehende Wasserschutzgebiete liegen nicht im Einflussbereich der Gebietsausweisung.

Aufgrund der Lage am Ortsrand von Schnaittenbach in Richtung von für die ortsnahe Erholung potenziell relevanten Landschaftsbereichen hat das Gebiet eine gewisse Bedeutung für die Erholung, insbesondere die im Randbereich an der Nord- und Ostseite verlaufenden Wege. Südlich, außerhalb des Geltungsbereichs, wurde eine Fußwegeverbindung zwischen der Buchbergstraße und dem die AS 19 begleitenden Fußweg errichtet. Der an der Ostseite, parallel zur AS 19 verlaufende Fußweg ist Teil des überregionalen Main-Donau-Weges. Die Fläche selbst mit ihrer landwirtschaftlichen Nutzung ist jedoch für Erholungssuchende nicht zugänglich.

Bau- und Bodendenkmäler sind im Projektgebiet und dem näheren Umfeld nicht bekannt.

Freileitungen und durch den Vorhabensbereich verlaufende übergeordnete Ver- und Entsorgungsleitungen gibt es nicht. Örtliche Hauptversorgungsleitungen verlaufen entlang der Randbereiche. Die bereits erwähnte Entwässerungsleitung von der im

zentralen Bereich liegenden Mulde zum Wilberbach wird zukünftig ohne Funktion sein.

### *Auswirkungen*

Während der Bauphase ist mit baubedingten Belastungen durch Immissionen zu rechnen. Um den Belangen des Schallschutzes und den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gerecht zu werden, erfolgte im Vorfeld eine Abstimmung mit dem Umweltingenieur des Landratsamtes. Demnach kann davon ausgegangen werden, dass die gesetzlichen Orientierungswerte und Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten werden. Von Bedeutung ist hierbei, dass in dem angrenzenden Tagebau ausschließlich ein Betrieb zur Tagzeit zugelassen ist, so dass nur die höheren Werte für die Tagzeit relevant sind. Nachdem das Wohngebiet nicht näher an den Tagebau heranrückt als das bestehende Wohnhaus auf Flur-Nr. 944/4, bei dem die Immissionsgrenzwerte eingehalten werden, kann davon ausgegangen werden, dass es auch im Allgemeinen Wohngebiet keine Überschreitungen gibt und den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse ausreichend Rechnung getragen wird.

Die von der Kreisstraße AS 19 auf das Baugebiet einwirkenden Lärmimmissionen sind aufgrund des geringen Verkehrsaufkommens ohne relevante Bedeutung.

Neben den Lärmimmissionen werden durch die Ausweisungen in geringem Umfang weitere Auswirkungen hervorgerufen, z.B. zusätzliches Verkehrsaufkommen, optische Reize etc. Allerdings werden diese gegenüber den umliegenden Wohngebieten nur in derart geringem Maße hervorgerufen, dass dies unter Berücksichtigung der Vorbelastungen für den Einzelnen kaum spürbar sein dürfte. Aufgrund des geplanten Erschließungskonzepts wird die zusätzliche Verkehrsbelastung für die angrenzenden bestehenden Wohngebiete vergleichsweise gering sein, da sich diese auf die verschiedenen Straßenanbindungen verteilen wird. Die Gefahr, dass die Haupterschließungsstraße als „Abkürzung“ in Richtung Ortsmitte (über die Georg-Nagler-Straße) genutzt wird, besteht nicht, da die geplante Straßenbreite relativ gering ist und ein Durchfahren (als „Abkürzung“) unattraktiv ist.

Gerüche spielen nach Realisierung der Bebauung keine nennenswerte Rolle.

Durch die Ausweisung des Wohn- und Mischgebiets gehen ca. 4,0 ha landwirtschaftlich nutzbare Fläche (Acker) als Produktionsfläche verloren. Angrenzende, weiterhin genutzte landwirtschaftliche Flächen werden durch die Gebietsausweisungen nicht beeinträchtigt. Die Ertragskraft der betroffenen Fläche dürfte aufgrund der vorangegangenen bergbaulichen Beanspruchung und der künstlichen Wiederherstellung des Standorts vergleichsweise gering sein. Standorte mit bisher wenig veränderten Bodenprofilen und besseren landwirtschaftlichen Produktionsbedingungen können geschont werden.

Die Erholungseignung des Gebiets ist durch die umliegenden Wegeverbindungen gegeben, nicht durch die Qualitäten der durch die Baugebietsausweisung beanspruch-

ten Flächen selbst. Die für die siedlungsbezogene und sonstige Erholung wichtigen Wegeverbindungen im Norden, Osten und Süden bleiben erhalten.

Durch die Widmung der westlichen Böschung mit den dort erlaufenden Wegen werden zusätzliche, für die Erholungsqualität relevante Wegeverbindungen geschaffen.

Durch die Bebauung der bisher (nach Rekultivierung) landschaftlich geprägten Flächen wird die Erholungseignung (als Kulisse für landschaftsgebundene Erholungsformen) geringfügig beeinträchtigt.

Eine Beanspruchung von Bodendenkmälern ist aufgrund des vorangegangenen Bergbaus ausgeschlossen. Als Baudenkmäler ausgewiesen sind als Ensemble der Ortskern von Schnaittenbach (E-3-71-150-1) sowie die Pfarrkirche St. Vitus (D 3-71-150-12). Die Entfernung der Pfarrkirche zum Baugebiet beträgt ca. 420 m, zum Ensemble Ortskern beträgt die geringste Entfernung ca. 200 m.

Aufgrund der Abschirmung des geplanten Baugebiets durch bestehende Gebäude (Wohngebiet und gewerblich geprägte Gebäude um die G.-Nagler-Straße) sowie der zu erwartenden vergleichsweise geringen Höhenentwicklung im geplanten Baugebiet sind weder relevante Sichtbeziehungen noch sonstige Beeinträchtigungen des Baudenkmals und des Ensembles zu erwarten. Es werden diesbezüglich keine relevanten Auswirkungen hervorgerufen.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass abgesehen vom Verlust an landwirtschaftlicher Produktionsfläche (allerdings Flächen mit geringer Ertragskraft) die Eingriffserheblichkeit bezüglich des Menschen und der sonstigen Kultur- und Sachgüter gering ist.

### 5.3.2 Schutzgut Pflanzen, Tiere, Lebensräume, biologische Vielfalt

#### *Beschreibung der derzeitigen Situation (siehe Bestandsplan Nutzungen und Vegetation)*

Die für die Ausweisungen vorgesehenen Flächen sind fast ausschließlich intensiv als Acker genutzt, nachdem die Flächen nach dem Ende des Kaolinbergbaus planmäßig wiederverfüllt und landwirtschaftlich rekultiviert wurden. Auch die Böschungsfäche am Westrand ist innerhalb des Geltungsbereichs in die Ackernutzung einbezogen. Eine Parzelle im Nordosten ist als Gartengrundstück intensiv gepflegt (mit Gebäude, geringe Lebensraumqualitäten).

Im nordwestlichen Teil, am Nordwestrand des Bereichs des geplanten Regenrückhaltebeckens, steht auf einer höhergelegenen Fläche (eventuell Rest einer alten Bergbauhalde), die sich mehrere Meter über das angrenzende rekultivierte Niveau erhebt, eine mehrstämmige Kirsche mit ca. 40 cm Stammdurchmesser mit ruderalen, nährstoffreichen Grasfluren in der Bodenvegetation. Im unmittelbaren Bereich der geplanten östlichen Zufahrt auf die Kreisstraße AS 19 stockt entlang der Straße eine mittelalte bis z.T. jüngere Hecke aus Birke, Stieleiche, Salweide, Kiefer u.a., die im Bereich des Baugebiets und nach Süden außerhalb des Geltungsbereichs nicht in der Biotopkartierung erfasst wurde. An der Nordseite, entlang des Schotterweges, ist im westlichen Teil eine sehr junge Hecke und in den sonstigen Bereichen ganz junger Gehölzaufwuchs ausgeprägt, die im Hinblick auf die Lebensraumqualitäten nur eine sehr geringe Bedeutung aufweisen.

Zusammenfassend wird der Geltungsbereich praktisch ausschließlich von naturschutzfachlich geringwertigen Ackerflächen eingenommen, kleinflächig von ebenfalls geringwertigen intensiv gepflegten Gartenflächen. Es kann davon ausgegangen werden, dass dieser Bereich aufgrund seiner relativ isolierten Lage zwischen bestehenden Siedlungen und der Kreisstraße auch für die Arten der intensiv genutzten Kulturlandschaft nur eine vergleichsweise geringe Bedeutung aufweist. Lediglich ca. 50 m<sup>2</sup> werden von einer Kirsche mit 40 cm Stammdurchmesser und weitere 225 m<sup>2</sup> von einer Baumhecke (innerhalb des Geltungsbereichs überwiegend aus Birke aufgebaut) eingenommen, wobei von der Hecke ein Großteil erhalten wird. Ganz geringe Flächen werden außerdem von sehr jungem Gehölzaufwuchs eingenommen. Damit sind die Qualitäten als Lebensraum von Pflanzen und Tieren insgesamt gering. Schutzgebiete, geschützte Objekte oder Biotope der Biotopkartierung Bayern sind von der Baugebietsausweisung nicht betroffen.

An den geplanten Geltungsbereich grenzen folgende Nutzungs- und Vegetationsstrukturen an:

- im Süden überwiegend Acker (ebenfalls rekultiviert), auf der westlichen Böschung meso- bis eutrophe Grafluren
- im Osten die Kreisstraße AS 19 mit begleitendem Fußweg
- im Westen bestehendes Wohngebiet
- im Norden Mischgebiet, Bebauung im angrenzenden Bereich noch nicht realisiert

Faunistische Daten liegen für das Planungsgebiet nicht vor. Es sind jedoch angesichts der Strukturierung und der Vorbelastungen keine besonderen Artvorkommen zu erwarten. Soweit überhaupt, kommen gemeine, weit verbreitete Arten vor. Die wenigen naturnahen bzw. naturbetonten Strukturen sind sehr kleinflächig und strukturell nur bedingt wertvoll. Insofern ist das Vorkommen seltener, gefährdeter Tierarten nicht zu erwarten. Es konnten bei den Begehungen auch keine diesbezüglichen Feststellungen gemacht werden. Auch seltene Pflanzenarten wurden bei den Begehungen nicht erfasst und sind nicht zu erwarten. Großräumig betrachtet sind die Bereiche der geplanten Baugebietsausweisung bereits relativ stark isoliert (zwischen den bestehenden Wohnsiedlungen im Westen und der Kreisstraße bzw. dem Kaolintagebau im Osten), so dass die Austauschbeziehungen und das Ausbreitungsvermögen der Arten bereits eingeschränkt sind. Lediglich nach Süden besteht bedingt Kontakt zur freien Landschaft, wobei auch hier im Süden die Förderbandanlage des Kaolinbergbaus eine Einschränkung für das Ausbreitungsvermögen der Arten darstellt.

### *Auswirkungen*

Durch die Ausweisung des Wohn- und Mischgebiets gehen die relativ wenigen vorhandenen Lebensraumqualitäten zunächst weitestgehend verloren.



Fast ausschließlich handelt es sich bei den zur Überbauung geplanten Bereichen um intensiv genutzte, aus der bergbaulichen Rekultivierung hervorgegangene landwirtschaftlich genutzte Flächen, die allenfalls gemeinen Arten als Lebensraum dienen.

Im Nordosten wird eine eingezäunte Parzelle als intensiv gepflegtes Gartengrundstück genutzt. Beseitigt wird eine einzelne Kirsche mit ca. 40 cm Stammdurchmesser, die erhöht (vermutlich alte Halde) steht, und von gewisser Bedeutung, jedoch nicht hoher Bedeutung als Lebensraum ist. Dies gilt auch für den kleinflächigen Anteil der Hecke am Ostrand des Baugebiets, der für die Erschließungsstraße und die Freihaltung des Sichtdreiecks beseitigt werden muss. In dem betroffenen Abschnitt dominiert die Birke mit Stammdurchmessern bis 20 cm. Der nach Süden sich fortsetzende Teil wird auf öffentlichen Grünflächen als zu erhalten festgesetzt. Der junge Gehölzaufwuchs am Nordrand des geplanten Baugebiets ist aufgrund des geringen Alters noch ohne nennenswerte Bedeutung als Lebensraum.

Neben dem unmittelbaren Lebensraumverlust werden darüber hinaus keine relevanten zusätzlichen Beeinträchtigungen, wie Verstärkung der Barriereeffekte, Veränderung der kleinklimatischen Verhältnisse, Beunruhigung oder Verlärmung, auf benachbarte Lebensraumstrukturen hervorgerufen. Diesbezüglich besonders empfindliche Strukturen sind in den Randbereichen bzw. angrenzenden Bereichen nicht ausgeprägt.

Zum besonderen Artenschutz siehe Kap. 6.

Baubedingte Auswirkungen beschränken sich auf einen vergleichsweise kurzen Zeitraum und werden angesichts der Vorbelastungen und der begrenzten Wirksamkeit nicht so nachhaltig sein, dass Lebensräume in unmittelbar angrenzenden Bereichen dauerhaft so stark beeinträchtigt werden, dass es zum Erlöschen von Populationen kommen wird.

Insgesamt ist die schutzgutbezogene Eingriffserheblichkeit als gering einzustufen.

### 5.3.3 Schutzgut Landschaft

#### *Beschreibung der derzeitigen Situation*

Der Planungsbereich war über viele Jahre durch den Kaolinbergbau geprägt, und wurde anschließend planmäßig verfüllt und landwirtschaftlich rekultiviert. Dementsprechend ist dieser Bereich heute eindeutig landschaftlich geprägt. Die das Landschaftsbild beeinträchtigenden Kulissen des Bergbaus sind vollständig beseitigt, die einstmalige Nutzung ist nicht mehr vordergründig erkennbar. Lediglich einige Geländekanten sind aus der vorangegangenen bergbaulichen Tätigkeit zurückgeblieben, und weisen noch, soweit sie, wie im südlichen Anschluss, als Gras- und Ruderalfluren ausgebildet sind, auf die vorhergehende Nutzung hin. Sie stellen jedoch keine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes dar.

Vielmehr dominiert aus landschaftsästhetischer Sicht eine große landwirtschaftlich genutzte Fläche ohne gliedernde Strukturen, so dass die Landschaftsbildqualität trotz der nicht mehr kennzeichnenden Störfaktoren als relativ gering einzustufen ist.

Die Hecke an der Ostseite, die sich weit nach Süden parallel zur AS 19 fortsetzt, stellt eine Bereicherung des Landschaftsbildes dar. Dies gilt in geringem Maße auch für die einzelne Kirsche.

Ansonsten sind in der Umgebung mit den bestehenden Siedlungen, der Kreisstraße und dem weiterhin im Umfeld betriebenen Kaolinbergbau bereits in erheblichem Maße anthropogene Strukturen prägend für die Landschaftsbildqualitäten.

Die Erholungseignung des Gebiets ist aus landschaftsstruktureller Sicht als durchschnittlich zu bezeichnen. In den Randbereichen bestehen jedoch im Norden, Osten und Süden wichtige Wegeverbindungen, so dass das Gebiet von Erholungssuchenden für landschaftsgebundene Freizeitaktivitäten wie Spazierengehen etc. genutzt wird.

### *Auswirkungen*

Zwangsläufig wie bei jeder Bebauung wird das Landschaftsbild grundlegend verändert. Die nach der Rekultivierung wieder kennzeichnende landschaftliche Prägung geht praktisch vollständig verloren. Die unmittelbare anthropogene Prägung tritt in den Vordergrund. Die im Umfeld (Westen) vorhandenen Siedlungsstrukturen werden auf die Umgebung ausgedehnt. Aufgrund der vergleichsweise geringen landschaftsästhetischen Qualitäten und den weitgehenden Erhalt der diesbezüglich bereichernden Strukturen sind die Eingriffe in das Landschaftsbild relativ wenig erheblich. Landschaftsästhetisch relevante Gehölzbestände werden durch die Bauflächenausweisung nur in geringem Maße beseitigt.

Durch die bestehende und zu erhaltende Grünfläche an der Westseite und die festgesetzten Gehölzpflanzungen wird zur Aufwertung des Ortsbildes erheblich beigetragen.

Über die unmittelbaren Auswirkungen im Geltungsbereich selbst hinaus werden keine erheblichen indirekten Beeinträchtigungen durch visuelle Verschattung und Verstärkung der anthropogenen Prägung im Umfeld auf benachbarte Lebensraumstrukturen hervorgerufen.

Im Hinblick auf die Erholungseignung wird das Gebiet durch den Verlust der anthropogenen Prägung nachteilig verändert. Die für die ortsnahe und überörtliche Erholung wichtigen Wegeverbindungen, u.a. der überregionale Main-Donau-Weg, werden im Zuge der Baugebietsausweisung unbeeinträchtigt erhalten.

#### 5.3.4 Schutzgut Boden

##### *Beschreibung der derzeitigen Situation*

Nachdem ursprünglich vor Beginn des Kaolinbergbaus Ausbildungen des mittleren Buntsandsteins kennzeichnend waren, prägen nach den Auffüllungen mit Abraummaterial künstliche Bodenprofile (aus allerdings geogenem, nicht mit Schadstoffen o.ä. belastetem Material) das Schutzgut. An der Oberfläche wurde eine Oberbodenschicht aufgebracht. Es handelt sich also um geologisch bzw. bodenkundlich vergleichbares Material, das jedoch einen völlig anderen Schichtenaufbau aufweist als unter natürlichen Verhältnissen.

Demnach ist das Schutzgut, wenngleich die Bodenfunktionen zumindest teilweise wieder erfüllt werden, bereits in erheblichem Maße anthropogen beeinträchtigt. Die Vorbelastungen sind der wesentliche Gesichtspunkt, dass die erneute Beanspruchung durch die Wohnbebauung aus landes- und regionalplanerischer sowie ökologischer Sicht eindeutig weniger nachteilig zu bewerten ist, als bei Überbauung von anthropogen bisher wenig veränderten Standorten.

### *Auswirkungen*

Projektbedingte Auswirkungen auf das Schutzgut sind wie bei jeder Bauflächenausweisung in Form der Bodenüberformung, -überbauung und -versiegelung zu erwarten. Die naturgemäß erheblichen Eingriffe in das Schutzgut Boden gehen mehr oder weniger zwangsläufig mit der geplanten Realisierung des Vorhabens einher. Die Vermeidung und Minderung der Eingriffe ist nur innerhalb relativ enger Grenzen möglich. Die Auswirkungen der Versiegelung auf das Schutzgut Wasser können aber durch entsprechende Vorkehrungen (z.B. Verwendung wasserdurchlässiger Beläge im Bereich von Stellplätzen, Rückhalt der Oberflächenwässer mit Trennsystem) in Grenzen gehalten werden. Die festgesetzten Grundflächenzahlen liegen noch unter dem nach der BauNVO möglichen Höchstmaß in Allgemeinen Wohngebieten und Mischgebieten.

Im Bereich der überbauten bzw. versiegelten Flächen werden die Böden mit ihren verschiedenen Bodenfunktionen mehr oder weniger überprägt. Die Produktionsfunktion des Bodens für landwirtschaftliche Erzeugung geht vollständig verloren. Allerdings sind die Auswirkungen im vorliegenden Fall relativ wenig erheblich, da die Böden künstlich geschüttet sind, und die Empfindlichkeit deshalb gering ist. Wie bereits erwähnt, ist die Ausweisung der Bauflächen auf dem vorbelasteten Standort insgesamt positiv zu bewerten, da damit bisher wenig vorbelastete Böden geschont werden können.

Insgesamt ist die Eingriffserheblichkeit bezüglich des Schutzguts trotz der zu erwartenden Versiegelung und Überbauung aufgrund der vorhergehenden erheblichen Überprägung durch den Bergbau vergleichsweise sehr gering.

### 5.3.5 Schutzgut Wasser

#### *Beschreibung der derzeitigen Situation*

Wie bereits in Kap. III 5.2 „Hydrologie und Wasserhaushalt“ ausgeführt, entwässert der Geltungsbereich natürlicherweise nach Norden bzw. nach Nordosten zum Wilberbach, der unweit nördlich in den Ehenbach mündet. Durch die künstliche Oberflächengestaltung sind die Abflussverhältnisse verändert worden, das Gelände ist tendenziell nach Norden geneigt, und im zentralen Bereich existiert eine leichte Mulde, aus der das sich sammelnde Oberflächenwasser über eine Leitung zum Wilberbach abgeführt wird.

Oberflächengewässer gibt es innerhalb des Geltungsbereichs und dem näheren Umfeld nicht.

Die Grundwasserverhältnisse wurden durch die künstlichen Aufschüttungen ebenfalls verändert. Im Umfeld wird das Grundwasser durch den laufenden Bergbau abgesenkt, wobei die Reichweite des Absenktrichters nicht bekannt ist. Der natürliche Grundwasserspiegel liegt jedoch in jedem Fall deutlich unterhalb der im Zuge der Bebauung voraussichtlich aufzuschließenden Bodenhorizonte. Für das östlich angrenzende Tagebaufeld Ostfeld II wurde nach Rekultivierung und Flutung ein Wasserspiegel von 404 m NN angenommen, der in etwa dem natürlichen Grundwasserspiegel entspricht. Die tiefsten Geländehöhen liegen bei 410 m NN.

### *Auswirkungen*

Durch die zu erwartende Versiegelung (und Überbauung) wird die Grundwasserneubildung reduziert. Eine Begrenzung ist nur in vergleichsweise geringem Umfang möglich. Eine Versickerung und Rückhaltung bzw. Nutzung des Oberflächenwassers in Zisternen wird empfohlen. Soweit eine planmäßige Versickerung angestrebt wird, was wünschenswert ist, muss vor Errichtung der Versickerungsanlagen die Durchlässigkeit des Untergrunds geprüft werden. Durch das geplante Trennsystem mit Rückhaltung des Oberflächenwassers in dem geplanten Regenrückhaltebecken südlich des Geltungsbereichs werden die nachteiligen Auswirkungen auf die Kläranlage und den Vorfluter minimiert.

Es finden vorhabensbedingt Verschiebungen zwischen den Faktoren Versickerung, Verdunstung und Abfluss innerhalb der Wasserhaushaltsbilanz statt, die sich in sehr geringem Maße auf den Gebietswasserhaushalt auswirken. Aufgrund der geplanten Oberflächenentwässerung halten sich die Auswirkungen insgesamt in Grenzen. Aufgrund der Gebietsgröße und der möglichen Bebauung beträgt die maximale versiegelte Fläche ca. 15.000 m<sup>2</sup>. Bei einer mittleren jährlichen Grundwasserneubildung im Gebiet von ca. 150 mm reduziert sich die jährliche Grundwasserneubildung auf den gesamten Geltungsbereich bezogen rechnerisch um ca. 2.250 m<sup>3</sup>.

Oberflächengewässer werden durch das geplante Baugebiet nicht unmittelbar beeinflusst.

Soweit erforderlich, werden Vorkehrungen gegen wild abfließendes Oberflächengewässer getroffen, um benachbarte bebaute oder potenziell bebaubare Grundstücke vor übermäßigem Oberflächenwasserzufluss zu schützen. Auswirkungen durch gegebenenfalls zufließendes Oberflächenwasser aus südlicher Richtung werden geprüft und gegebenenfalls erforderliche Maßnahmen im Zuge der Erschließung umgesetzt.

Es kann, wie bereits ausgeführt, davon ausgegangen werden, dass bei den Erschließungen und sonstigen Baumaßnahmen kein Grundwasser angeschnitten wird. Allerdings liegt der Bereich des geplanten Baugebiets mit großer Wahrscheinlichkeit innerhalb des Absenktrichters des Abbaufeldes Ostfeld II im östlichen Anschluss. Nach Beendigung der Bergbautätigkeit ist nach derzeitigem Kenntnisstand eine Flutung des Tagebaus geplant, so dass es zu einer Einstellung eines Wasserspiegels im Bereich des natürlichen Grundwasserspiegel (ca.404 m NN) kommen wird, so dass auch im Bereich des Baugebiets der Grundwasserspiegel bis in diesen Bereich ansteigen wird.

Um nachteilige Auswirkungen auf die Gebäude (z.B. eindringende Feuchte im Keller- geschoß) von vornherein auszuschließen, wird der Einbau einer Weißen Wanne oder sonstiger wasserundurchlässiger Gründungsbauweisen dringend empfohlen.

Bei den Baumaßnahmen ist den Anforderungen des Allgemeinen Vorsorgegrundsatz des WHG in ausreichendem Maße Rechnung zu tragen. Wasserschutzgebiete sind durch das Vorhaben nicht berührt.

Insgesamt ist die Eingriffserheblichkeit vergleichsweise gering.

### 5.3.6 Schutzgut Klima und Luft

#### *Beschreibung der derzeitigen Situation*

Das Planungsgebiet weist für die Verhältnisse der mittleren Oberpfalz durchschnittliche Klimaverhältnisse auf.

Eine geländeklimatische Besonderheit stellt hangabwärts, also im wesentlichen in nördliche Richtung abfließende Kaltluft dar, insbesondere bei bestimmten Wetterlagen wie sommerliche Abstrahlungsinversionen. Im zentralen Teil des Baugebiets existiert derzeit eine leichte Senke, in der sich Kaltluft sammeln kann.

Vorbelastungen der lufthygienischen Situation werden im Planungsgebiet in geringem, nicht relevantem Ausmaß hervorgerufen. Eine (geringe) Rolle spielen hierbei die bestehenden Siedlungen, Straßen sowie der Bergbau.

#### *Auswirkungen*

Durch die Errichtung der Baukörper und die sonstige Versiegelung wird es zu einer geringfügigen Veränderung des Lokalklimas kommen. Die verdunstungsbedingte Luftbefeuchtung und Luftkühlung wird sich verringern. Der bisherige Beitrag der landwirtschaftlichen Nutzflächen und sonstigen unversiegelten Flächen zum Klimaausgleich wird erheblich reduziert, die Merkmale des Stadtklimas mit höheren Temperaturspitzen etc. werden etwas zunehmen. Allerdings wird diese Zunahme aufgrund der im Vergleich zu den vorhandenen Siedlungsbereichen relativ geringen Flächenausdehnung so geringe Ausmaße annehmen, dass dies für den Einzelnen nicht spürbar sein wird.

Ein relevanter Kaltluftstau o.ä. wird durch die geplante Bebauung voraussichtlich nicht hervorgerufen.

Durch die Bebauung wird die derzeitige Tendenz der Sammlung von Kaltluft in der zentralen leichten Mulde vermutlich abgeschwächt.

Eine Verschlechterung der lufthygienischen Situation wird durch die Gebietsausweitung nur in geringem Maße hervorgerufen. Aufgrund der Vorbelastungen spielen die zusätzlichen Emissionen luftgetragener Schadstoffe keine Rolle.

Zu den Schallimmissionen und Geruchsmissionen siehe Kap. II 5.3.1.

Insgesamt ist die Eingriffserheblichkeit bezüglich des Schutzguts als vergleichsweise gering einzustufen.

#### 5.3.7 Wechselwirkungen

Grundsätzlich stehen alle Schutzgüter untereinander in einem komplexen Wirkungsgefüge, so dass eine isolierte Betrachtung der einzelnen Schutzgüter zwar aus analytischer Sicht sinnvoll ist, jedoch den komplexen Beziehungen der biotischen und abiotischen Schutzgüter untereinander nicht gerecht wird.

Dementsprechend wurden bei der Analyse der Auswirkungsprognose bereits Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern herausgearbeitet. Beispielsweise wirkt sich die Versiegelung (Betroffenheit des Schutzguts Boden) auch auf das Schutzgut Wasser aus (Reduzierung der Grundwasserneubildung). Soweit also Wechselwirkungen bestehen, wurden diese bereits dargestellt.

#### 5.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)

Wenn das Gebiet nicht ausgewiesen und errichtet würde, wäre davon auszugehen, dass die landwirtschaftliche Nutzung auf den rekultivierten Flächen fortgesetzt würde.

Eine andere Art der Bebauung wäre an diesem Standort aufgrund der westlich angrenzenden Wohnbebauung nicht zu erwarten.

#### 5.5 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

##### 5.5.1 Vermeidung und Verringerung

Nach der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB sind auch die Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen im Umweltbericht darzustellen. Im Sinne der Eingriffsregelung des § 14 BayNatSchG ist es oberstes Gebot, vermeidbare Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes zu unterlassen.

Die Ausweisung des Baugebiets im Bereich einer anthropogen bereits erheblich vorbelasteten Fläche stellt bereits eine zentrale Vermeidungsmaßnahme dar. Damit können bisher wenig veränderte Standorte geschont werden.

Wesentliche Vermeidungsmaßnahmen sind die festgesetzten Begrünungsmaßnahmen, die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (Begrenzung gegenüber dem gesetzlichen Höchstmaß), zum geplanten Trennsystem sowie zur baulichen Gestaltung.

### 5.5.2 Ausgleich

Nach der Eingriffsbilanzierung ergibt sich ein Ausgleichsbedarf von 7.884 m<sup>2</sup>. Die erforderlichen Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen werden im Norden von Schnaittenbach auf der Flur-Nr. 182/23 der Gemarkung Forst auf einer Fläche von 7.665 m<sup>2</sup> durchgeführt.

Unter artenschutzrechtlichen Gesichtspunkten sind keine besonderen Maßnahmen zur Vermeidung oder zum vorgezogenen Ausgleich erforderlich.

### 5.6 Alternative Planungsmöglichkeiten

Wie bereits in Kap. III.1.1 ausführlich dargestellt, wird sich für die Stadt Schnaittenbach der bereits bestehende Trend einer negativen Bevölkerungsentwicklung weiter fortsetzen. Deshalb ist in der derzeit in Aufstellung befindlichen Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans eine Rücknahme von Bauflächen vorgesehen, um diesem Trend Rechnung zu tragen. In der parallelen Flächennutzungsplanänderung wird deshalb ein bestandskräftig ausgewiesenes Mischgebiet von 5,55 ha Fläche zurückgenommen.

Daher ist die hier geplante Ausweisung unter den Gesichtspunkten einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung vertretbar und nachvollziehbar.

Wie in Kap. 1.1 dargestellt, hat die Stadt Schnaittenbach im Innenbereich des Hauptorts praktisch keine freien Bauparzellen mehr in ihrem Eigentum. Die Abgabebereitschaft privater Eigentümer ist sehr gering bis nicht vorhanden.

Durch die geplante Ausweisung wird eine zuvor bergbaulich genutzte, also in erheblichem Maße bereits anthropogen überprägte Fläche überplant. Damit können bisher wenig nachteilig überprägte Standorte geschont werden. Alleine deshalb ist die Ausweisung an dem hier gewählten Standort besonders sinnvoll und ohne Planungsalternativen.

Darüber hinaus ist der Bereich der geplanten Bebauung auch aus städtebaulicher Sicht besonders sinnvoll. Dieser stellt eine sehr günstige Abrundung der bestehenden Siedlungsflächen dar und ist aufgrund der zentralen Lage zum Ortszentrum von Schnaittenbach geradezu prädestiniert für eine zukunftsfähige Wohn- und gemischte Bebauung.

Schließlich sind die zu erwartenden Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild vergleichsweise gering.

Dementsprechend ist der gewählte Standort aus den verschiedenen zu berücksichtigenden Erwägungen als sehr positiv einzustufen, so dass sich keinerlei alternative Planungsmöglichkeiten ergeben.

Das Erschließungssystem ist ebenfalls ohne sinnvolle Alternativen, da die Erschließungsflächen insgesamt auf ein Mindestmaß reduziert werden und das System auf eine möglichst optimale Verkehrsberuhigung ausgerichtet ist, was insgesamt einen hohen Wohnwert gewährleistet.

#### 5.7 Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgte verbal-argumentativ. Zur Gesamteinschätzung bezüglich der einzelnen Schutzgüter wurde eine geringe, mittlere und hohe Eingriffserheblichkeit unterschieden.

Zur Bewertung der Schutzgüter Pflanzen und Tiere wurden Bestandserhebungen vor Ort durchgeführt und vorhandene Unterlagen und Daten ausgewertet (Artenschutzkartierung, Biotopkartierung).

Spezifische Fachgutachten sind aufgrund der relativ geringen Eingriffserheblichkeit nicht erforderlich.

Zur Bearbeitung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung wurde der bayerische Leitfaden verwendet.

Kenntnislücken gibt es nicht. Die Auswirkungen auf die Schutzgüter können durchwegs gut analysiert bzw. prognostiziert werden.

#### 5.8 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Nach § 4c BauGB haben die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen des Vorhabens zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen zu ermitteln und gegebenenfalls Abhilfemaßnahmen zu ergreifen.

Im vorliegenden Fall stellen sich die Maßnahmen des Monitorings wie folgt dar:

- Überprüfung und Überwachung der überbaubaren Flächen und der sonstigen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und der gestalterischen Festsetzungen
- Überwachung der Realisierung und des dauerhaften Erhalts der Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen sowie der Eingrünungsmaßnahmen

#### 5.9 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Stadt Schnaittenbach beabsichtigt die Aufstellung des Bebauungsplans mit integrierter Grünordnung „Ostfeld I“.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 42.466 m<sup>2</sup>. Die Eingriffsfläche beträgt ca. 38.446 m<sup>2</sup>.

Die Auswirkungen auf die Schutzgüter wurden detailliert untersucht. Sie sind durchwegs als gering (bis mittel) einzustufen.

Zur naturschutzrechtlichen Kompensation der vorhabensbedingten Eingriffe ist die Festsetzung externer Kompensationsmaßnahmen erforderlich (Flur-Nr. 182/23, Gemarkung Forst). Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung werden aufgezeigt.

Damit halten sich die Auswirkungen auf die Schutzgüter insgesamt innerhalb enger Grenzen.



## 6. Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung

Wie bei allen Eingriffsvorhaben ist auch im vorliegenden Fall zu prüfen, in wieweit bei den europarechtlich geschützten Arten (Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie, europäische Vogelarten) Verbotstatbestände im Sinne von § 44 Abs. 1 i.V. m. Abs. 5 BNatSchG ausgelöst werden.

Die sog. „Verantwortungsarten“ nach § 54 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG sind erst nach Erlass einer neuen Bundesartenschutzverordnung zu untersuchen.

### **Wirkungen des Vorhabens**

Wie bei jeder Baumaßnahme werden auch im vorliegenden Fall baubedingte Beeinträchtigungen hervorgerufen. Diese halten sich jedoch bezüglich Zeitdauer und Intensität innerhalb relativ enger Grenzen, insbesondere unter Berücksichtigung der Vorbelastungen.

Anlagebedingt erfolgt eine grundlegende Veränderung anthropogen vorbelasteter, nach Rekultivierung intensiv genutzter landwirtschaftlicher Flächen. Darüber hinaus werden in sehr geringem Umfang Gehölzstrukturen beansprucht. Betriebsbedingte Auswirkungen werden ebenfalls durch bestimmte Immissionen hervorgerufen, die grundsätzlich eine Störung von Tierarten hervorrufen können.

### **Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie**

Aufgrund des Verbreitungsgebiets und der Lebensraumansprüche ist ein Vorkommen der Pflanzenarten des Anhangs IV im Einflussbereich des Vorhabens ausgeschlossen. Verbotstatbestände können deshalb nicht ausgelöst werden.

Bezüglich der Tierarten nach Anhang IV a) FFH-RL ergeben sich aus § 44 Abs. 1 bis 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG für nach § 19 BNatSchG zulässige Eingriffe folgende Verbote:

**Schädigungsverbot:** Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten und damit verbundene vermeidbare Verletzung oder Tötung von Tieren oder ihrer Entwicklungsformen.

Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt wird.

**Störungsverbot:** Erhebliches Stören der Tiere während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten.

Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die Störung zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führt.

**Tötungsverbot:** Gefahr von Kollisionen, wenn sich durch das Vorhaben das Kollisionsrisiko für die jeweiligen Arten unter Berücksichtigung der vorgesehenen Schadenvermeidungsmaßnahmen signifikant erhöht.

Die Verletzung oder Tötung von Tieren und die Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen, die mit der Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten verbunden sind, werden im Schädigungsverbot behandelt.

Da praktisch ausschließlich intensiv genutzte Ackerflächen betroffen sind, kann davon ausgegangen werden, dass Fledermäuse nicht relevant betroffen sind. Fortpflanzungs- und Ruhestätten werden nicht beeinträchtigt.

Störungen ergeben sich während der Bauzeit und dauerhaft (betriebsbedingt durch Verlärmung, optische Reize etc.). Es kann davon ausgegangen werden, dass die als potenzielles Jagdgebiet von einzelnen Fledermausarten, soweit diese überhaupt vorkommen, fast ausschließlich betroffenen landwirtschaftlichen Nutzflächen nur eine geringe, nicht essentielle Bedeutung für eventuell im unmittelbaren Umfeld lebende Populationen von Fledermäusen haben. Landwirtschaftliche Flächen stehen im Süden und Südosten auf ausgedehnten Flächen weiterhin zur Verfügung.

Zerschneidungseffekte spielen für Fledermäuse im vorliegenden Fall keine Rolle. Leitlinien von strukturgebundenen fliegenden Arten werden nicht verändert.

Aufgrund der sehr geringen Beanspruchung von Gehölzen können Fledermäuse grundsätzlich betroffen sein. Eine Überprüfung der betroffenen Gehölze ergab, dass keine für Fledermäuse geeigneten Baumquartiere ausgeprägt sind (Baumhöhlen, Rindenspalten o.ä., Nistkästen). Schädigungsverbote werden deshalb nicht ausgelöst.

Die mit der Realisierung des Baugebiets einhergehenden Gehölzverluste sind derart gering und die im unmittelbaren und weiteren Umfeld verbleibenden Wald- und Gehölzstrukturen sind so umfangreich, dass auch die Auslösung von Störungsverboten nicht zu erwarten ist.

Sollten dennoch in geringem Maße Störungen von Fledermausarten hervorgerufen werden, so kann in jedem Fall davon ausgegangen werden, dass sich der Erhaltungszustand der lokalen Populationen im räumlichen Zusammenhang nicht erheblich verschlechtert.

Tötungsverbote werden durch die Durchführung der erforderlichen Gehölzrodungen außerhalb der Einstandszeiten von Fledermäusen im Zeitraum 01.10.-28./29.02. ausgeschlossen.

Aufgrund der Verbreitungsgebiete und der Lebensraumsansprüche der Anhang IV-Arten der sonstigen Säugetiere und der weiteren zu prüfenden Tiergruppen ist auszuschließen, dass Verbotstatbestände bezüglich dieser Tierarten ausgelöst werden. Dies gilt auch für die Zauneidechse. Für die Art geeignete Lebensraumstrukturen konnten innerhalb der geplanten Bauflächenausweisung nicht nachgewiesen werden.

### **Europäische Vogelarten**

Arten der intensiv genutzten Kulturlandschaft dürften von den Ausweisungen aufgrund der relativ starken Isolation der Flächen zwischen den bestehenden Siedlungen

im Norden und Westen, der Kreisstraße im Osten und der Bandanlage des Kaolinbergbaus im Süden nicht betroffen sein.

Durch die erforderlichen, sehr geringen Gehölzrodungen sind grundsätzlich die gehölbewohnenden Vogelarten betroffen. Aufgrund der Strukturierung der Gehölzbestände und der relativ starken Isolation ist davon auszugehen, dass lediglich gemeine Arten vorkommen. Soweit deshalb Fortpflanzungs- und Ruhestätten dieser gemeinen Arten betroffen sind, wird die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt. Hinsichtlich der Störungsverbote wird sich der Erhaltungszustand der lokalen Populationen nicht erheblich verschlechtern. Der Umfang der betroffenen Strukturen ist sehr gering. Zur Vermeidung von Tötungsverbote werden die Gehölzrodungen, wie bereits erwähnt, im Zeitraum 01.10.-28./29.02. durchgeführt.

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände werden deshalb durch das Vorhaben insgesamt nicht ausgelöst.

## 7. Flächenbilanz

- Geltungsbereich:		42.466 m <sup>2</sup>
- private Baufläche WA:		26.242 m <sup>2</sup>
- private Baufläche MI:		6.428 m <sup>2</sup>
- öffentliche Grünflächen:		3.274 m <sup>2</sup>
davon westliche Böschung:	2.595 m <sup>2</sup>	
davon Straßenbegleitgrün:	193 m <sup>2</sup>	
davon Spielplatz, öffentl. Grün:	486 m <sup>2</sup>	
- Verkehrserschließung Straßen mit Parkstreifen:		5.347 m <sup>2</sup>
- Gehwege:		1.175 m <sup>2</sup>

Aufgestellt: 05.06.2014

Gottfried Blank  
Landschaftsarchitekt

139 T2 C--B-GO-Plan-Ostfeld I-20.02.2014.doc