Gemeinde Altendorf

Bebauungsplan
mit integrierter Grünordnung

Baugebiet (WA) „Wiegenäcker“

Planfassung
24.02.2022

c) Umweltbericht mit Behandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

- **Bestandsplan – Nutzungen und Vegetation mit Darstellung des Eingriffs, Blank Partner mBB, Landschaftsarchitekten, 24.02.2022**

BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG
ALLGEMEINES WOHNGEBIET „WIEGENÄCKER“
GEMEINDE ALTENDORF

UMWELTBERICHT MIT BEHANDLUNG DER NATURSCHUTZRECHTLICHEN EINGRIFFSREGELUNG

Gemeinde Altendorf:

Markus Schiesl, 1. Bürgermeister

Gemeinde Altendorf
VG Nabburg
Oberer Markt 16
92507 Nabburg

24. Februar 2022

DER PLANFERTIGER:

Gottfried Blank, Landschaftsarchitekt

Blank & Partner mbB
Landschaftsarchitekten
Marktplatz 1 92536 Pfreimd
Tel.-Nr. 09606/91 54 47 Fax: 91 54 48
email: g.blank@blank-landschaft.de

Inhaltsverzeichnis

A) Umweltbericht 3

1. Einleitung 3

1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und der wichtigsten Ziele des Umweltschutzes für den Bauleitplan 3

1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen dargelegten Ziele des Umweltschutzes und ihre Berücksichtigung 4

2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung 5

2.1 Natürliche Grundlagen 5

2.2 Schutzgut Mensch einschließlich menschliche Gesundheit, kulturelles Erbe, sonstige Sachgüter 7

2.3 Schutzgut Pflanzen und Tiere und deren Lebensräume (mit artenschutzrechtlicher Betrachtung) 10

2.4 Schutzgut Landschaft 16

2.5 Schutzgut Boden 17

2.6 Schutzgut Wasser 19

2.7 Schutzgut Klima und Luft 20

2.8 Wechselwirkungen 21

3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante) 21

4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen 22

4.1 Vermeidung und Verringerung 22

4.2 Ausgleich 24

5. Alternative Planungsmöglichkeiten 24

6. Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken 24

7. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring) 25

8. Allgemein verständliche Zusammenfassung 25

B) Behandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung 27

Anlagenverzeichnis

- Bestandsplan Nutzungen und Vegetation mit Darstellung des Eingriffs, Maßstab 1:1000
- Lageplan der externen Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen auf Flur-Nr. 263 der Gemarkung Dürnersdorf (Ausgleichsbebauungsplan)

A) UMWELTBERICHT

Die Bearbeitung des Umweltberichts erfolgt gemäß dem Leitfaden „Der Umweltbericht in der Praxis" des Bay StMUGV und der Obersten Baubehörde, ergänzte Fassung vom Januar 2007.

1. Einleitung

1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und der wichtigsten Ziele des Umweltschutzes für den Bauleitplan

Zur Deckung des weiteren örtlichen Bedarfs an Wohnbauflächen plant die Gemeinde Altendorf die Ausweisung des Allgemeinen Wohngebiets „Wiegenäcker" auf den Flur-Nrn. 217, 219/4, 219/3, 219, 220, 221, 222, 223, 224, 225, 262, 263, 264 und 265 der Gemarkung Altendorf.
Hierfür wird ein Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung aufgestellt. Die Größe des Geltungsbereichs beträgt 14.979 m².
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 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 in der Abwägung zu berücksichtigen.
Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung hängen von der jeweiligen Planungssituation bzw. der zu erwartenden Eingriffserheblichkeit ab. Da der Geltungsbereich mit seiner intensiven, überwiegend ackerbaulichen Nutzung und untergeordnet Grünlandnutzung im vorliegenden Fall nur eine vergleichsweise geringe Wertigkeit im Hinblick auf die Schutzgüter Pflanzen, Tiere und Lebensräume sowie Landschaft aufweist, kann die Untersuchungsintensität innerhalb relativ enger Grenzen gehalten werden. Es bestehen gewisse, wenn auch keine besonders hohen Empfindlichkeiten im Hinblick auf das Landschaftsbild, die planerisch zu berücksichtigen sind.

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 Immissionsschutzes sowie der Erholungsfunktion und die Kultur- und sonstigen Sachgüter (z.B. Schutz von Bodendenkmälern) zu berücksichtigen
- sind nachteilige Auswirkungen auf die Lebensraumfunktionen von Pflanzen und Tieren soweit wie möglich zu begrenzen, d.h. Beeinträchtigungen wertvoller Lebensraumstrukturen oder für den Biotopverbund wichtiger Bereiche sind möglichst zu vermeiden, soweit überhaupt betroffen
- sind Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes auch im überörtlichen Zusammenhang soweit wie möglich zu vermeiden; durch bauplanungs- und bauordnungsrechtliche sowie grünordnerische Festsetzungen ist eine Einbindung des Baugebiets in das Orts- und Landschaftsbild zu gewährleisten, soweit dies sinnvoll und möglich und entsprechend der spezifischen Eingriffsempfindlichkeit erforderlich ist
- ist die Versiegelung von Boden möglichst zu begrenzen sowie sonstige vermeidbare Beeinträchtigungen des Schutzguts zu vermeiden
- sind auch nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser (Grundwasser und Oberflächengewässer) entsprechend den jeweiligen Empfindlichkeiten (z.B. Grundwasserstand, Betroffenheit von Still- und Fließgewässern) 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

Zwangsläufig gehen mit der Wohngebietsausweisung unvermeidbare Beeinträchtigungen der Schutzgüter einher, die in Pkt. 2 im Einzelnen dargestellt werden.
Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist nicht erforderlich, da der Bereich im Flächennutzungsplan bereits als Wohngebiet gewidmet ist, so dass dem Entwicklungsgebot des § 8 BauGB entsprochen wird.

1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen dargelegten Ziele des Umweltschutzes und ihre Berücksichtigung

Regionalplan, Landesentwicklungsprogramm (LEP 2020)

In den Karten „Siedlung und Versorgung" sowie „Landschaft und Erholung" sind den Planungsbereich sowie die nähere Umgebung betreffend keine Ausweisungen enthalten. Auch Landschaftliche Vorbehaltsgebiete sind nicht ausgewiesen. Im westlichen Anschluss ist ein Landschaftliches Vorbehaltsgebiet dargestellt.
Auch sonstige konkrete Ziele und Entwicklungsgrundsätze gibt es im Regionalplan für den Geltungsbereich nicht.
Die Ziele des LEP zur Siedlungsentwicklung (Ziele unter 3., insbesondere zum Flächensparen und zum Vorrang der Innenentwicklung sowie zum Anbindegebot) sind generell bei der Bauleitplanung zu beachten. Der Geltungsbereich ist im Flächennutzungsplan bereits als Wohnbaufläche gewidmet.

Biotopkartierung (Flachland), gesetzlich geschützte Biotope

Bei der Biotopkartierung Bayern (Flachland) wurden im Einflussbereich der Gebietsausweisung keine Strukturen als Biotope erfasst, auch nicht im weiteren Umfeld.
Gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG bzw. bestimmte Landschaftsbestandteile nach Art. 16 BayNatSchG liegen ebenfalls nicht innerhalb des geplanten Geltungsbereichs und der unmittelbaren Umgebung.

Schutzgebiete des Naturschutzes, Wasserschutzgebiete

Schutzgebiete nach den Naturschutzgesetzen sind im Geltungsbereich sowie dem weiteren Umfeld nicht ausgewiesen. Auch Landschaftsschutzgebiete sind im weiteren Umkreis nicht vorhanden.
Europäische Schutzgebiete sind vom geplanten Ausweisungsbereich weit entfernt.
Wasserschutzgebiete liegen nicht im Einflussbereich der geplanten Gebietsausweisung.

Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP)

Den Planungsraum unmittelbar betreffende Bestands-, Bewertungs- und Zielaussagen sind im ABSP für den Landkreis Schwandorf nicht enthalten.
Schutzgebietsvorschläge gibt es im Planungsgebiet sowie im Umfeld nicht.
Das Planungsgebiet gehört noch zum Schwerpunktgebiet des Naturschutzes im Landkreis K „Unteres Schwarzachtal".

Artenschutzkartierung

In der Artenschutzkartierung Bayern sind den unmittelbaren Planungsbereich betreffend keine Artnachweise verzeichnet. Am Radweg ist ein Nachweis der Schlingnatter aus dem Jahre 2009 verzeichnet (6539-0224), der in etwa auf Höhe des Westrandes des geplanten Baugebiets liegt.

2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

2.1 Natürliche Grundlagen

Naturräumliche Gliederung und Topographie

Nach der naturräumlichen Gliederung der Geographischen Landesaufnahme ist das Planungsgebiet dem Naturraum 401-E (Naabgebirge und Neunburger Schwarzachbergland) des Vorderen Oberpfälzer Waldes (Naturraum 401) zuzuordnen.
Das Gelände ist im Planungsgebiet nach Südwesten geneigt.
Die Geländehöhen liegen zwischen ca. 378 m NN im äußersten Südwesten und ca. 386 m NN im äußersten Nordosten des Geltungsbereichs. Die mittlere Neigung beträgt damit ca. 6-8 %.

Geologie und Böden

Nach der Geologischen Karte Maßstab 1:25.000 wird das Planungsgebiet aus geologischer Sicht von Biotit-Gneisen und feinkörnigen Graniten geprägt.
Als Bodentyp sind fast ausschließlich Braunerden aus skelettführendem Kryosand bis Grussand ausgeprägt.

Nach der Bodenschätzungskarte sind im Großteil des Gebiets Boden-/Ackerzahlen von 34/29 bzw. 34/27 (sandige Lehme) ausgeprägt. Die landwirtschaftliche Nutzungseignung ist damit als durchschnittlich einzustufen.

Eine Kartierung der Bodenfunktionen gibt es im Umweltatlas Bayern Boden bereits für einige Kriterien.

Die Situation stellt sich wie folgt dar:

- Rückhaltevermögen für anorganische Schadstoffe: Aluminium mittel (Stufe 3), Cadmium sehr gering (Stufe 1)
- natürliche Ertragsfähigkeit gemäß den Bodenzahlen: gering
- Standortpotenzial für die natürliche Vegetation (gemäß Leitfaden „Das Schutzgut Boden in der Planung")
  - alternatives Verfahren auf der Grundlage der Bodenschätzung (Hauptbodenart lS 5V 34/29): Einstufung hoch (4), d.h. mittlere Bewertung (Bodendaten sind nicht vorhanden)
- Wasserretentionsvermögen bei Niederschlägen
  Nach der Tabelle II/5 des Leitfadens ergibt sich hinsichtlich des Kriteriums (Bodenart lS 5V 34/29) die Wertklasse 3 (von 5 Stufen), also mittlere Bedeutung
- Rückhaltevermögen für wasserlösliche Stoffe (z.B. Nitrat)

  $n_S = SR/FK_{WE}$

  n_S = ca. 580 mm/a (Niederschlag-Verdunstung-Oberflächenabfluss)/200 mm

  $n_s = 2{,}9$

  Die FK_{WE} wird entsprechend den Tabellen der Bodenkundlichen Kartieranleitung (KA 4) mit 200 mm eingestuft.
  Nach Tabelle II/8 Einstufung des Rückhaltevermögens für wasserlösliche Stoffe als sehr gering (Stufe 1, von 5 Stufen)

  Damit sind hinsichtlich der Bodenfunktionen insgesamt geringe bis mittlere Bewertungen kennzeichnend.

Als Archiv für die Natur- und Kulturgeschichte haben die betroffenen Böden keine besondere Bedeutung. Die ausgeprägten Böden sind im Gebiet weit verbreitet.

Klima

Im Planungsgebiet sind für die Verhältnisse der mittleren bis nördlichen Oberpfalz durchschnittliche klimatische Verhältnisse mit mittleren Jahrestemperaturen von ca. 8° C und mittleren Jahresniederschlägen von 650 mm kennzeichnend.

Geländeklimatische Besonderheiten bestehen in Form von hangabwärts, also in südwestliche Richtung abfließender Kaltluft, insbesondere bei bestimmten Wetterlagen wie sommerlichen Abstrahlungsinversionen. Aufgrund der Hanglage dürften solche Phänomene relativ stark ausgeprägt sein.

Hydrologie und Wasserhaushalt

Der Bereich des geplanten Wohngebiets entwässert natürlicherweise nach Südwesten direkt zur Schwarzach.
Oberflächengewässer gibt es im Planungsgebiet sowie der unmittelbaren Umgebung nicht. Östlich verläuft in einiger Entfernung der Trossauer Bach. Die Schwarzach ist ca. 500 m vom geplanten Baugebiet entfernt.
Sonstige hydrologisch relevante Strukturen, wie Quell- oder Vernässungsbereiche etc., findet man im Planungsgebiet nicht.

Über die Grundwasserverhältnisse liegen keine detaillierten Angaben vor. Angesichts der geologischen- und Nutzungsverhältnisse ist in jedem Fall davon auszugehen, dass bis zu den durch die Erschließungs- und sonstigen Baumaßnahmen voraussichtlich aufzuschließenden Bodenhorizonten keine Grundwasserschichten angeschnitten werden. Es sind jedoch aufgrund der Hanglage Schichtwasseranfall bzw. -austritte nicht gänzlich auszuschließen.

Wasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete oder sog. wassersensible Bereiche sind im Vorhabensbereich nicht ausgewiesen bzw. ausgeprägt.

Aufgrund der derzeit im Geltungsbereich ausgeprägten, weitgehend natürlichen Bodenprofile kann die Grundwasserneubildung auf der Fläche, lediglich beeinflusst durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung, weitgehend uneingeschränkt stattfinden.

Potenzielle natürliche Vegetation

Als potenzielle natürliche Vegetation ist im Gebiet nach den Angaben des fis-natur-online der Waldziest-Eschen-Hainbuchenwald anzusehen.

2.2 Schutzgut Mensch einschließlich menschliche Gesundheit, kulturelles Erbe, sonstige Sachgüter

Beschreibung der derzeitigen Situation

Bezüglich des Lärms sind im Gebiet grundsätzlich Vorbelastungen durch Verkehrslärm und Betriebslärm zu berücksichtigen. Das Verkehrsaufkommen auf den umliegenden Straßen ist aber vergleichsweise gering. Betriebslärm spielt im Hinblick auf den Gewerbebetrieb im Südwesten gegebenenfalls eine Rolle. Inwieweit die schalltechnischen

Anforderungen entsprechend den einschlägigen Gesetzen und technischen Richtlinien bei der Baugebietsausweisung erfüllt werden, so dass gesunde Wohnverhältnisse im geplanten Wohngebiet gewährleistet sind, wurde in einer schalltechnischen Untersuchung des Büros GEO.VER.S.UM vom 16.12.2021 (Aktualisierung) betrachtet.

Bestehende Siedlungen liegen nicht innerhalb des Geltungsbereichs. Im Nordosten des Geltungsbereichs besteht eine Scheune, die im Zuge der geplanten Bebauung rückgebaut wird. Im Süden verläuft der überörtliche Freundschaftsradweg Nabburg-Schönsee, südlich davon liegt der bestehende Ortsbereich von Altendorf mit überwiegend Wohnnutzungen, in Südwesten auch gewerbliche Nutzung.

Gerüche werden durch die landwirtschaftliche Nutzung auf den Flächen und der Umgebung hervorgerufen. Größere landwirtschaftliche Betriebe und sonstige Anlagen und Einrichtungen, die im Hinblick auf Gerüche für die Wohngebietsausweisung von Bedeutung sein könnten, gibt es im relevanten Umfeld nicht.

Die derzeitigen landwirtschaftlichen Produktionsflächen werden größtenteils intensiv als Acker genutzt und dienen der Erzeugung von Nahrungs- und Futtermitteln sowie Energierohstoffen. Im zentralen Bereich des geplanten Baugebiets liegt die Fläche brach (ca. 2-jährige Ackerbrache). Untergeordnete Teilflächen, wie im Nordosten an der Scheune, werden als Grünland, ohne nennenswerte wertgebende Arten, genutzt. Forstwirtschaftlich genutzte Bereiche sind nicht betroffen. Die landwirtschaftlich genutzten Flächen weisen eine durchschnittliche Nutzungseignung auf.

Bestehende Wasserschutzgebiete liegen nicht im Bereich des geplanten Baugebiets. Auch Überschwemmungsgebiete, wassersensible Bereiche u.ä. erstrecken sich nicht auf das Planungsgebiet und die umgebenden Flächen. Das Planungsgebiet liegt deutlich außerhalb des Talbereichs der Schwarzach und sonstiger Gewässer.

Aufgrund der Lage und Strukturierung ist die Bedeutung des Gebiets für die Erholung der Bevölkerung vergleichsweise gering. Allerdings grenzt im Süden der „Freundschaftsradweg" an, der überörtliche Bedeutung als regionaler Radweg aufweist. Sonstige, für die Erholung bedeutsame Wege gibt es nicht.
Für die Erholung unmittelbar relevante Einrichtungen, Objekte usw. sind im Planungsgebiet ebenfalls nicht vorhanden.
Baudenkmäler sind innerhalb des Geltungsbereichs sowie dem näheren Umfeld nicht bekannt. Zu den Baudenkmälern im Ortskern Altendorf bestehen aufgrund der dazwischen liegenden bestehenden Siedlungen keine Blickbeziehungen. Der Bayernviewer Denkmal weist im Geltungsbereich und der relevanten Umgebung keine Bodendenkmäler auf.

Auswirkungen

Während der Bauphase ist mit baubedingten Belastungen durch den Baustellenbetrieb und den damit zusammenhängenden Fahrverkehr zu rechnen (Lärm, Staub, optische Reize). Sie werden als unerheblich eingestuft, da sie zeitlich begrenzt auftreten und sich nicht nachhaltig nachteilig auf die Wohn- und Erholungsfunktionen sowie das Wohlbefinden und die Gesundheit auswirken.

Besondere Anforderungen im Hinblick auf den Lärmschutz bestehen im vorliegenden Fall im Hinblick auf den südwestlich liegenden Gewerbebetrieb in ca. 80 m Entfernung. In einer Schalltechnischen Untersuchung des Büros GEO.VER.S.UM vom 16.12.2021 (Aktualisierung) wurde untersucht, inwieweit aus der Sicht des Schallschutzes besondere Anforderungen bestehen. Als Ergebnis lässt sich festhalten, dass es nur zur Nachtzeit auf den Parzellen 7 und 8 zu Überschreitungen der Immissionsrichtwerte kommen kann, denen durch passive und baurechtliche Schallschutzmaßnahmen Rechnung getragen werden kann, welche im Bebauungsplan festgesetzt werden (Schallschutzmaßnahmen an den Westfassaden Parzellen 7 und 8).

Durch die Realisierung des Wohngebiets wird es zu einer gewissen Zunahme des Verkehrs kommen. Das Baugebiet wird im Osten an die Gemeindeverbindungsstraße Altendorf-Trossau angebunden, so dass bestehende Wohngebiete und andere relevante Nutzung dadurch nicht nennenswert tangiert werden.
Bestehende Siedlungen werden durch die geplante Baugebietsausweisung auch durch sonstige Auswirkungen nicht relevant beeinträchtigt.

Gerüche spielen im Gebiet keine relevante Rolle. Die Gerüche aus umliegenden landwirtschaftlichen Flächen bewegen sich in einem üblichen Rahmen.

Mit der Realisierung des Vorhabens geht eine Fläche von ca. 1,5 ha für die Erzeugung von Nahrungs- und Futtermitteln sowie Energierohstoffen nachhaltig verloren. Die landwirtschaftlichen Erzeugungsbedingungen sind als durchschnittlich einzustufen (siehe Schutzgut Boden, Kap. 2.5). Sie entsprechen in etwa den umliegenden landwirtschaftlichen Flächen. Nach § 1a BauGB ist die Notwendigkeit der Beanspruchung von landwirtschaftlich genutzten Flächen für die Bebauung zu begründen. In der Gemeinde Altendorf wird angestrebt, vordergründig die Innenentwicklung zu stärken. Obwohl die Gemeinde versucht hat, die Möglichkeiten der Innenentwicklung zu nutzen, ist die Nachfrage nach Wohnparzellen in der Gemeinde stetig vorhanden. Es sind im Innenbereich von Altendorf keine Bauparzellen vorhanden, die für ansiedlungswillige Bauwerber im Hauptort Altendorf genutzt werden können. Im Baugebiet Markfelder sind keine Parzellen mehr verfügbar. Für die Gemeinde Altendorf ist es deshalb notwendig, nunmehr weitere Bauparzellen anbieten zu können. Das Gebiet ist im Flächennutzungsplan bereits als Wohngebiet gewidmet, so dass die konkrete Beanspruchung bereits absehbar war. Es ist zwingend erforderlich, in diesem Zusammenhang die landwirtschaftlich genutzten Flächen des Projektgebiets zu beanspruchen. Die in Anspruch genommenen Böden weisen eine im Vergleich zum Gemeindegebiet durchschnittliche Bodengüte auf. Relativ geringe Parzellengrößen erschweren die Bewirtschaftung. Eine Beanspruchung des gewählten Standorts ist aus städtebaulicher und erschließungstechnischer Sicht besonders sinnvoll. Eine Bereitstellung in anderen Bereichen des Ortsgebiets Altendorf ist nicht sinnvoll und möglich, und es stehen in anderen Bereichen auch keine Grundstücksflächen für eine Baugebietsausweisung zur Verfügung.
Forstwirtschaftliche Nutzflächen sind von der Ausweisung des Wohngebiets nicht betroffen.

Da das Planungsgebiet selbst diesbezüglich bereits derzeit ohne größere Bedeutung ist, wird die Erholungsfunktion des Gebiets nicht in nennenswertem Maße beeinträch-

tigt. Allerdings liegt der Vorhabensbereich unmittelbar am sog. Freundschaftsrandweg, der eine überörtliche Bedeutung aufweist. Insgesamt wird durch die Ausweisung des Baugebiets zwar die die anthropogene Prägung im Hinblick auf den Naturgenuss verstärkt. Eine Beeinträchtigung des Radweges wird aber aufgrund des im Süden ebenfalls vorhandenen Siedlungsbereichs nicht hervorgerufen.
Durch die Bebauung und Umwidmung zu privaten, eingefriedeten Grundstücken wird die Zugänglichkeit im Sinne des freien Zugangs zur Natur eingeschränkt. Allerdings sind die landwirtschaftlichen Flächen faktisch bereits derzeit nur sehr eingeschränkt betretbar. Bestehende Erholungseinrichtungen werden durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt.

Im Geltungsbereich sowie dem Umfeld sind keine Baudenkmäler betroffen. Die im Ortsbereich vorhandenen Baudenkmäler werden durch die Baugebietsausweisung nicht beeinträchtigt. Zwischen dem geplanten Wohngebiet mit seiner vergleichsweise geringen Höhenentwicklung der Gebäude und dem Baudenkmal liegen die bestehenden Siedlungsbereiche von Altendorf, die eine vollständige Abschirmung gewährleisten, so dass keine Sichtbeziehungen zwischen dem geplanten Baugebiet und den Baudenkmälern bestehen werden.
Bodendenkmäler sind nicht bekannt.
Sollten Bodendenkmäler zutage treten, ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gemäß Art. 7 (1) BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist. In diesem Fall werden außerdem die Denkmalschutzbehörden eingeschaltet.

Zusammenfassend betrachtet ist die schutzgutbezogene Eingriffserheblichkeit auch im Hinblick auf die menschliche Gesundheit und das kulturelle Erbe vergleichsweise gering. Besondere Anforderungen bestehen nicht. Von Bedeutung ist der Verlust an landwirtschaftlicher Nutzfläche in einer allerdings überschaubaren Größe und Beanspruchung allenfalls hochwertiger Böden mit geringen, für die landwirtschaftliche Nutzung ungünstigen Parzellengrößen.

2.3 Schutzgut Pflanzen und Tiere und deren Lebensräume (mit artenschutzrechtlicher Betrachtung)

Beschreibung der derzeitigen Situation

Die Nutzungs- und Vegetationsstrukturierung des Gebiets ist im Bestandsplan Nutzungen und Vegetation mit Darstellung des Eingriffs, Maßstab 1:1000 dargestellt.
Der Geltungsbereich ist weitgehend als Acker intensiv landwirtschaftlich genutzt. Im zentralen Bereich (überwiegend Flur-Nrn. 220 und 262) liegen die bisherigen Ackerflächen wohl seit einigen Jahren mehr oder weniger brach (ca. 2 Jahre).
Sehr untergeordnete Teilflächen im Nordosten und im mittleren südlichen Teil werden als Grünland genutzt. An Feldgrenzen und an der Scheune im Nordosten existieren auf kleineren Flächen meist jüngere Gehölze, u.a. aus dem Tatarischen Steppenahorn (Gartenflüchtling), darüber hinaus eine jüngere Zwetschge und eine Kirsche, und an der Scheune Heckenrose und Holunder. Die Gehölze sind insgesamt geringwertig, und im Hinblick auf die naturschutzfachlichen Qualitäten des Gebiets kaum von Bedeutung.

Damit ist die naturschutzfachliche Wertigkeit des unmittelbaren Geltungsbereichs vergleichsweise gering. In erster Linie bestehen Lebensraumqualitäten für die Arten der intensiv genutzten Kulturlandschaft. Es wurden insgesamt 2 Begehungen im Hinblick auf ein Vorkommen bodenbrütender Vogelarten durchgeführt. Es ergeben sich keine Hinweise auf ein Vorkommen bodenbrütender Vogelarten.

Folgende Nutzungs- und Vegetationsstrukturen grenzen an den Geltungsbereich unmittelbar an:

- im Norden Acker; im nordöstlichen Bereich liegt ein Gartengrundstück bzw. Freizeitgrundstück mit Obstbäumen und weiteren Gehölzen, und Eingrünung mit einer Thujenhecke
- im Osten die Gemeindeverbindungsstraße nach Trossau, vorgelagert ein Feldweg als Zufahrt, Grasfluren und in einem Abschnitt ein Heckenbestand aus Schlehe, Weißdorn u.a.
- im Süden der Freundschaftsradweg mit vorgelagerter Böschung, die mit relativ eutrophen, in Abschnitten mesotrophen Grasfluren bewachsen ist; am Westrand des geplanten Baugebiets ist in der Artenschutzkartierung eine Meldung der Schlingnatter enthalten (aus dem Jahre 2009); dementsprechend wurden Begehungen bei entsprechender Witterung durchgeführt; es konnten keine Vorkommen festgestellt werden; die unmittelbaren Randstrukturen des Radweges bleiben erhalten.

Insgesamt ist die naturschutzfachliche Wertigkeit des Geltungsbereichs vergleichsweise gering bis sehr gering. Auch nur bedingt wertvolle Einzelelemente bzw. -strukturen findet man im Geltungsbereich nicht. Bemerkenswerte oder seltene Arten der Pflanzen- und Tierwelt sind im Geltungsbereich und im relevanten Umfeld nicht zu erwarten.

Auswirkungen (mit artenschutzrechtlicher Betrachtung)

Durch die Realisierung des Baugebiets werden überwiegend als Acker intensiv genutzte landwirtschaftliche Nutzflächen in Anspruch genommen, geringflächig auch Grünland ohne nennenswerte Arten und geringwertige Gehölzbestände (Eingriffsfläche ca. 14.248 m², Geltungsbereich 14.979 m²), die insgesamt nur eine geringe Bedeutung als Lebensraum von Pflanzen und Tieren aufweisen.
Begehungen des Geltungsbereichs zum Vorkommen von Arten der Kulturlandschaft wurden durchgeführt (30. Juni, 10. Juli 2021). Typische Arten der intensiv genutzten Kulturlandschaft wie die Feldlerche konnten nicht festgestellt werden, auch nicht im Umfeld nördlich des Geltungsbereichs.
Dementsprechend wird davon ausgegangen, dass bodenbrütende Vogelarten durch die Gebietsausweisung nicht relevant betroffen sind. Es ergeben sich keine Hinweise auf Vorkommen.
Darüber hinaus wurden Begehungen der Böschung bzw. des Randbereichs des Radweges im Hinblick auf das in der Artenschutzkartierung Vorkommen der Schlingnatter durchgeführt. Es wurden keine Hinweise auf die Art festgestellt (jeweils Begehungen am Vormittag an warmen Tagen, 16.08., 14.09.2021). Mit den bauzeitlichen Beschränkungen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der Böschung können in jedem Fall nachteilige Auswirkungen auf die Art sowie auch die Zauneidechse vermieden werden.

Die Zauneidechse konnte ebenfalls nicht nachgewiesen werden, kommt jedoch potenziell auf der Böschung vor. Beide Arten nutzen die intensiv genutzten Ackerflächen des Projektgebiets nicht.
Insofern erfolgt in jedem Fall keine unmittelbare Überprägung von Lebensräumen der Arten.

Mittelfristig ist nach entsprechender Entwicklungszeit der Begrünungsmaßnahmen damit zu rechnen, dass zumindest für das typischerweise in durchgrünten Siedlungen vorkommende Artenspektrum geeignete Lebensraumstrukturen geschaffen werden (auf öffentlichen und privaten Flächen). Es werden Pflanzmaßnahmen festgesetzt.

Die Durchlässigkeit des Baugebiets wird durch die Einfriedungen, die Bebauung und sonstige Flächenversiegelungen reduziert. Dies ist aber im vorliegenden Fall relativ wenig relevant. Nennenswerte Einschränkungen von Wanderbewegungen von Tierarten sind nicht zu erwarten, da im Süden der bestehende Ortsbereich liegt, und sich das Gebiet in einem relativ schmalen Band in Ost-West-Richtung entwickelt.

Neben dem unmittelbaren Lebensraumverlust durch Überbauung können benachbarte Lebensraumstrukturen grundsätzlich auch durch indirekte Effekte wie Verlärmung, allgemeine Störungen, Beschattung, Beeinträchtigung von Austauschbeziehungen, Veränderungen des Kleinklimas etc. beeinträchtigt werden. Im vorliegenden Fall sind nur in geringem Maße diesbezüglich empfindliche Strukturen vorhanden. Es werden keine nennenswerten indirekten Auswirkungen hervorgerufen. Es sind zwar im Umfeld einige Strukturen vorhanden, die als Lebensraum eine gewisse Bedeutung aufweisen. Herausragende oder gegenüber Veränderungen besonders empfindliche Strukturen gibt es allerdings nicht. Im Hinblick auf mögliche relevante Artvorkommen auf der südlichen Böschung (Schlingnatter, Zauneidechse) lassen sich relevante Auswirkungen durch Vermeidungsmaßnahmen verhindern (siehe nachfolgende Ausführungen).
Im Vordergrund stehen die unmittelbaren Lebensraumverluste, die bezüglich des Schutzguts ebenfalls gering sind.

Schutzgebiete, geschützte Objekte o.ä. sind von der Baugebietsausweisung nicht betroffen.

Insgesamt ist die Eingriffserheblichkeit als relativ gering einzustufen.

Ausführungen zum speziellen Artenschutzrecht (artenschutzrechtliche Betrachtung):

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.

Wirkungen des Vorhabens

Unmittelbar betroffen sind größtenteils intensiv als Acker genutzte Flächen, kleinflächig Grünland und einige junge Gehölze, die jedoch keine Baumhöhlen u.ä. aufweisen.

Höherwertigere Gras- und Krautfluren oder sonstige naturschutzfachlich wertvolle Strukturen werden weder direkt noch indirekt beeinträchtigt.
Wie bei jeder Baumaßnahme werden baubedingte, darüber hinaus auch betriebsbedingte Beeinträchtigungen nach Realisierung der Bebauung hervorgerufen.
Zu berücksichtigen sind insbesondere mögliche Reptilienvorkommen auf der südlichen Böschung zum Radweg.

Verbotstatbestände

Sowohl im Hinblick auf die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und die sonstigen, nach nationalem Recht streng geschützten Arten sowie die Europäischen Vogelarten gelten 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.

Pflanzen- und Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie, nach nationalem Recht streng geschützte Arten

Eine Betroffenheit der Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie ist aufgrund deren bekannter Verbreitungsgebiete und der Lebensraumansprüche unter Berücksichtigung der im Gebiet ausgeprägten Lebensraumtypen auszuschließen. Verbotstatbestände können deshalb nicht ausgelöst werden.

Da von dem Vorhaben keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie (Säugetiere) und der nach nationalem Recht streng geschützten Arten betroffen sind, ist eine Auslösung von Schädigungsverboten ausgeschlossen.

Leitlinien für den Flug von strukturgebunden fliegenden Fledermausarten und bedeutsame Nahrungslebensräume von Fledermäusen sind von dem Vorhaben nicht berührt. Das intensiv landwirtschaftlich genutzte Gebiet hat für den Nahrungserwerb und sonstige Teillebensraumfunktionen von Fledermäusen keine relevante Bedeutung.

Damit kann in jedem Fall davon ausgegangen werden, dass sich der Erhaltungszustand der lokalen Populationen potenziell vorkommender Arten nicht erheblich verschlechtert. Sonstige Beeinträchtigungen der Arten des Anhangs IV und der nach nationalem Recht streng geschützten Arten sind nicht zu erwarten.

Besonders zu betrachten sind im vorliegenden Fall die Reptilienarten Schlingnatter und Zauneidechse. Bezüglich der Schlingnatter liegt eine Meldung in der Artenschutzkartierung vor (aus dem Jahre 2009, Fundort am südwestlichen Rand des geplanten Baugebiets). Es wurden zwei Begehungen bei geeigneter Witterung durchgeführt (16.08., 14.09.2021).
Es konnten keine Vorkommen der Schlingnatter festgestellt werden.
Im Hinblick auf ein dennoch nicht auszuschließendes Vorkommen der Schlingnatter werden Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände festgesetzt (siehe untenstehende Ausführungen).
Auch die Zauneidechse besiedelt diesen Lebensraum potenziell. Vorkommen konnten auch bei der Zauneidechse bei den Begehungen nicht festgestellt werden. Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich keine Lebensräume der beiden Arten. Sie nutzen die an die Böschung angrenzenden intensiv genutzten Ackerflächen nicht als Lebensraum. Es ist sicherzustellen, dass bei den Bau- und Erschließungsmaßnahmen die angrenzenden Böschungsflächen nicht beeinträchtigt werden (siehe nachfolgende Maßnahmen zur Vermeidung).
Für Amphibien als Jahreslebensraum hat das Gebiet keine Bedeutung. Anhang IV-Arten der Amphibien sind in der Umgebung nicht bekannt.
Tötungsverbote werden ebenfalls nicht ausgelöst, da keine relevanten Gehölze gerodet werden, es aufgrund der niedrigen Fahrgeschwindigkeiten nicht zu einer nennenswerten Erhöhung des Kollisionsrisikos kommt und relevante Lebensraumstrukturen nicht befahren werden.

Europäische Vogelarten

Bezüglich der Europäischen Vogelarten gelten die gleichen Verbotstatbestände wie für die Arten des Anhangs IV.
Detaillierte Erhebungen liegen nicht vor, ebenfalls keine Artnachweise in der Artenschutzkartierung.
Unmittelbar betroffen können zunächst grundsätzlich die Bewohner der intensiven Kulturlandschaft wie Feldlerche (Rebhuhn, Wachtel) sein. Im Juni und Juli 2021 (10.06., 01.07.2021) erfolgten Begehungen des Geländes. Vorkommen konnten nicht erfasst werden. Aufgrund der intensiven Nutzung der landwirtschaftlich genutzten Flächen und der Nähe zum Ortsbereich Altendorf sowie randlicher vertikaler Strukturen ist ein Vorkommen der Arten unwahrscheinlich. Sollten die Arten der Kulturlandschaft dennoch Lebensraum- oder Teillebensraumfunktionen in geringem Umfang innerhalb des Planungsgebiets haben, so kann aufgrund der sehr geringen Bedeutung dieser Flächen davon ausgegangen werden, dass die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt wird und sich die Erhaltungszustand der lokalen Populationen nicht erheblich verschlechtert. Dementsprechend wird davon ausgegangen, dass bei diesen Arten keine Verbotstatbestände ausgelöst werden. Es kann davon ausgegangen werden, dass keine Reviere im Geltungsbereich liegen.

Greifvögel, die auch in der intensiv genutzten Kulturlandschaft jagen, können durch die Überbauung von Nahrungslebensräumen betroffen sein. Sollte dies der Fall sein, kann aufgrund der ausgedehnten Jagdreviere (potenziell betroffen kann dadurch nur ein kleiner Teil sein) und der hohen Flexibilität bezüglich der Nahrungslebensräume davon ausgegangen werden, dass sich der Erhaltungszustand der lokalen Populationen der Arten nicht erheblich verschlechtert. Störungsverbote werden deshalb nicht hervorgerufen. Schädigungs- und Tötungsverbote werden bei diesen Arten ohnehin nicht ausgelöst.
Gehölzbewohnende Vogelarten sind praktisch nicht betroffen. Es sind nur in sehr geringem Maße überwiegend fremdländische Gehölze innerhalb des Geltungsbereichs auf sehr kleinen Flächen vorhanden, so dass seltene gehölzbewohnende Vogelarten mit höherer Wirkungsempfindlichkeit nicht vorkommen und damit nicht betroffen sind.

<u>Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände:</u>

· Zauneidechse / Schlingnatter
Zur Vermeidung der Auslösung von Verbotstatbeständen bei den beiden Reptilienarten ist sicherzustellen, dass die Böschung am Radweg während der Bauarbeiten und danach nicht befahren wird, darauf kein Aushub oder Baumaterialien abgelagert werden und keine Fahrzeuge und sonstige Objekte abgestellt werden. Weiterhin ist darauf zu achten, dass projektbedingt keine sonstigen Veränderungen an der Struktur oder Vegetation dieser Böschung vorgenommen werden (aV1)

· Bodenbrüter
Nach Möglichkeit ist die Beräumung der Flächen außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten bodenbrütender Vogelarten durchzuführen (nicht im Zeitraum März-Juli). Sollte dies nicht zu vermeiden sein, ist vor Beginn der Baumaßnahmen eine Begehung durch eine Fachkraft durchzuführen. (aV2)

· Insektenfreundliche Beleuchtung (aV3)

- keine Ausrichtung nach oben gegen den Himmel und generell Vermeidung strahlenden Lichts in die Landschaft
- warme-weiße (keine blau-kalten) Farbtemperaturen bis 3000 Kelvin und eine Wellenlänge größer 500 nm
- Beschränkung der Beleuchtungsanlagen auf das unbedingt erforderliche Maß (öffentlich und privat)

Zusammenfassung

Entsprechend den obigen Ausführungen werden insgesamt keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG hervorgerufen. Eine ausnahmsweise Zulassung oder CEF-Maßnahmen sind nicht erforderlich. Die aufgeführten Vermeidungsmaßnahmen sind zwingend zu beachten und umzusetzen.

2.4 Schutzgut Landschaft

Beschreibung der derzeitigen Situation

Der Geltungsbereich selbst mit seiner praktisch ausschließlichen intensiven ackerbaulichen Nutzung und kleinflächig Grünland sowie an wenigen Stellen Gehölzen weist nur eine vergleichsweise geringe strukturelle Landschaftsbildqualität auf. Das Gebiet ist jedoch landschaftlich geprägt.

Landschaftsästhetisch positiv geprägte Strukturen sind im Geltungsbereich nur in geringem Umfang ausgeprägt. Lediglich wenige Gehölze können das Landschaftsbild etwas bereichern. Im unmittelbaren Umfeld findet man einbindende Gehölze an der Ostseite und im Süden an der Südseite des Radwegs. Im Nordosten grenzt ein Freizeitgrundstück an, dessen Eingrünung mit Thujen ebenfalls abschirmend wirkt. Im oberen Hangbereich, deutlich nördlich des Geltungsbereichs, besteht mit den Wald- und sonstigen Gehölzstrukturen bereits von vornherein eine relativ gut Einbindung. Das Gelände steigt dort bis zum Hochpunkt des Schirmbergs an, so dass die Wald- und Gehölzbestände eine Einsehbarkeit aus der Ferne verhindern. Insgesamt prägt die intensive landwirtschaftliche Flur mit relativ geringem Strukturreichtum das Landschaftsbild. Hochwertig ausgeprägte, markante Einzelbäume und sonstige Strukturen mit hoher Eigenart sind im Umfeld des geplanten Baugebiets nicht vorhanden.

Ansonsten wird das Orts- und Landschaftsbild in Form der angrenzenden Siedlungen im Süden und durch weitere anthropogene Strukturen geprägt. Ausgesprochene landschaftliche Störfaktoren gibt es im Gebiet jedoch nicht.

Das Baugebiet weist, wie oben erläutert, nach Norden keine hohe Fernwirksamkeit auf, obwohl der Hang dort noch erheblich ansteigt (abschirmende Wald- und sonstige Gehölzstrukturen).

Nach Osten (ebenfalls Gehölzbestände) und nach Westen (Siedlungen, Gehölzbestände) ist die Empfindlichkeit im Hinblick auf die Einsehbarkeit relativ gering. Dies trifft auch auf die Südseite für den Nahbereich zu. Von den gegenüberliegenden Hangflanken des Schwarzachtals wird es jedoch Blickbeziehungen zum Bereich des Baugebiets geben, wobei die bestehenden Gehölzbestände an der Südseite des Radweges und auch die Siedlungsstrukturen von Altendorf bereits erheblich abschirmen. Das geplante Baugebiet wird von dort einsehbar sein, ist jedoch nicht besonders exponiert, und wird von dort auch nur als geringfügige Erweiterung des bestehenden Siedlungsbereichs wahrgenommen.

Mit der zumindest 1-reihigen Heckenpflanzung an der Südseite wird eine zusätzliche Einbindung des Baugebiets erreicht, ebenfalls an der Nordseite an dem Wall.

Insgesamt ist die visuelle Empfindlichkeit vergleichsweise gering bis allenfalls mittel. Mögliche Auswirkungen werden u.a. durch bestehende und z.T. geplante abschirmende Strukturen erheblich gemindert.

Entsprechend der Landschaftsbildqualität ist die Erholungseignung als durchschnittlich einzustufen. Der Freundschaftsradweg an der Südseite des Baugebiets hat für die Erholung eine hohe Bedeutung. Besondere strukturelle Qualitäten der Landschaft im Hinblick auf die Erholung sind im Geltungsbereich nicht vorhanden. Intensive Erholungseinrichtungen sind ebenfalls nicht betroffen, weder direkt noch durch indirekte Effekte.

Auswirkungen

Zwangsläufig wie bei jeder Bebauung wird das Landschaftsbild im unmittelbaren Vorhabensbereich grundlegend verändert. Die trotz der angrenzenden Bebauung sowie der geringen bis mittleren Strukturvielfalt kennzeichnende landschaftliche Prägung geht praktisch vollständig verloren. Die unmittelbare anthropogene Prägung tritt im geplanten Baugebiet nach Realisierung der Bebauung in den Vordergrund. Dadurch wird der zusammenhängende Siedlungsbereich von Altendorf auf einer weiteren Fläche von ca. 1,5 ha ausgedehnt.

Allerdings werden durch die Begrünung der privaten Parzellen und die öffentlichen Begrünungsmaßnahmen die nachteiligen Auswirkungen der Bebauung auf das Landschaftsbild gemindert.
Wie oben erläutert, ist die Empfindlichkeit gegenüber visuellen Fernwirkungen relativ gering, da in erheblichen Bereichen bereits abschirmende Strukturen gegenüber der weiteren Umgebung bestehen.

Über die unmittelbaren Auswirkungen im Vorhabensbereich selbst hinaus werden, wie bei jeder Baugebietsausweisung, gewisse indirekten Beeinträchtigungen durch visuelle Verschattung und Verstärkung der anthropogenen Prägung im Umfeld auf benachbarte Strukturen hervorgerufen. Diesbezüglich empfindliche Strukturen sind nicht ausgeprägt.

Die derzeit bereits geringe Erholungseignung auf der Fläche selbst geht durch die Bebauung und Umwandlung zu privaten Parzellen praktisch vollständig verloren. Eine Beeinträchtigung des regional bedeutsamen Freundschaftsradwegs wird durch die geplante Bebauung nicht in relevantem Maße hervorgerufen, wenn auch die landschaftliche Prägung naturgemäß verloren geht.
Die Begrünungsmaßnahmen sind, wie erwähnt, auch im Hinblick auf die Minderung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild, bedeutsam.

Insgesamt ist die Eingriffserheblichkeit als gering bis mittel einzustufen, die Empfindlichkeit ist ebenfalls gering bis mittel.

2.5 Schutzgut Boden

Beschreibung der derzeitigen Situation

Der geologische Untergrund wird im Gebiet von Biotit-Gneisen und feinkörnigen Graniten gebildet. Es haben sich daraus fast ausschließlich Braunerden aus skelettführendem Kryosand bis Grussand entwickelt, die landwirtschaftliche Nutzungseignung ist als durchschnittlich zu bezeichnen (Boden-/Ackerzahlen von 39/29 bzw. 34/27).

Altlastenverdachtsflächen sind im Planungsbereich nicht bekannt und auch nicht zu erwarten.

Derzeit ist der gesamte Geltungsbereich ohne Versiegelung. Es handelt sich um weitgehend natürliche Bodenprofile, deren gewisse anthropogene Veränderung auf die intensive, größtenteils ackerbauliche Nutzung zurückzuführen ist. Die Bodenfunktionen

(Puffer-, Filter-, Regelungs- und Produktionsfunktion) werden auf diesen Böden bisher weitestgehend erfüllt. Eine Bewertung der Bodenfunktionen enthält der Umweltatlas Bayern bzw. es wurde eine Bewertung anhand des Leitfadens „Das Schutzgut Boden in der Planung" durchgeführt. Wie der Bewertung zu entnehmen ist (siehe unter Kap. 2.1), sind bei den Bodenfunktionen geringe bis mittlere Bewertungen kennzeichnend. Eine sehr hohe Bewertung ist bei keiner Bodenfunktion kennzeichnend. Die Bedeutung als Archiv für die Kultur- und Naturgeschichte ist gering. Damit ist insgesamt von einer geringen bis mittleren Eingriffsempfindlichkeit auszugehen.

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 (siehe hierzu die Ausführungen in Kap. 4.1 zu den Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen). Die Auswirkungen der Versiegelung auf das Schutzgut Wasser können durch entsprechende Vorkehrungen (z.B. Verwendung wasserdurchlässiger Beläge im Bereich von Stellplätzen, Entwässerung im Trennsystem mit entsprechender Rückhaltung) in gewissem Umfang vermindert werden. Die Grundflächenzahl GRZ wird mit 0,35 vergleichsweise gering angesetzt, wodurch die Eingriffserheblichkeit in den Boden stark gemindert wird.
Insgesamt können durch die Ausweisung des Wohngebiets bei einer festgesetzten GRZ von 0,35 und den geplanten Verkehrsflächen ca. 6.000 m² zusätzlich überbaut oder versiegelt werden.
Im Bereich der überbauten bzw. versiegelten Flächen werden die natürlicherweise über lange Zeiträume gebildeten Bodenprofile mehr oder weniger irreversibel zerstört oder wesentlich verändert. Die Produktionsfunktion des Bodens für landwirtschaftliche Erzeugung geht vollständig verloren. Auch die sonstigen Bodenfunktionen können nach Realisierung der Bebauung auf Teilflächen nicht oder nur noch sehr eingeschränkt erfüllt werden, da z.B. Bodenumlagerungen erfolgt sind. Auf den unversiegelten, aber teilweise überbauten Grünflächen ist überwiegend noch eine teilweise Funktionserfüllung möglich, wenngleich die ursprünglichen Bodenprofile überwiegend verändert sein werden.
Aufgrund der Standortgebundenheit ist ein Ausgleich der Eingriffe im engeren Sinne nicht möglich. Eine Eingriffsminderung durch weitere Reduzierung der zulässigen überbaubaren Flächen ist auch aus städtebaulicher Sicht nicht sinnvoll.
Die Flächenversiegelung als Vollversiegelung ist die stärkste Form der Beanspruchung des Schutzguts, weil dadurch praktisch alle Bodenfunktionen verloren gehen (Puffer-, Regelungs-, Produktions- und Lebensraumfunktion) und sich dies auch auf das Schutzgut Wasser und das Siedlungsklima erheblich auswirkt.
Der betroffene Bodentyp bzw. die Bodenart ist im größeren räumlichen Zusammenhang um Altendorf weit verbreitet (Braunerde mittlerer Entwicklungstiefe).
Wie erwähnt, werden über die Versiegelung hinaus teilweise auf weiteren Flächen durch Abgrabungen, Aufschüttungen und sonstige Bodenüberformungen die gewachsenen Bodenprofile verändert, auch auf den nicht unmittelbar baulich überprägten Flächen der privaten Parzellen.

Aufgrund der Ausweisung als Wohngebiet sind Bodenkontaminationen nicht zu erwarten.

Insgesamt ist die Eingriffserheblichkeit bezüglich des Schutzguts mittel, jedoch wie bei jeder Bebauung unvermeidbar. Die Auswirkungen halten sich aufgrund der relativ geringen Grundflächenzahl und der vergleichsweise geringen Eingriffsempfindlichkeit des betroffenen Bodentyps innerhalb relativ enger Grenzen. Die standortspezifische Eingriffsempfindlichkeit ist vergleichsweise gering.

Das Schutzgut Fläche (Flächenverbrauch) ist bei einem Umgriff von 1,5 ha in geringem bis mittlerem Maße betroffen.

2.6 Schutzgut Wasser

Beschreibung der derzeitigen Situation

Das Planungsgebiet entwässert natürlicherweise nach Südwesten unmittelbar zur Schwarzach.
Natürliche oder künstliche Oberflächengewässer gibt es innerhalb des Geltungsbereichs sowie dem näheren Umfeld nicht. Östlich verläuft in einiger Entfernung der Trossauer Bach. Der Vorfluter verläuft ca. 500 m südlich des Geltungsbereichs. Sonstige hydrologisch relevante Strukturen wie Vernässungsbereiche, Quellen, trockene Felskuppen o.ä. gibt es im Planungsbereich nicht.

Entsprechend den geologischen Verhältnissen und der Flächennutzung sind oberflächennah keine Grundwasserhorizonte zu erwarten. Jedoch sind Schichtwasseraustritte in dem geneigten Gelände nicht gänzlich auszuschließen. Von außerhalb des geplanten Baugebiets kann aus nördlicher Richtung von den topographisch höherliegenden Bereichen Oberflächenwasser zufließen, wobei das Ausmaß aufgrund der spezifischen Feinreliefierung des Geländes relativ klein ist.
Wasserschutzgebiete sind im Planungsgebiet nicht ausgewiesen. Überschwemmungsgebiete, wassersensible Bereiche o.ä. liegen ebenfalls nicht im Einflussbereich des Vorhabens.

Auswirkungen

Durch die zu erwartende Versiegelung (und Überbauung) auf einer Fläche von ca. 6.000 m² wird die Grundwasserneubildung reduziert. Eine Begrenzung ist nur in vergleichsweise geringem Umfang möglich.
Bezüglich der Wasserhaushaltsbilanz ergeben sich damit folgende Auswirkungen:
Die Grundwasserneubildung wird aufgrund der Versiegelung reduziert. Bei einer angenommenen jährlichen Grundwasserneubildung von 150 mm im Gebiet (nach Karten des Bay. Landesamtes für Umwelt) reduziert sich die Grundwasserneubildung rechnerisch jährlich um ca. 900 m³. Mehr als die Hälfte davon (bisherige Grundwasserneubildung) bleibt aber aufgrund der GRZ von 0,35 erhalten. Auch die Verdunstung wird aufgrund der Versiegelung reduziert. Dem gegenüber wird der oberflächliche Abfluss

deutlich erhöht. Die Oberflächenwässer aus den privaten Flächen sind in entsprechenden Speicherräumen zurückzuhalten, und soweit wie möglich zu versickern. Sie können als Brauchwasser genutzt werden.
Es finden vorhabensbedingt Verschiebungen zwischen den Faktoren Versickerung, Verdunstung und Abfluss innerhalb der Wasserhaushaltsbilanz statt, die sich in gewissem Maße auf den Gebietswasserhaushalt auswirken.
Es kann nach dem derzeitigen Erkenntnisstand davon ausgegangen werden, dass bei den Erschließungen und sonstigen Baumaßnahmen kein Grundwasser angeschnitten wird. Es ist jedoch aufgrund des geneigten Geländes bereichsweiser Schichtwasseranfall nicht auszuschließen.
Aufgrund der Geländeverhältnisse ist es erforderlich, von außerhalb des geplanten Baugebiets zufließendes Oberflächenwasser aus nördlicher Richtung gesondert zu erfassen bzw. zu versickern, auch wenn das diesbezügliche Einzugsgebiet nicht besonders groß ist. Es wird auf privaten Flächen ein Wall ausgebildet, der im Zuge der öffentlichen Erschließungsmaßnahmen hergestellt wird, so dass ein Abfließen von außerhalb des Baugebiets zufließenden Oberflächenwassers in das Baugebiet verhindert wird.
Bei den Baumaßnahmen ist den Anforderungen des allgemeinen Grundwasserschutzes bzw. dem wasserwirtschaftlichen Vorsorgegrundsatz des § 1 WHG in ausreichendem Maße Rechnung zu tragen.
Wasserschutzgebiete sind jedoch durch das Vorhaben nicht berührt, auch keine Überschwemmungsgebiete, wassersensible Bereiche oder sonstige hydrologisch oder wasserwirtschaftlich relevante Gesichtspunkte.

Insgesamt ist die Eingriffserheblichkeit als relativ gering anzusehen.

2.7 Schutzgut Klima und Luft

Beschreibung der derzeitigen Situation

Das Großklima des Gebiets ist durch durchschnittliche Verhältnisse gekennzeichnet. Geländeklimatische Besonderheiten bestehen in Form von hangabwärts, also in südwestliche Richtung abfließender Kaltluft. Dieses Phänomen tritt insbesondere bei bestimmten Wetterlagen wie sommerlichen Abstrahlungsinversionen in Erscheinung. Derzeit sind in Richtung des Baugebiets keine Abflusshindernisse für Kaltluft ausgeprägt. Der Kaltluftabfluß kann von Norden bis in den bestehenden Ortsbereich von Altendorf mehr oder weniger ungehindert stattfinden.

Vorbelastungen der lufthygienischen und lokalklimatischen Situation bestehen nicht in nennenswertem Maße. Die bestehenden Siedlungen im Umfeld, also v.a. der Ortsbereich von Altendorf, stellen in gewissem Umfang „Wärmeinseln" mit geringerer Verdunstung und Luftbefeuchtung, größeren Temperaturschwankungen mit höheren Temperaturspitzen etc. dar. Aufgrund der ländlich geprägten Umgebung ist jedoch ein Klimaausgleich derzeit möglich, so dass es insgesamt nicht zu übermäßigen Belastungen kommt.

Auswirkungen

Durch die Errichtung der Straßen, der Baukörper und der versiegelten Freiflächen wird sich das Lokalklima verändern. Die verdunstungsbedingte Luftbefeuchtung und Luftkühlung werden sich verringern. Der bisherige Beitrag der landwirtschaftlichen Nutzflächen zum Klimaausgleich wird reduziert, die Merkmale des Siedlungsklimas mit höheren Temperaturspitzen etc. werden, auch bedingt durch die umliegende Bebauung (südlich anschließender Ortsbereich), verstärkt. Dies wird sich in erster Linie im Vorhabensgebiet selbst und den unmittelbar angrenzenden Randbereichen auswirken. Die Grünflächen im Baugebiet und insbesondere die im Umfeld liegenden, weiterhin vorhandenen landwirtschaftlichen Nutzflächen werden die diesbezüglichen Auswirkungen kompensieren, so dass es insgesamt nur lokal zu einer stärkeren Ausprägung siedlungsklimarelevanter Parameter kommt.
Durch die Errichtung der Baukörper wird es zu einem gewissen zusätzlichen Kaltluftstau kommen. Unterhalb des geplanten Baugebiets liegt der Ortsbereich von Altendorf, die Durchlässigkeit wird aufgrund der geplanten, relativ geringen Bebauungsdichte jedoch relativ hoch sein, so dass sich die diesbezüglichen Auswirkungen in Grenzen halten dürften.
Luftgetragene Immissionen (Lärm, Schadstoffe) werden durch die Bebauung und den damit im Zusammenhang stehenden Verkehr geringfügig erhöht, jedoch in einem Maße, dass dies für den Einzelnen nicht spürbar ist. Bestehende Grenzwerte für Luftschadstoffe (TA Luft, 22. BImSchV) werden nicht überschritten.

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

2.8 Wechselwirkungen

Grundsätzlich stehen alle Schutzgüter untereinander in einem komplexen Wirkungsgefüge.
Bei der Analyse der Auswirkungsprognose wurden bereits Wechselwirkungen bei den Schutzgütern herausgearbeitet. Beispielsweise wirkt sich die Versiegelung (Betroffenheit des Schutzguts Boden) auch auf das Schutzgut Wasser (Reduzierung der Grundwasserneubildung) sowie Klima und Luft (Veränderung des Lokalklimas) aus. Soweit also Wechselwirkungen bestehen, wurde diese bereits dargestellt.

3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)

Wenn das Baugebiet nicht errichtet würde, wäre zu erwarten, dass die derzeitige intensive landwirtschaftliche Nutzung, überwiegend als Acker, fortgeführt würde. Damit würden auch die Beeinträchtigungen des Bodens entfallen. Als Auswirkungen auf das Schutzgut Boden wären dann lediglich die Beeinträchtigungen aus der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung zu erwarten.
Da in der Gemeinde eine beständige Nachfrage nach Wohnbauflächen besteht und der Gemeinde keine veräußerbaren Parzellen mehr zur Verfügung stehen, ist die geplante

Ausweisung sinnvoll. Die Gemeinde Altendorf möchte zwar vorrangig die Innenentwicklung stärken. Im Hauptort Altendorf sind jedoch keine nennenswerten Innenentwicklungspotenziale (Baulücken, Brachflächen usw.) vorhanden bzw. verfügbar, so dass die Ausweisung für die weitere gemeindliche Entwicklung zwingend notwendig ist. Im Baugebiet „Markfelder" sind alle Parzellen verkauft.
Sinnvolle Planungsalternativen bestehen nicht.

Eine andere Art der Bebauung ist nicht vorstellbar bzw. nicht sinnvoll.

4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

4.1 Vermeidung und Verringerung

Nach der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB sind auch die Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen im Umweltbericht dazustellen. Im Sinne der Eingriffsregelung des § 14 BNatSchG ist es oberstes Gebot, vermeidbare Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes zu unterlassen.
Hierzu ist zunächst festzustellen, dass die Standortwahl für das Wohngebiet grundsätzlich positiv im Hinblick auf die Eingriffsvermeidung zu bewerten ist, da praktisch ausschließlich intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen mit vergleichsweise geringen Qualitäten hinsichtlich der Schutzgüter herangezogen werden und auch im Umfeld keine Strukturen ausgeprägt sind, die hinsichtlich der Schutzgutbelange besondere Empfindlichkeiten aufweisen würden. Es stehen im gesamten Ortsbereich Altendorf keine Flächen zur Ausweisung eines Baugebiets zur Verfügung, die geringere Auswirkungen auf das Landschaftsbild und auf die sonstigen Schutzgüter hervorrufen würden.

Als Vermeidungs- und eingriffsmindernde Maßnahmen sind in erster Linie die geplanten öffentlichen und privaten Begrünungsmaßnahmen (einschließlich der Festsetzungen für die privaten Grundstücksflächen), die Regelungen zum Rückhalt des Oberflächenwassers (Entwässerung im Trennsystem) und die Festsetzungen zur baulichen Gestaltung zu nennen.
Im Hinblick auf die Insektenfauna ist im privaten und öffentlichen Bereich auf eine insektenfreundliche Beleuchtung wie folgt zu achten:
Vorzugsweise LED-Leuchtmittel mit einer Lichttemperatur von 1800-3000 Kelvin und einer Wellenlänge kleiner 900 nm; niedrige Lichtpunkthöhen. Reduzierung der Leuchtdichte auf max. 100 cd/m³, bzw. 50 cd/m³; siehe hierzu Leitfaden zur Eidämmung der Lichtverschmutzung des StMUV.

Um nachhaltige Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu vermeiden, sind folgende Vorkehrungen zu treffen bzw. Vorgaben zu berücksichtigen:
Überschüssiger Mutterboden (Oberboden) ist nach den materiellen Vorgaben des § 12 BBodSchV zu verwerten. Bereits bei der Planung des Vorhabens sollten daher geeignete Verwertungsmöglichkeiten von Überschussmassen im Rahmen eines Bodenmanagements aufgezeigt bzw. geklärt werden. Insbesondere Mutterboden ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen.

Zum Schutz des Mutterbodens und für alle anfallenden Erdarbeiten sind die Normen DIN 18915 und DIN 19731, welche Anleitung zum sachgemäßen Umgang und zur rechtskonformen Verwertung des Bodenmaterials geben, zu beachten.

Nach § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Dazu wird empfohlen, dass Flächen, die als Grünfläche oder zur gärtnerischen Nutzung vorgesehen sind, nicht befahren werden.
Bei Aufschüttungen mit Materialien sowie Abgrabungen sind die bau-, bodenschutz- und abfallrechtlichen Vorgaben einzuhalten.
Der belebte Oberboden und gegebenenfalls kulturfähige Unterboden ist zu schonen, bei Baumaßnahmen getrennt abzutragen, fachgerecht zwischen zu lagern, vor Verdichtung zu schützen und wieder seiner Nutzung zuzuführen. Die Bodenmieten dürfen nicht befahren werden.
Es wird eine max. Höhe von 2 m für Oberbodenmieten und max. 4 m für Unterboden- und Untergrundmieten empfohlen.

Bei einer beabsichtigten Lagerungsdauer von über 3 Monaten sind die Oberboden- und Unterbodenmieten, die für Vegetationszwecke vorgesehen sind, nach Ausbau mit tiefwurzelnden, winterharten und stark wasserzehrenden Pflanzen zu begrünen.

Begründung: Vermeidung von Qualitätsverlusten, Erosionsminderung

Um Verdichtungen vorzubeugen, soll das Gelände nur bei trockenen Boden- und Witterungsverhältnissen befahren werden.

Bodenaushubmaterial soll möglichst direkt im Baugebiet wieder eingesetzt werden. Gegebenenfalls kann eine öffentliche Bereitstellungsfläche für überschüssigen Bodenaushub geschaffen werden, um diesen im Planungsgebiet bei Bedarf zu verwerten. Anpassung des Baugebiets soweit möglich an den Geländeverlauf zur Vermeidung größerer Erdmassenbewegungen sowie von Veränderungen der Oberflächenformen.

Begründung: Vermeidung von Problemen bei der Verwertung (auch von gegebenenfalls geogen erhöhten Schwermetallgehalten) und Kostenminimierung.

Es wird empfohlen, im Zuge von Erschließungs- und Einzelbaumaßnahmen spezifische Baugrunderkundungen durchführen zu lassen und ein Bodenmanagementkonzept für den Umgang mit Boden auf der Baustelle sowie die Entsorgung (Verwertung bzw. Beseitigung) von Bodenüberschussmassen zu erstellen. Hierzu werden orientierende geochemische Untersuchungen im Rahmen der Baugrunderkundung angeraten.

Sofern Stellplätze vorgesehen sind, sollten diese vorzugsweise aus wasserdurchlässigen Belägen bestehen.

Insgesamt kann davon ausgegangen werden, dass die möglichen Vermeidungsmaßnahmen gut und umfangreich ausgeschöpft werden.

4.2 Ausgleich

Nach der Eingriffsbilanzierung ergibt sich ein Ausgleichsflächenbedarf von ca. 4.274 m².
Die Kompensation der vorhabensbedingten Eingriffe erfolgt außerhalb des Geltungsbereichs auf dem gemeindeeigenen Grundstück Flur-Nr. 263 der Gemarkung Dürnersdorf auf einer Fläche von insgesamt 4.274 m². Damit werden die Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild im Sinne der Eingriffsregelung der Naturschutzgesetze vollständig kompensiert.
Zu den durchzuführenden Maßnahmen siehe im Einzelnen die textlichen Festsetzungen mit Begründung zur Grünordnung.

5. Alternative Planungsmöglichkeiten

Die Nachfrage nach Wohnbauflächen ist im Gemeindegebiet, besonders auch im Hauptort Altendorf, hoch. Insofern kommt die Gemeinde Altendorf trotz des intensiven Bestrebens, die Innentwicklung zu stärken und vorrangig Parzellen in den vorhandenen Baugebieten zu bebauen bzw. brachgefallene Flächen im Innenbereich zu aktivieren (siehe obige Ausführungen), mit der Ausweisung des Wohngebiets dem vorhandenen Bedarf nach. Es ist notwendig, Flächen für Wohnnutzungen bereitzustellen. Derzeit sind in Altendorf keine Bauparzellen mehr vorhanden, die die Gemeinde an Bauwillige veräußern könnte. Auch die Bauparzellen im Baugebiet „Markfelder" sind vollständig verkauft, so dass die Gemeinde über keinerlei für Wohnnutzungen bebaubare Grundstücke verfügt.
Aufgrund der vergleichsweise geringen Empfindlichkeit der Schutzgüter ist der gewählte Standort sinnvoll. Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild können durch Pflanzmaßnahmen gemindert werden. Alternative Planungsmöglichkeiten mit noch geringeren Eingriffen und Erschließungsaufwand gibt es im Bereich der Gemeinde Altendorf nicht.
Alternative Bau- bzw. Erschließungskonzepte wurden im Vorfeld geprüft. Es wurden verschiedene Erschließungsvarianten erstellt. Keine der Alternativen ist im Hinblick auf die Auswirkungen auf die Schutzgüter sowie die Erschließung und Bebaubarkeit günstiger zu bewerten als die gewählte Variante.

6. Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Für die Bearbeitung der Eingriffsregelung wurde der bayerische Leitfaden verwendet. Gesonderte Gutachten waren im vorliegenden Fall nicht erforderlich, um die diesbezüglichen Anforderungen zu ermitteln. Lediglich ein Schallgutachten wurde im Hinblick auf den südwestlichen liegenden Gewerbebetrieb erstellt.
Als Grundlage für die verbal-argumentative Bewertung der Auswirkungen auf die Schutzgüter und die dreistufige Bewertung wurden eigene Erhebungen sowie vorhandene Datenquellen herangezogen.
Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen und Kenntnislücken bestehen nicht.

7. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Nach § 4c BauGB haben die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen der Bauflächenausweisung zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen zu ermitteln und gegebenenfalls Abhilfemaßnahmen zu ergreifen. Die Maßnahmen zum Monitoring sind laufend durchzuführen und nach Umsetzung der Bebauung in einem abschließenden Bericht zu dokumentieren.

Die Maßnahmen zum Monitoring stellen sich wie folgt dar:

- Überwachung der Realisierung und des dauerhaften Erhalts bzw. Pflege und Wirksamkeit der Ausgleichsmaßnahmen sowie der privaten Begrünungsmaßnahmen entsprechend den Festsetzungen
- Überprüfung der Einhaltung der festgesetzten Grundflächenzahl und der sonstigen Festsetzungen zur baulichen Gestaltung usw. im Baugenehmigungsverfahren sowie Überwachung vor Ort

8. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der Gemeinde Altendorf plant die Aufstellung des Bebauungsplans Allgemeines Wohngebiet „Wiegenäcker" auf einer Fläche des Geltungsbereichs von ca. 14.979 m².
Im vorliegenden Umweltbericht werden die derzeitigen Verhältnisse bezüglich der Schutzgüter im Einzelnen beschrieben und entsprechend den jeweiligen projektspezifischen Wirkfaktoren die jeweiligen Auswirkungen auf die Schutzgüter erläutert und bewertet.

Zusammenfassend betrachtet entstehen durch die geplante Ausweisung im Bebauungsplan und Realisierung der Bebauung in erster Linie Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden, Landschaft und Pflanzen und Tiere. Die Auswirkungen auf die Pflanzen- und Tierwelt halten sich aufgrund der überwiegenden Beanspruchung intensiv landwirtschaftlich genutzter landwirtschaftlicher Nutzflächen (v.a. Acker) in Grenzen, wenn auch die Beanspruchung geringwertiger landwirtschaftlicher Nutzflächen ebenfalls einen erheblichen Eingriff im Sinne der Eingriffsregelung darstellt. Die artenschutzrechtlichen Anforderungen, die als Vermeidungsmaßnahmen formuliert werden, sind zwingend zu beachten.

Zwangsläufig und unvermeidbar wie bei jeder Bebauung sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden erheblich. Aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplans (geplante GRZ und Verkehrsflächen) ist eine Versiegelung bzw. Überbauung von ca. 6.000 m² maximal möglich.

Darüber hinaus werden gewisse Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes hervorgerufen. Es bestehen bezüglich des Baugebiets geringe bis mittlere Empfindlichkeiten im Hinblick auf die Fernwirksamkeit. Es werden grünordnerische Maßnahmen festgesetzt, die die Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes zusätzlich mindern. Insgesamt sind die Auswirkungen als gering bis mittel einzustufen.

Aufgrund der geplanten Rückhaltung des Oberflächenwassers mit gedrosselter Abgabe an den Vorfluter, der unproblematischen Grundwasserverhältnisse und der fehlenden Betroffenheit von Oberflächengewässern wird die Eingriffserheblichkeit bezüglich des Schutzguts Wasser ebenfalls als vergleichsweise gering angesehen, wenngleich mit der Reduzierung der Grundwasserneubildung (weniger als die Hälfte der Grundwasserneubildung entfällt) in den Gebietswasserhaushalt eingegriffen wird.

Das Schutzgut Mensch einschließlich der menschlichen Gesundheit und die Kultur- und sonstigen Sachgüter wird nur in verhältnismäßig geringem Umfang beeinträchtigt. Von wesentlicher Bedeutung ist der Verlust von ca. 1,5 ha intensiv landwirtschaftlich nutzbarer Fläche (überwiegend Acker).
Sonstige Belange, wie Bodendenkmäler, sind nicht betroffen, so dass die Auswirkungen insgesamt als vergleichsweise gering einzustufen sind.

Die Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Luft halten sich innerhalb relativ enger Grenzen. Die Auswirkungen des Siedlungsklimas werden auf den Bereich des geplanten Baugebiets ausgedehnt.

Es werden Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung und -minimierung aufgezeigt, die im vorliegenden Fall möglich sind. Insbesondere die im Gebiet festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen sind im Hinblick auf die Eingriffsminimierung sehr positiv zu bewerten.
Die Eingriffe werden außerhalb des räumlichen Zusammenhangs mit dem Baugebiet kompensiert.

Insgesamt ist das Vorhaben unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen als umweltverträglich anzusehen. Standorte mit geringeren Auswirkungen auf die Schutzgüter gibt es in der Gemeinde Altendorf nicht.

Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse noch einmal zusammen:

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Ergebnis – Eingriffserheblichkeit
Mensch, Kultur- und sonstige Sachgüter	mittel	gering	gering)	gering
Pflanzen, Tiere	mittel (artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen)	gering	gering	gering
Landschaft, Landschaftsbild	gering	gering	gering-mittel	gering-mittel
Boden, Fläche	mittel	gering	gering - mittel	gering-mittel
Wasser	gering	gering	gering	gering
Klima / Luft	gering	gering	gering	gering

B) BEHANDLUNG DER NATURSCHUTZRECHTLICHEN EINGRIFFSREGELUNG

Zur rechtssicheren und einheitlichen Anwendung der Eingriffsregelung wird der Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" (ergänzte Fassung vom Januar 2003) herangezogen.
Anhand der Vorgaben einer Checkliste des Leitfadens ist im vorliegenden Fall das Regelverfahren anzuwenden.

Schritt 1: Erfassen und Bewerten von Natur und Landschaft

Teilschritt 1a: Ermitteln der Eingriffsfläche
Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 14.979 m².
Als Eingriffsfläche wird der Geltungsbereich abzüglich des nördlichen Walls abgegrenzt (räumliche Abgrenzung der Eingriffsfläche siehe Bestandsplan Nutzungen und Vegetation mit Darstellung der Eingriffsgrenze). In diesen Bereichen werden die Verhältnisse hinsichtlich der Schutzgutbelange insgesamt eher verbessert, keinesfalls jedoch insgesamt verschlechtert.

Die Eingriffsfläche beträgt damit 14.248 m².

Teilschritt 1b: Einordnen der Teilflächen in die Gebiete unterschiedlicher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild

Die Eingriffsfläche stellt sich wie folgt dar:

- 14.248 m² intensiv genutzter Acker, kleinflächig Grünland und junge Gehölzbestände aus größtenteils fremdländischen Arten, die ebenfalls in Kategorie I eingestuft werden (Gebiete geringer Bedeutung, Kategorie I)

Schritt 2: Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs

Aufgrund der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,35 Einordnung des Vorhabens in Flächen mit niedrigem bis mittlerem Versiegelungs- und Nutzungsgrad (Typ B).

Schritt 3: Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen

Nach Abb. 7 des Leitfadens „Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren":

a) 14.248 m² Kategorie I Typ B
   - Kompensationsfaktor 0,2 bis 0,5
   - heranzuziehender Kompensationsfaktor: 0,3
   - erforderliche Kompensationsfläche
     14.248 m² x 0,3 = 4.274 m²

Kompensationsbedarf gesamt: 4.274 m²

Begründung des angesetzten Kompensationsfaktors:

Bei der quantitativen Bilanzierung nach den Vorgaben des Leitfadens wurde innerhalb der Spanne der Kompensationsfaktoren ein Faktor am unteren bis mittleren Rand der Spanne der Kompensationsfaktoren der Kategorie I herangezogen (Faktor 0,3).

Angesichts der relativ umfangreichen Vermeidungsmaßnahmen und der guten Einbindung des Baugebiets in die Landschaft, der praktisch ausschließlichen Beanspruchung intensiv landwirtschaftlich genutzter Flächen, und der sonstigen Vermeidungsmaßnahmen ist im vorliegenden speziellen Fall die Heranziehung eines Faktors von 0,3 am unteren bis mittleren Rand der Spanne gerechtfertigt. Damit wird auch dem Sachverhalt Rechnung getragen, dass der Versiegelungs- und Überbauungsgrad vergleichsweise sehr gering ist.
Die Entwässerung im Trennsystem trägt ebenfalls zur Eingriffsvermeidung bei.

Schritt 4: Auswahl geeigneter Flächen und naturschutzfachlich sinnvoller Ausgleichsmaßnahmen

Die Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen werden auf der externen Kompensationsfläche Flur-Nr. 263 der Gemarkung Dürnersdorf auf einer Teilfläche von 4.274 m² erbracht (Pflanzung eines Laubmischwaldes bzw. Feldgehölzes, Pflanzung von Obsthochstämmen und Entwicklung extensiver Wiesen).

Da der Umfang der Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen dem ermittelten erforderlichen Kompensationsbedarf entspricht, kann davon ausgegangen werden, dass die vorhabensbedingten Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild im Sinne der Naturschutzgesetze ausreichend kompensiert werden.

Aufgestellt: Pfreimd den 24.02.2022

Gottfried Blank
Blank & Partner mbB
Landschaftsarchitekten

4497 - T1c- Umweltbericht."Wiegenäcker" Altendorf_27_02_2022.doc