
Markt Lauterhofen

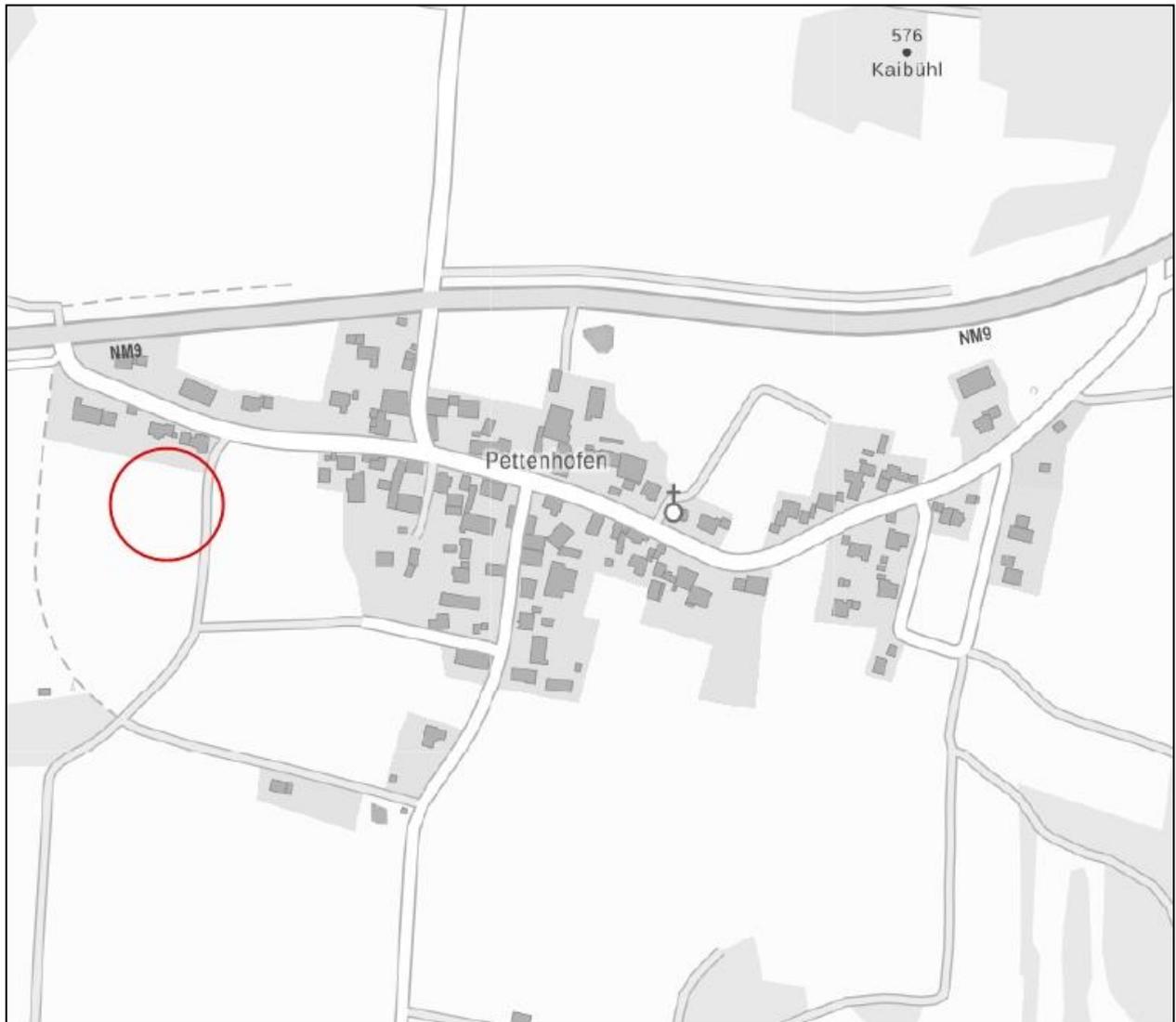
Bebauungsplan mit Grünordnungsplan

„Pettenhofen-Schlagäcker“



Begründung zum Entwurf vom

18.04.2024



Bearbeitung:

Guido Bauernschmitt, Landschaftsarchitekt BDLA und Stadtplaner SRL
Alina Odörfer, M.Sc. Stadtplanung

TEAM 4 Bauernschmitt • Wehner

Landschaftsarchitekten + Stadtplaner PartGmbH
90491 nürnberg oedenberger straße 65 tel 0911/39357-0



Markt Lauterhofen
Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „Pettenhofen-Schlagäcker“

Gliederung	Seite
A ALLGEMEINE BEGRÜNDUNG	1
1. PLANUNGSERFORDERNIS	1
2. LAGE DES PLANUNGSGEBIETS UND ÖRTLICHE SITUATION	1
3. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN UND VORGABEN	1
4. BESTANDSAUFNAHME	2
4.1 Städtebauliche Grundlagen	2
4.2 Natur und Landschaft	3
5. PLANUNGSZIELE	3
6. ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG, ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	3
7. ERSCHLIEßUNG	4
7.1 Verkehrsflächen	4
7.2 Ver- und Entsorgung	4
8. IMMISSIONSSCHUTZ	5
9. BRANDSCHUTZ	5
10. DENKMALSCHUTZ	5
11. GRÜNORDNUNG	6
11.1 Gestaltungsmaßnahmen	6
11.2 Eingriffsermittlung und Ausgleichsflächen	6
11.3 Artenschutz	7
12. FLÄCHENBILANZ UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	7

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

A Allgemeine Begründung

1. Planungserfordernis

Der Markt Lauterhofen ist eine Flächengemeinde mit zahlreichen Ortsteilen im Norden des Landkreises Neumarkt und über die A 3 und die B 299 sehr gut an Neumarkt und den Großraum Nürnberg angebunden.

Neben dem Schwerpunkt der Siedlungsentwicklung im Hauptort Lauterhofen soll auch in dem kleineren Ortsteil ein organisches Wachstum ermöglicht werden und nachgeborenen Ortsansässigen Baumöglichkeiten geschaffen werden. In Pettenhofen gibt es derzeit keine freien verfügbaren Bauflächen, demgegenüber bestehen Bauwünsche von nachgeborenen Ortsansässigen. Da keine Möglichkeiten der Innenentwicklung verfügbar sind möchte der Markt Lauterhofen im bescheidenen Umfang und bedarfsgerecht Baurecht auf bisher un bebauten Flächen schaffen.

Zu diesem Zweck hat der Markt beschlossen, für die vorliegende Fläche einen Bebauungsplan mit Grünordnungsplan aufzustellen.

2. Lage des Planungsgebiets und örtliche Situation

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Pettenhofen des Marktes Lauterhofen am westlichen Ortsrand. Es umfasst die Fl.Nrn. bzw. Teilflächen der Fl.Nrn. 52, 53/1 und 53/2, Gemarkung Pettenhofen. Es hat eine Fläche von ca. 0,3 ha.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen und Vorgaben

Die **gesetzliche Grundlage** liefern das Baugesetzbuch (BauGB) in der novellierten Fassung vom 03.11.2017 sowie die Bayerische Bauordnung (BayBO) in der aktuell gültigen Fassung.

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

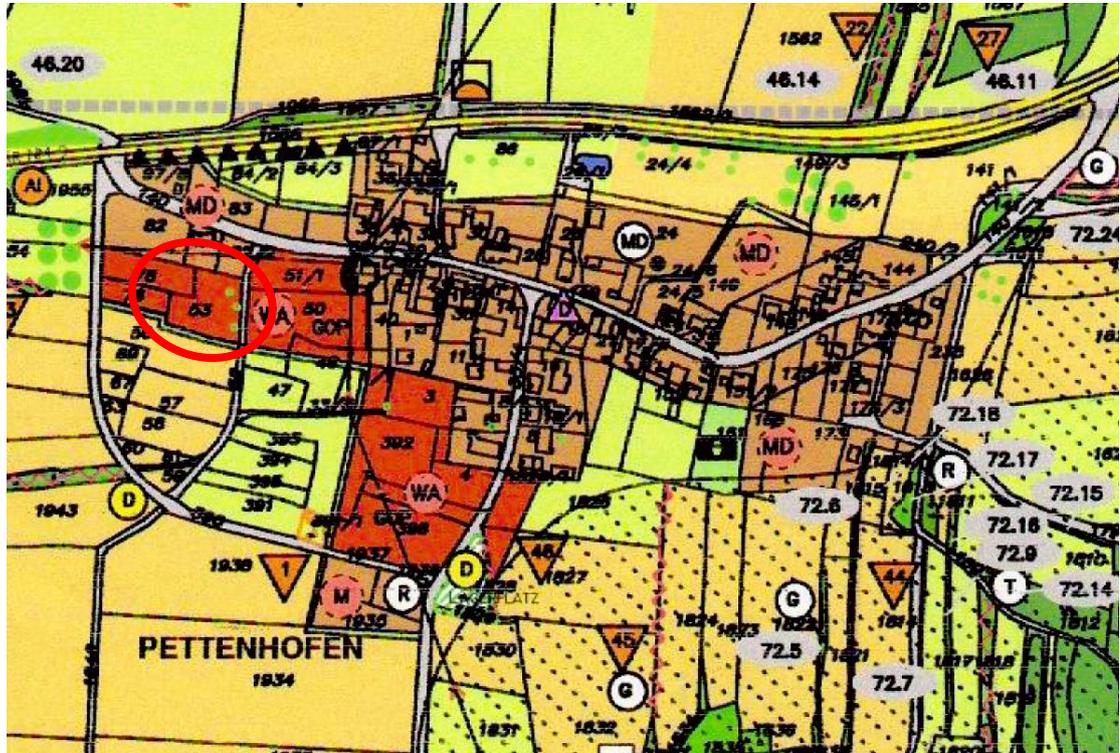
Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie des Umweltschutzes werden im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan in der Abwägung berücksichtigt und durch entsprechende Maßnahmen umgesetzt.

Landesentwicklungsprogramm / Regionalplan

Der Markt Lauterhofen ist gemäß Landesentwicklungsprogramm Teil des allgemeinen ländlichen Raums. Im Ortsteil Pettenhofen ist nur eine organische Entwicklung anzustreben. Durch den geringen Umfang der geplanten Wohnbebauung mit einer Fläche von ca. 0,3 ha steht die Planung im Einklang mit den Zielen des Regionalplanes.

Flächennutzungsplan und Landschaftsplan

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im wirksamen Flächennutzungsplan als allgemeines Wohngebiet dargestellt. Der Bebauungsplan ist damit aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt.



Ausschnitt wirksamer Flächennutzungsplan

Bestehendes Baurecht

Das geplante Baugebiet befindet sich derzeit im bauplanungsrechtlichen Außenbereich.

4. Bestandsaufnahme

4.1 Städtebauliche Grundlagen

Die geplante Baufläche ist bislang unbebaut und als Fläche für die Landwirtschaft genutzt. Der Ortsteil Pettenhofen ist ländlich geprägt mit typisch Oberpfälzer Dorf- und Gebäudestruktur. Nördlich der Geltungsbereiche grenzt Wohnbebauung an. Diese besteht aus Einzelhäusern mit zwei Vollgeschossen, wobei sich das zweite Vollgeschoss meist im Dachgeschoss befindet. Die Wohnhäuser haben überwiegend Satteldächer.



4.2 Natur und Landschaft

Die Baufläche befindet sich auf dem Hochland der Frankenalb. Der Untergrund besteht aus Karst mit hoher Versickerungsfähigkeit.

Die Fläche ist als Grünland landwirtschaftlich genutzt. Naturnahe Flächen oder kartierte Biotopflächen sind von der Planung nicht betroffen. Entlang des bestehenden Flurweges befindet sich ein kleiner Gehölzbestand.

5. Planungsziele

Für die Bauflächen wird entsprechend der angrenzenden Bebauung eine lockere Einfamilienhausbebauung mit freistehenden Einzelhäusern oder Doppelhäusern angestrebt. Dabei soll sich aufgrund der exponierten Lage der Baustil an der Oberpfälzer Bauweise orientieren (symmetrisches Satteldach), ergänzend sind auch Zeltdach oder Walmdach zugelassen.

6. Art und Maß der baulichen Nutzung, örtliche Bauvorschriften

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

Die Planung ermöglicht die Bebauung von ca. 2 Baugrundstücken. Die Festsetzung eines größeren zusammenhängenden Baufensters ermöglicht eine flexible Anordnung der Gebäude innerhalb der künftigen Baugrundstücke und auch eine stärkere Verdichtung durch kleinere Grundstücke oder Doppelhäuser.

Die Grundflächenzahl von 0,35 minimiert die mögliche Überbauung und Versiegelung der Grundstücke. Mit der Zulassung von Doppelhäusern soll eine gewisse Verdichtung

ermöglicht werden. Im Baugebiet sind 2 Vollgeschosse zulässig. Aufgrund der Lage im stark ländlich geprägten Umfeld sind symmetrische Satteldächer anzustreben. Der Gemeinderat möchte jedoch auch modernere Bauweisen wie mit Zelt- oder Walmdach zulassen, ausgeschlossen sind hingegen Pultdächer oder Flachdächer.

Festsetzungen zur Höhenentwicklung (Wandhöhe max. 6,0 m, Firsthöhe max. 9,0 m) und zur Höhenlage der Gebäude gewährleisten die Einbindung der Baukörper in das Landschafts- und Ortsbild und dienen dem Nachbarschutz.

Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten, insbesondere aufgrund der Lage unterhalb landwirtschaftlich genutzten Hangflächen. Aus diesem Grund ist im Bebauungsplan eine erhöhte Erdgeschoss-Fußbodenoberkante festgesetzt. Diese muss zwischen 25 und 35 cm über der Fahrbahnoberkante liegen. Zusätzlich ist zur Minimierung von Schäden durch Überflutungen infolge von Starkregenereignissen festgesetzt, dass Gebäude, die aufgrund der Hanglage ins Gelände einschneiden, bis 25cm über dem Gelände so konstruktiv zu gestalten sind, dass oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann. Außerdem dürfen nicht so ausgebildet werden, dass sie den Oberflächenabfluss zuungunsten benachbarter Grundstücke verändern.

Um Schäden generell zu vermeiden, sollten außerdem bauliche Vorsorgemaßnahmen getroffen werden, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert. Eine Sockelhöhe von mind. 25 cm über dem hangseitigen Gelände wird festgesetzt. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und / oder mit Aufkantungen, z. B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden.

7. Erschließung

7.1 Verkehrsflächen

Die Erschließung erfolgt durch Ausbau des östlichen Flurweges aus. Damit werden keine neueren Verkehrsflächen erforderlich, was dem Flächensparen und der Minimierung der Flächenversiegelung dient.

7.2 Ver- und Entsorgung

Die erforderlichen Anschlussmöglichkeiten für Strom, Wasser und Abwasser sowie Kommunikation sind im Bereich der Ortsstraße vorhanden bzw. müssen bis zu den Baugrundstücken verlängert werden. Die Erschließungsplanung ist bereits eingeleitet. Das Niederschlagswasser soll nach Angabe der Gemeinde aufgrund der geringen zusätzlichen Baufläche in den vorhandenen Mischwasserkanal eingeleitet werden.

Dennoch ist nach Möglichkeit das unverschmutzte Oberflächenwasser vor Ort zu versickern, auf die besonderen Anforderungen im Karst wird hingewiesen. Die Versickerung ist als naturnahe Grünfläche auszubilden, da die Versickerung im Karst nur über eine belebte Bodenzone zulässig ist. Unterirdische Versickerungsanlagen, wie z.B. Rigolen, sind grundsätzlich nicht zulässig. Zum Schutz des Grundwassers sind Metalldächer nur in Form von Kupfer- und Zinkblechen mit geeigneter Beschichtung oder in Form von anderen wasserrechtlichen unbedenklichen Materialien zulässig.

Grundsätzlich ist für eine gezielte Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die Kreisverwaltungsbehörde erforderlich.

Hierauf kann verzichtet werden, wenn die Voraussetzungen der erlaubnisfreien Benutzung im Sinne der NWFreiV (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) mit TRENGW (Technische Regeln für das zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) erfüllt sind.

Angaben über Grundwasserstände liegen nicht vor; i. d. R. muss aber auch aufgrund der Hanglage mit Schichtwasser gerechnet werden. Ist bei Bauvorhaben geplant, das Grundwasser aufzuschließen, muss dies wasser-rechtlich behandelt werden. Auf die Anzeigepflicht gemäß § 49 WHG i.V.m. Art. 30 BayWG bei der Freilegung von Grundwasser (mindestens einen Monat vor Beginn der Arbeiten beim Landratsamt) und die Erlaubnispflicht von Bauwasserhaltungen gemäß § 8 i.V.m. § 9 WHG wird hingewiesen. Wird Grundwasser unbeabsichtigt erschlossen, ist das Landratsamt unverzüglich zu benachrichtigen.

8. Immissionsschutz

Auf das Plangebiet wirken nach Kenntnis der Gemeinde keine Immissionen, die eine Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 erwarten lassen. Relevante viehhaltende Betriebe oder landwirtschaftliche Hallen, an die die Bauungen näher heranrücken würde als bestehende Wohngebäude, sind dem Markt Lauterhofen nicht bekannt.

9. Brandschutz

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

10. Denkmalschutz

Im Jahre 2003 wurde eine am Rande des Planungsgebietes gelegene rundliche Erhebung gemeldet, bei der es sich um den Rest eines vorgeschichtlichen Grabhügels handeln könnte. Es sind daher im Planungsgebiet Bodendenkmäler zu vermuten. Auch knapp 200 m weiter westlich befindet sich ein größeres Bodendenkmal (vorgeschichtlicher Bestattungsplatz mit verebneten Grabhügeln).

Auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes wird hingewiesen. Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Ist eine archäologische Ausgrabung nicht zu vermeiden, soll bei der Verwirklichung von Bebauungsplänen grundsätzlich vor der Parzellierung die gesamte Planungsfläche archäologisch qualifiziert untersucht werden, um die Kosten für den einzelnen Bauwerber zu reduzieren.

Archäologische Ausgrabungen können abhängig von Art und Umfang der Bodendenkmäler einen erheblichen Umfang annehmen und müssen frühzeitig geplant werden. Hierbei sind Vor- und Nachbereitung aller erforderlichen wissenschaftlichen Untersuchungen zu berücksichtigen.

11. Grünordnung

11.1 Gestaltungsmaßnahmen

Innerhalb der Baufläche sind Pflanzgebote am künftigen Ortsrand festgesetzt. Hier ist eine naturnahe Gestaltung festgesetzt. Hier sollen naturnahe freiwachsende Hecken und Gebüsche bzw. Obstbäume den Ortsrand bilden. Nebenanlagen an der Grundstücksgrenze sind bis maximal 12 qm zulässig.

Nadelgehölzhecken über 5 m Länge oder Schotter-/Kiesgärten sind im gesamten Baugebiet generell ausgeschlossen.

11.2 Eingriffsermittlung und Ausgleichsflächen

Durch die Planung werden 2.006 qm Siedlungsrandfläche (Intensivgrünland) beansprucht.

Die Planung schafft Baurecht auf bisherigen Außenbereichsflächen. Entsprechend ist die Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen gem. § 1a BauGB erforderlich.

Zur Ermittlung der Eingriffsintensität wurden die Biotop- und Nutzungstypen erhoben (vgl. Anhang) und die Funktionen des Geltungsbereiches für den Schutz der Naturgüter bewertet. Die Eingriffsbewertung erfolgt gem. Leitfaden zur Eingriffsregelung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“. Ein Bestandsplan des Einbeziehungsereichs mit Eingriffsbewertung befindet sich im Anhang.

Festlegung des Ausgleichsfaktors

Eingriffsschwere: Typ B, gering (bei Einzelhausbebauung)
→ Spanne Faktor 0,2-0,5.

Der Ausgleichsfaktor wird im mittleren Bereich festgesetzt: 0,4.

Ermittlung Ausgleichs- und Ersatzflächenbedarf

Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild	Baufläche	Ausgleichsfaktor	Ausgleichsbedarf
gering (Grünland)	1.953	x 0,4	781 qm
mittel (Gehölz)	100	x 1,0	100 qm
Summe			881 qm

Ausgleichsflächen außerhalb des Geltungsbereichs

Fl.Nr. 1616 Gmkg. Pettenhofen:

Als Ausgleichsfläche für den zu erwartenden Eingriff wird eine Ausgleichsfläche auf Fl.Nr. 1616 Gmkg Pettenhofen mit 881 qm zugeordnet. Als Ausgleichsmaßnahme ist die Entwicklung von Buchenwald basenreicher Standorte festgesetzt.

Maßnahmen: Pflanzung von gebietsheimischen standortgerechten Laubbäumen (Raster 1,5 x 1,5 m); Vorschlag:

Hauptbaumart:	Rotbuche	Fagus silvatica
Nebenbaumarten:	Bergahorn	Acer pseudoplatanus
	Winterlinde	Tilia cordata
	Vogelkirsche	Prunus avium

Am künftigen Waldrand sollten Sträucher gem. Artenliste im Anhang als Waldrand vorgesehen werden. Eine forstliche Beratung wird empfohlen.

11.3 Artenschutz

Hinsichtlich des Artenschutzes ist festzustellen, dass nicht mit Vorkommen streng geschützter Arten zu rechnen ist. Auch relativ häufige bodenbrütende Vogelarten wie die Feldlerche halten von Gebäuden 80 m bis 100 m Abstand ein, so dass deren Vorkommen im Geltungsbereich auszuschließen ist.

Ein kleineres Gehölz am Wegrand bestand aus Fichten und einem Kirschbaum. Dieses wurde bereits im Winter 2022/23 eingeschlagen und ist in der Ausgleichsberechnung berücksichtigt (Schaffung von naturnahem Waldrand).

12. Flächenbilanz und Auswirkungen der Planung

Innerhalb des Geltungsbereichs werden folgende Nutzungsarten festgesetzt:

Allgemeines Wohngebiet davon Flächen mit Begrünungs- bindung	1.992 m ² 177 m ²
Öffentliche Verkehrsfläche	510 m ²
Private Grünfläche	639 m ²

Auswirkungen der Planung

Durch die Planung wird der aktuelle Bedarf an Wohnbauflächen im Ortsteil Pettenhofen gedeckt.

Durch entsprechende Festsetzungen werden negative Auswirkungen der künftigen Bebauung auf Natur und Landschaft sowie auf das Ortsbild vermieden.

B Umweltbericht

1. Einleitung

1.1 Anlass und Aufgabe

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

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

1.2 Inhalt und Ziele des Plans

Der Markt Lauterhofen plant die Aufstellung eines Bebauungsplanes für ein Allgemeines Wohngebiet in Pettenhofen (ca. 0,3 ha Bau- und neue Verkehrsfläche).

Details siehe Teil A der Begründung.

1.3 Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Die Fläche ist bereits im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellt. Hinsichtlich der Anordnung der Verkehrs- und Bauflächen ergab sich keine sinnvolle anderweitige Alternative.

2. Vorgehen bei der Umweltprüfung

2.1 Untersuchungsraum

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

2.2 Prüfungsumfang und Prüfungsmethoden

Geprüft werden gem. BauGB

§ 1 Abs. 6 Nr. 7:

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

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

§ 1 a:

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

Für die Prüfung wurde eine Biotop- und Nutzungstypenkartierung des Geltungsbeereichs und des Umfelds vorgenommen (vgl. Bestandsplan im Anhang) und vorhandene Unterlagen ausgewertet (Biotopkartierung, Artenschutzkartierung).

Die Umweltprüfung wurde verbal-argumentativ in Anlehnung an die Methodik der ökologischen Risikoanalyse durchgeführt. Sie basiert auf der Bestandsaufnahme der relevanten Aspekte des Umweltzustandes im voraussichtlich erheblich beeinflussten Gebiet. Zentrale Prüfungsinhalte sind die o.g. Schutzgüter. Die einzelnen Schutzgüter wurden hinsichtlich Bedeutung und Empfindlichkeit bewertet, wobei die Vorbelastungen berücksichtigt wurden.

Der Bedeutung und Empfindlichkeit der Schutzgüter wurden die Wirkungen des Vorhabens gegenübergestellt. Als Ergebnis ergibt sich das mit dem Bauleitplan verbundene umweltbezogene Risiko als Grundlage der Wirkungsprognose.

Bei der Prognose der möglichen erheblichen Auswirkungen des Bauleitplanes wird die Bau- und Betriebsphase auf die genannten Belange berücksichtigt, u.a. infolge

- aa) des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten,
- bb) der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist,
- cc) der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen,
- dd) der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung,
- ee) der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen),
- ff) der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen,
- gg) der Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels,
- hh) der eingesetzten Techniken und Stoffe.

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

2.3 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Es sind keine Schwierigkeiten aufgetreten.

3. Planungsvorgaben und Fachgesetze

Es wurden insbesondere berücksichtigt:

- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG)

Das Naturschutzgesetz wurde durch Festsetzung von grünordnerischen Maßnahmen (insbesondere Ortseingrünung) und Ausgleichsmaßnahmen berücksichtigt.

Das Wasserhaushaltsgesetz wird durch Versickerung des Niederschlagswassers berücksichtigt.

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

4.1 Mensch

Beschreibung und Bewertung

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

Bewertungskriterien sind:

Bedeutung / Empfindlichkeit	Wohnfunktion
	Funktion für Erholung

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

Wohnfunktion

Die Fläche des Geltungsbereiches hat positive Auswirkungen auf gesunde Wohnverhältnisse (siedlungsnaher Freifläche), allerdings sind siedlungsnaher Freiflächen von allen Teilen des Ortes Pettenhofen aus rasch erreichbar. Im Wirkraum des Vorhabens liegen ein Wohngebiet und Dorfgebiet. Direkt angrenzend befinden sich Wohnhäuser.

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

Funktionen für die Naherholung

Der Geltungsbereich hat als siedlungsnahe Freifläche allgemeine Funktionen für die Erholung. Besondere Erholungseinrichtungen sind nicht vorhanden.

Der Geltungsbereich hat damit insgesamt geringe Bedeutung für die Naherholung.

Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

Auswirkungen auf die Wohnfunktion

Durch die Ausweisung des Wohngebietes sind insgesamt nur geringe Auswirkungen auf die Wohnfunktion zu erwarten. Der planinduzierte zusätzliche Anwohnerverkehr ist aufgrund des geringen Umfangs der Baufläche nicht als erheblich und als zumutbar einzustufen.

Auswirkungen auf die Naherholung

Durch die Ausweisung des Baugebietes sind insgesamt nur geringe Auswirkungen auf die Naherholung zu erwarten. Durch Pflanzgebote am Rand der Baufläche werden die Auswirkungen auf das Landschaftsbild minimiert.

**Gesamtbewertung Schutzgut Mensch:
Auswirkungen geringer Erheblichkeit**

4.2 Tiere und Pflanzen, Biodiversität

Beschreibung und Bewertung

Zur Bewertung des vorhandenen Biotoppotenzials werden folgende Bewertungskriterien herangezogen:

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

Bei dem Geltungsbereich handelte es sich überwiegend um Intensivgrünland.

Kartierte Biotope befinden sich nicht innerhalb des Geltungsbereichs. Auch mit Vorkommen streng geschützter Arten ist aufgrund der Habitatverhältnisse, insbesondere auch aufgrund der direkt angrenzenden Bebauung nicht zu rechnen. Das kleine Gehölz am Rand des Flurweges (v.a. Fichten) wurde beseitigt bzw. auf den Stock gesetzt.

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

Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

Durch das geplante Baugebiet gehen ca. 0,3 ha Grünlandflächen verloren.

Erhebliche Auswirkungen auf seltene oder gefährdete Arten sind nicht zu erwarten.

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

4.3 Boden

Beschreibung und Bewertung

Zur Bewertung des Bodens werden folgende Bewertungskriterien herangezogen:

Bedeutung / Empfindlichkeit	Natürlichkeit
	Seltenheit
	Biotopentwicklungspotenzial
	natürliches Ertragspotenzial

Im Geltungsbereich liegen als Grünland genutzte Böden aus Ablehm. Diese Böden sind von mittlerer Naturnähe, haben eine geringe Seltenheit und ein geringes Biotopentwicklungspotenzial. Aufgrund der Ebenheit der Flächen sind sie jedoch als landwirtschaftliches Ertragspotenzial von Bedeutung.

Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

Aufgrund der Grundflächenzahl ist mit einem Verlust mäßig naturnaher Böden von ca. 0,1 ha zu rechnen. Im Bereich der Ausgleichsflächen werden sich die Bodenfunktionen verbessern, da insbesondere Stoffeinträge aus der landwirtschaftlichen Nutzung unterbleiben.

Der Wirkraum betrifft ausschließlich den Geltungsbereich. Bodenverunreinigungen angrenzender Flächen sind nicht zu erwarten.

**Gesamtbewertung Schutzgut Boden:
Auswirkungen geringer Erheblichkeit**

4.4 Wasser

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

Bewertungskriterien Teilschutzgut Grundwasser

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

Beschreibung und Bewertung

Der Grundwasserhaushalt wird von den durchlässigen Schichten des Malmkarst geprägt. Die Grundwasserneubildungsrate ist aufgrund der geologischen Situation als hoch einzustufen.

Durch den Untergrund besteht ein geringer Geschütztheitsgrad des Grundwassers. Wasserschutzzonen sind nicht vorhanden.

Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

Durch Versiegelung und Flächenbeanspruchung kommt es auf ca. 0,1 ha Vorhabensbereiches zu einem (Teil-)Verlust von Infiltrationsflächen und damit zu einer Reduzierung der Grundwasserneubildung. Auswirkungen auf den Wasserhaushalt werden durch die Versickerung vor Ort vermindert. Die Auswirkungen auf den Grundwasserhaushalt sind aufgrund der geringen Fläche nicht erheblich. Aufgrund der festgesetzten Art der Nutzung bestehen zudem keine besonderen Gefährdungen des Grundwassers durch Stoffeinträge.

**Gesamtbewertung Schutzgut Wasser:
Auswirkungen geringer Erheblichkeit**

4.5 Klima/Luft

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

Bedeutung / Empfindlichkeit	lufthygienische Ausgleichsfunktion für Belastungsgebiete
	klimatische Ausgleichsfunktion für Belastungsgebiete

Beschreibung und Bewertung

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

Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

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

Die Frischluftversorgung von Pettenhofen und der angrenzenden Bebauung ist weiterhin gewährleistet.

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

4.6 Landschaft

Landschaft und Landschaftsbild wird nach folgenden Kriterien bewertet:

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

Der Geltungsbereich ist als landwirtschaftlich genutzte Fläche bis auf randlich kleine Gehölze frei von besonderen landschaftsbildprägenden Elementen.

Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

Das geplante Baugebiet führt zu einer Veränderung des Landschafts- bzw. Ortsbildes durch Gebäude und Verkehrsflächen. Zur Minimierung des Eingriffes sind randliche Pflanzgebote festgesetzt. Diese werden einen regionstypischen Ortsrand bilden und die neuen Bauflächen in das Landschaftsbild einbinden.

**Gesamtbewertung Landschaft:
Auswirkungen geringer Erheblichkeit**

4.7 Kultur- und Sachgüter

Im Jahre 2003 wurde eine am Rande des Planungsgebietes gelegene rundliche Erhebung gemeldet, bei der es sich um den Rest eines vorgeschichtlichen Grabhügels handeln könnte. Es sind daher im Planungsgebiet Bodendenkmäler zu vermuten. Auch knapp 200 m weiter westlich befindet sich ein größeres Bodendenkmal (vorgeschichtlicher Bestattungsplatz mit verebneten Grabhügeln).

Auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes wird hingewiesen. Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

4.8 Fläche

Es handelt sich um eine landwirtschaftlich genutzte Fläche. Innenentwicklungspotenziale des Marktes wurden geprüft, stehen aber dem Grundstücksmarkt nicht zur Verfügung.

Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

Durch die Planung ändert sich die Art der Nutzung der Fläche. Die Siedlungs- und Verkehrsfläche im Marktgebiet erhöht sich geringfügig.

Die Auswirkungen durch die Änderung in der Art der Nutzung der Fläche sind bei den Schutzgütern Kap. 4.1 bis 4.6 beschrieben.

4.9 Wechselwirkungen

Bereiche mit ausgeprägtem ökologischem Wirkungsgefüge sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

4.10 Erhaltungsziele und Schutzzweck der FFH- und Vogelschutzgebiete

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

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

Vermeidung von Emissionen und sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Ein sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern ist durch die Entsorgungseinrichtungen des Marktes und des Landkreises gesichert.

Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Die Nutzung erneuerbarer Energien durch Sonnenkollektoren ist durch die zu erwartende Firstrichtung begünstigt (überwiegend Süd-West-Orientierung).

Bodenschutzklausel und Umwidmungssperrklausel gem. § 1a Abs. 2 BauGB

Durch die Planung wird ca. 0,3 ha landwirtschaftliche Fläche beansprucht. Möglichkeiten zur Umnutzung brach gefallener Gewerbeflächen oder von Konversionsflächen sind nicht verfügbar.

Darstellung von Landschaftsplänen

Der Landschaftsplan des Marktes Lauterhofen stellt keine besonderen Inhalte dar.

Erfordernisse des Klimaschutzes

Es sind keine lokalklimatisch besonders wertvollen Flächen betroffen. Die Nutzung von Solarenergie ist möglich. Die Belange des Klimaschutzes sind im Rahmen der konkreten Bauvorhaben zu beachten und durch entsprechende Verordnungen vorgegeben.

6. Zusammenfassende Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes und der erheblichen Auswirkungen

Gemäß Anlage 1 Abs. 2 Ziffer b zum BauGB sind die Auswirkungen u.a. infolge der folgenden Wirkungen zu beschreiben:

Auswirkungen infolge des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten

Die diesbezüglichen Auswirkungen sind bei der Beschreibung der Schutzgüter in Kapitel 4 ausführlich dargelegt. Während der Bauarbeiten ist nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen zu rechnen, da Bauarbeiten nur während der Tagzeiten stattfinden.

Auswirkungen infolge der Nutzung der natürlichen Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Die Auswirkungen hinsichtlich der genannten Aspekte sind bei der Beschreibung der Schutzgüter in Kapitel 4 ausführlich dargelegt.

Auswirkungen infolge der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen

Aufgrund der Art des Vorhabens sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Auswirkungen hinsichtlich der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung

Die Entsorgungseinrichtungen des Marktes und des Landkreises sowie überregionaler Entsorgungseinrichtungen sind vorhanden und ausreichend, um erhebliche Auswirkungen durch Abfälle zu vermeiden.

Auswirkungen infolge der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt

Aufgrund der Art des Vorhabens sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten. Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit werden durch Beschränkung der zulässigen Immissionen vermieden. Die Karte der Georisiken des Bayer. Landesamts für Umwelt weist für den Bereich keine spezifischen Georisiken nach.

Auswirkungen infolge der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

Aufgrund der Art des Vorhabens sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima und der Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels

Aufgrund der Lage und Art des Vorhabens sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Auswirkungen infolge der eingesetzten Techniken und Stoffe

Aufgrund der Art des Vorhabens sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

7. Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

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

Innerhalb des Geltungsbereiches sind Maßnahmen zur Ortseingrünung festgesetzt.

8. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ist mit der Fortführung der landwirtschaftlichen Nutzung zu rechnen. Es müssten gegebenenfalls andere Flächen ausgewiesen werden, um die Wohnbauflächennachfrage in Pettenhofen zu befriedigen. Die Auswirkungen der Planung sind gegenüber der Nullvariante vertretbar. Der Eingriff ist gut ausgleichbar.

9. Monitoring

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

Als Monitoringmaßnahme wird die Prüfung der Ausgleichsflächen durch stichprobenartige Begehung vorgeschlagen.

Das Monitoring hat ein Jahr nach Bebauung zu erfolgen, weitere Kontrollprüfungen sind im Turnus von 5 Jahren vorzusehen.

10. Zusammenfassung

1. Allgemeines

Der Umweltbericht prüft die Auswirkungen eines Vorhabens auf die Umwelt und den Menschen frühzeitig im Planungs- und Zulassungsverfahren.

2. Auswirkungen des Vorhabens

Schutzgut	wesentliche Wirkungen/Betroffenheit	Bewertung
Mensch	Verlust siedlungsnaher Freiflächen; erhebliche Immissionen in die angrenzende Baufläche sind nicht zu erwarten	geringe Erheblichkeit
Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt	Verlust von ca. 0,3 ha Intensivgrünland	geringe Erheblichkeit
Boden	Versiegelung auf ca. 0,1 ha, keine naturnahen oder seltenen Böden betroffen	geringe Erheblichkeit
Wasser	verringerte Grundwasserneubildung durch Versiegelung, aber Versickerung vorgesehen	geringe Erheblichkeit
Klima	Kaltluftentstehungsfläche ohne Bezug zu Belastungsgebieten betroffen	geringe Erheblichkeit

Schutzgut	wesentliche Wirkungen/Betroffenheit	Bewertung
Landschaft	Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes durch Baukörper, aber Pflanzgebote zur Eingrünung	geringe Erheblichkeit
Wechselwirkungen und Wirkungsgefüge	keine Flächen mit komplexem ökologischem Wirkungsgefüge betroffen	geringe Erheblichkeit
Kultur- und Sachgüter	Prüfung vor Bodeneingriffen erforderlich	-

Nach Umsetzung der Bau- und Verkehrsflächen verbleiben Auswirkungen geringer Erheblichkeit auf die Schutzgüter.



Guido Bauernschmitt
Landschaftsarchitekt BDLA und Stadtplaner SRL

Anhang: Liste standortheimischer Gehölze

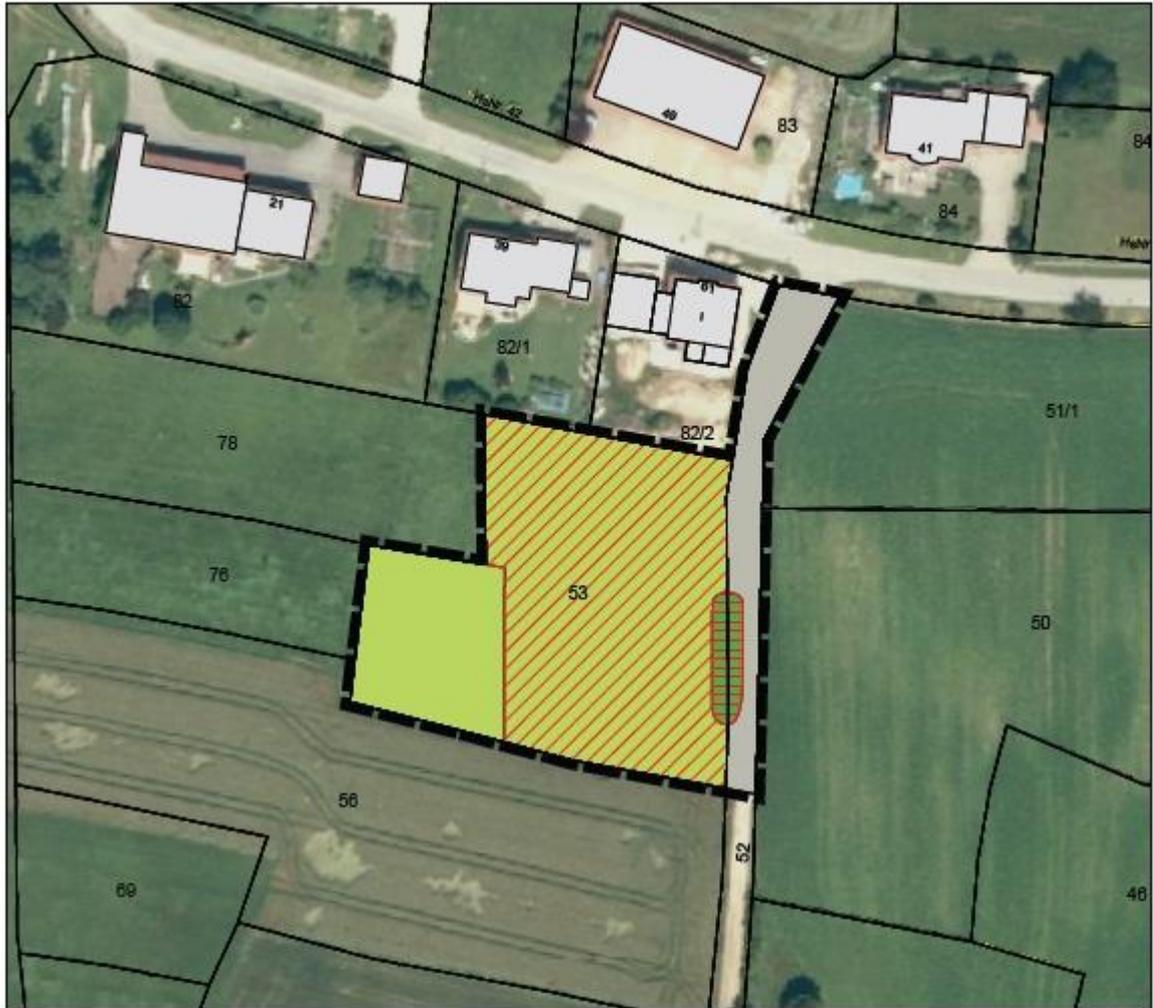
a) Mittelgroße und kleine Bäume

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

b) Sträucher

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

Anhang: Bestandsplan mit Eingriffsbewertung (verkleinert)



Legende



Geltungsbereich

Bestand



Intensiv genutztes Grünland



Landwirtschaftlicher Flurweg



Gehölzbestand

Eingriffsbewertung



Eingriffsfläche Kategorie I
(1.953 qm)



Eingriffsfläche Kategorie II
(100 qm)



Markt Lauterhofen

**Bebauungsplan mit Grünordnungsplan
"Pettenhofen - Schlagäcker"**

Bestandsplan mit Eingriffsbewertung

maßstab: 1 : 1.000
datum: 18.03.2024

bearbeitet: gb / ao
ergänzt:

TEAM 4 Bauernschmitt • Wehner
Landschaftsarchitekten + Stadtplaner PartGmbH
90491 Nürnberg-Godenberger Str. 65 tel 0911/30357-0 fax 30357-09
www.team4-planung.de info@team4-planung.de

