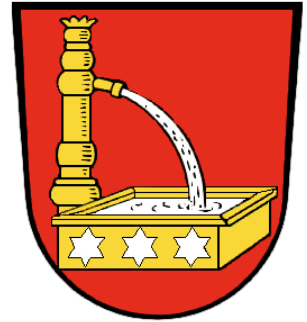
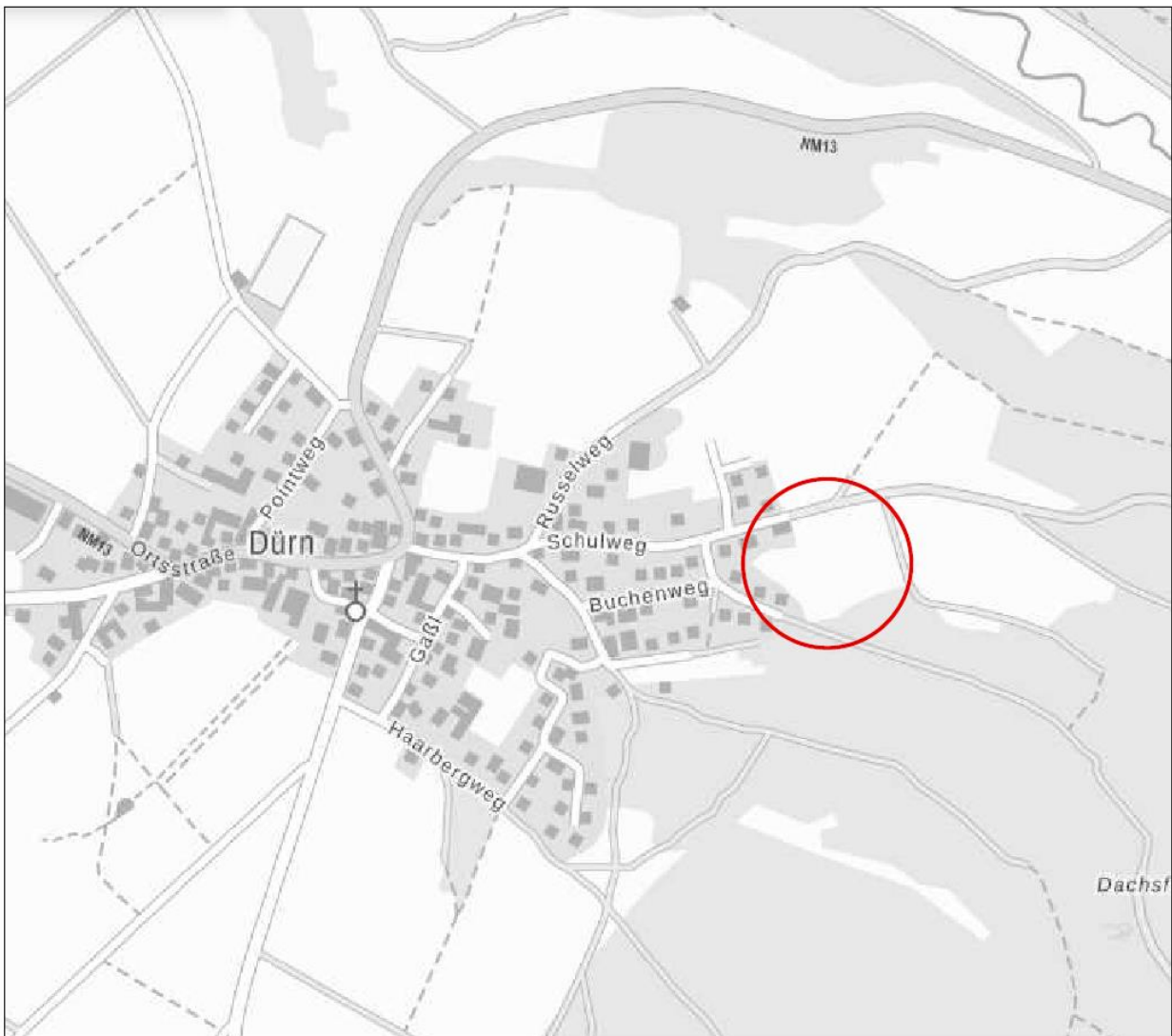

Markt Breitenbrunn



9. Änderung Flächennutzungsplan Bereich Dürn Ost

Begründung zum Entwurf vom

14.03.2022



© Bayerische Vermessungsverwaltung

Bearbeitung:

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

TEAM 4 Bauernschmitt • Wehner

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



Markt Breitenbrunn
9. Änderung Flächennutzungsplan Bereich Dürn Ost

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. STANDORTWAHL UND ART DER BAULICHEN NUTZUNG	3
7. ERSCHLIEßUNG	4
7.1 Verkehrsflächen	4
7.2 Ver- und Entsorgung	4
8. IMMISSIONSSCHUTZ	4
9. BRANDSCHUTZ	4
10. DENKMALSCHUTZ	4
11. EINGRIFFSREGELUNG UND LANDSCHAFTSPANUNG	5
12. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	5

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

A Allgemeine Begründung

1. Planungserfordernis

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

Der Markt Breitenbrunn möchte auch in den kleineren Ortsteilen ein Bauflächenangebot für Nachgeborene und Bauwillige sicherstellen. Das kürzlich in Dürn im Bereich Heutal ausgewiesene Baugebiet ist bereits vollständig verkauft.

Die demographische Entwicklung im Markt Breitenbrunn basierend auf der regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung des Bayerischen Landesamts für Statistik zeigt eine deutlich positive Bevölkerungsentwicklung in den nächsten Jahren. Hierauf aufbauend hat der Markt Breitenbrunn eine Wohnbauflächenbedarfsanalyse erstellen lassen, die als Anhang Teil der Begründung ist. Es ergibt sich ein Wohnbauflächenbedarf mit einem Umfang von ca. 9,9 ha für die nächsten ca. 10 Jahre.

Ergänzend hat der Markt Breitenbrunn regelmäßig Kontakte zu Eigentümern von freien Baugrundstücken und Baulücken, um bevorzugt die Innenentwicklung voranzutreiben. Allerdings sind die Ergebnisse regelmäßig negativ, es ist keine Verkaufsbereitschaft der Grundeigentümer vorhanden, im Gegenteil beschweren sich diese über die häufigen Nachfragen seitens der Verwaltung. Dennoch baut der Markt Breitenbrunn im Rahmen der derzeit geplanten Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes ein Baulückenkataster auf, um die Innenentwicklungspotenziale noch besser zu verwalten und zu forcieren. Für die ermittelten Bauflächenpotenziale wird eine erneute Abfrage der Verkaufsbereitschaft der Grundstückseigentümer durchgeführt und die künftige Baulandpolitik und auch die Ausweisung dieser Bauflächen davon abhängig gemacht.

Grundsätzlich wird der Markt Breitenbrunn seine Baulandpolitik so ausrichten, dass größere Bauflächen nur noch ausgewiesen werden, wenn die Flächen oder ein größerer Teil davon in die kommunale Hand übergehen.

Die Grundstücke im Geltungsbereich konnte der Markt Breitenbrunn vollständig erwerben, so dass eine rasche Bebauung des Geltungsbereiches zu erwarten ist und keine Baulücken oder Spekulationsgründe für Grundstücke entstehen.

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

2. Lage des Planungsgebiets und örtliche Situation

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Dürn des Marktes Breitenbrunn am östlichen Ortsrand. Es umfasst die Fl.Nrn., 120, 120/7 sowie Teilflächen der Fl.Nr. 112, alle Gemarkung Dürn. Es hat eine Fläche von ca. 1,7 ha.

Westlich der Baufläche grenzt ein bestehendes Neubaugebiet an, im Norden und Osten landwirtschaftliche Nutzflächen, im Süden Wald.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen und Vorgaben

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

Die Planung wurde gemäß § 13 b BauGB begonnen (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren gemäß § 13 a BauGB). Aufgrund der Größe des Baugebietes und der Rechtsunsicherheit mit einem beschleunigten Verfahren gemäß § 13 b BauGB hat der Marktgemeinderat deshalb beschlossen, in das Regelverfahren zu wechseln.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange hat zur Entwurfsfassung des Bebauungsplans vom 26.07.2021 stattgefunden. Die Ergebnisse dieser Beteiligung wurden abgewogen und sind auch zum vorliegenden Entwurf der Änderung des Flächennutzungsplanes berücksichtigt. Da für das flächengleiche Gebiet bereits eine Beteiligung zum Entwurf des Bebauungsplans stattgefunden hat, ist ein Verfahren nach § 3 Abs. 1 BauGB bzw. § 4 Abs. 1 BauGB für die Änderung des Flächennutzungsplanes nicht erforderlich. Das im Rahmen der Beteiligung zum Bebauungsplan in der Entwurfsfassung vom 26.07.2021 gesammelte Abwägungsmaterial, auch im Hinblick auf die Umweltprüfung, wurde bei der Ausarbeitung der Änderung des Flächennutzungsplanes berücksichtigt.

Landesentwicklungsprogramm / Regionalplan

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

Bestehendes Baurecht

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

4. Bestandsaufnahme

4.1 Städtebauliche Grundlagen

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

Westlich des Geltungsbereiches grenzt Wohnbebauung an. Diese besteht aus Einfamilienhäusern jüngeren Datums mit zwei Vollgeschossen.

Die Erschließung des Gebietes kann vom Schulweg aus erfolgen und ist durch die Ausmarkung des Grundstücks 120/7 bereits vorbereitet.

4.2 Natur und Landschaft

Die Baufläche ist leicht nach Norden geneigt. Der Baugrund besteht aus den Gesteinen des Malmkarst, der von Alblehm überdeckt ist.

Die gesamte Fläche wird von Grünland geprägt. Es handelt sich um einen relativ artenarmen Bestand aus überwiegend nährstoffzeigenden Arten. Der Untergrund ist vermutlich gut versickerungsfähig.

Südlich befindet sich eine Waldfläche mit einem ausgemarkten Wegegrundstück. Dieser Weg wird allerdings aktuell nicht mehr benutzt und ist bewachsen. Die Waldfläche hat einen teils gebüschartigen Waldmantel und ist im Besitz des Marktes Breitenbrunn.

5. Planungsziele

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

Die Erschließung soll durch Verlängerung der Schulstraße mit einer zweiten Anbindung an den nördlich vorhandenen Flurweg erfolgen. Wendeanlagen möchte der Markt vermeiden.

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

6. Standortwahl und Art der baulichen Nutzung

Der Markt Breitenbrunn schreibt derzeit seinen Flächennutzungsplan fort und erstellt parallel einen Landschaftsplan. Die ersten planerischen Ziele hierzu liegen bereits vor. Dabei hat es sich herauskristallisiert, dass im Hauptort Breitenbrunn die Weiterentwicklung von Wohnbauflächen aufgrund der Topographie sehr schwierig ist und deshalb auch in den Ortsteilen die Ausweisung von Bauflächen erforderlich sein wird. Der Ortsteil Dürn ist eine der Siedlungsschwerpunkte im Marktgemeindegebiet und deshalb für die Entwicklung neuer Wohnbauflächen gut geeignet. Auch die Topographie des Ortsteils mit relativ ebenen Geländeformen begünstigt die Ausweisung weiterer Wohnbauflächen im Ortsteil Dürn.

Innerhalb des Ortsteiles hat sich vor allem im Osten eine Wohnnutzung entwickelt, während im westlichen Teil gewerbliche Nutzungen vorliegen. Deshalb ist die Weiterentwicklung der begonnenen Wohnbauflächenentwicklung im Osten von Dürn planerisch sinnvoll.

Als Art der Nutzung ist überwiegend ein Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO vorgesehen. Dies entspricht der städtebaulich angestrebten Nutzung und fügt sich auch in die umgebende bauliche Nutzung ein. Es handelt sich um eine sinnvolle Weiterentwicklung der bereits östlich des Geltungsbereiches begonnenen Wohnbauflächenentwicklung.

7. Erschließung

7.1 Verkehrsflächen

Die Erschließung erfolgt von der Schulstraße von Norden aus durch Ausbau des landwirtschaftlichen Weges.

7.2 Ver- und Entsorgung

Die erforderlichen Anschlussmöglichkeiten für Strom, Wasser und Abwasser sowie Kommunikation sind im Bereich der Schulstraße vorhanden.

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

Von der Gemeinde ist ein Entwässerungskonzept aufzustellen und Flächen für die Rückhaltung, Vorreinigung, Versickerung oder oberflächigen Ableitung von Niederschlagswasser und Abwasser vorzusehen. Voraussetzung für die Versickerung ist eine ausreichende Versickerungsfähigkeit des Bodens und ein ausreichender Grundwasserabstand. Aufgrund der Lage im Karst ist vor einer Versickerung eine ausreichende Vorreinigung erforderlich. Eine direkte Einleitung in Dolinen ist unzulässig.

Besondere Risiken gegenüber Starkregenereignissen bestehen nicht. Die südlich angrenzenden Hanglagen sind bewaldet, zudem wird eine Ausgleichsfläche auf öffentlichem Grund zwischen Waldrand und Baugebiet vorgesehen, innerhalb derer auch Maßnahmen zum Schutz vor zufließendem Hangwasser getroffen werden können (Grabenmulde). Dennoch sollten gegebenenfalls Schutzmaßnahmen gegenüber von Süden her zufließendem Hangwasser von den Bauherren eigenverantwortlich ergriffen werden.

8. Immissionsschutz

Auf das Plangebiet wirken nach Kenntnis des Marktes keine Immissionen, die eine Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte befürchten lassen.

9. Brandschutz

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

Die weiteren Erfordernisse des Brandschutzes werden in der Erschließungsplanung berücksichtigt.

10. Denkmalschutz

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

11. Eingriffsregelung und Landschaftsplanung

Die Baufläche wird den künftigen Ortsrand nach Osten bilden. Deshalb sind hier zur Einbindung der Baufläche in die Landschaft Maßnahmen zur Ortseingrünung dargestellt. Weiterhin sind Maßnahmen zur Grüngestaltung am südlichen Waldrand dargestellt. Damit sollen die Waldrandfläche aufgewertet und Konflikte mit dem Naturschutz vermieden werden.

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist eine damalige Überlegung des Marktes Breitenbrunn zur Ausweisung eines Landschaftsschutzgebietes etwa am westlichen Rand der Baufläche erfolgt. Der Markt Breitenbrunn stellt diese Darstellung ausdrücklich in die Abwägung ein, die Planung zum Landschaftsschutzgebiet wurde nicht weiterverfolgt. Zudem wird die angedachte Grenze des Landschaftsschutzgebietes durch die gegenständliche Planung nicht bzw. nur in geringem Umfang übersprungen und insbesondere nach Osten zur freien Landschaft hin eine Eingrünung dargestellt.

Bezüglich des Eingriffs ist festzustellen, dass von der Planung ausschließlich intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen betroffen sind. Der Eingriff ist deshalb gut ausgleichbar. Ausgleichsmaßnahmen sind im Rahmen des Bebauungsplanes festzusetzen.

Auch mit der Betroffenheit streng geschützter Arten ist aufgrund des Zustands der Fläche nicht zu rechnen. Es sind keine Habitate für streng geschützte Arten vorhanden. Auch Vorkommen häufiger feldbrütender Vogelarten wie der Feldlerche sind aufgrund der Nähe des Waldes ausgeschlossen. Die Waldrandzone ist durch grünordnerische Maßnahmen aufzuwerten.

12. Auswirkungen der Planung

Mit der Planung kann der akute Bauflächenbedarf im Ortsteil Dürn gedeckt werden. Die mit der Planung verbundenen Eingriffe sind gut ausgleichbar. Hinsichtlich der Erschließung ist eine Verlängerung der Schulstraße und der Ver- und Entsorgungsleitungen erforderlich. Die hiermit verbundenen Aufwendungen und Kosten stellt der Markt Breitenbrunn ausdrücklich in die Abwägung ein. Aufgrund der kurzen Wege sind die Kosten ortsüblich und verhältnismäßig.

B Umweltbericht

1. Einleitung

1.1 Anlass und Aufgabe

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

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

1.2 Inhalt und Ziele des Plans

Der Markt Breitenbrunn plant die Aufstellung eines Bebauungsplanes für ein Wohngebiet in Dürn (ca. 1,7 ha Baufläche).

Details siehe Teil A der Begründung.

1.3 Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Der Markt Breitenbrunn prüft regelmäßig die Möglichkeit der Ausweisung neuer Bauflächen in den größeren Ortsteilen. Die Möglichkeit, die potenziellen Baugrundstücke durch den Markt Breitenbrunn zu erwerben und damit die Schaffung von Spekulationsgrundstücken und die Entstehung von Baulücken zu vermeiden ist bei der Auswahl der möglichen Bauflächen neben Umweltbelangen und wirtschaftlichen Belangen ein wichtiges Kriterium.

Das Grundstück im gegenständlichen Geltungsbereich kann vollständig vom Markt Breitenbrunn erworben werden, es sind nur geringe Eingriffe in Natur und Landschaft mit der Planung verbunden und die Erschließung ist mit geringem Aufwand möglich. Aus den genannten Gründen ergeben sich im Ortsteil Dürn derzeit keine für die Ausweisung eines Wohngebietes besser geeignete Alternativen.

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 Nutzungstypenerfassung des Geltungsbereichs und des Umfelds vorgenommen 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:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG)

Das Baugesetzbuch wurde durch Prüfung der Innenentwicklung berücksichtigt. Verfügbare Innenentwicklungspotenziale stehen im Ortsteil Dürn nicht zur Verfügung. Die gegenständliche Fläche ist im Besitz des Marktes Breitenbrunn, so dass eine vollständige Nutzung für Wohnbauzwecke sichergestellt ist und Spekulationsgrundstücke und Baulücken vermieden werden.

Das Naturschutzgesetz wurde durch Darstellung einer Ortseingrünung berücksichtigt.

Das Wasserhaushaltsgesetz wird durch getrennte Abführung 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 Feierabendholung 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 Dürn aus rasch erreichbar. Im Wirkraum des Vorhabens liegt ein allgemeines Wohngebiet (westlich des Geltungsbereichs). Direkt angrenzend befinden sich Wohnhäuser.

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

Funktionen für die Naherholung

Der Geltungsbereich hat als siedlungsnaher 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. Bei ca. 17 neu hinzukommenden Wohngebäuden, davon etwa 8-10 die über die Straße 120/7 angefahren werden, ist eine erhebliche zusätzliche Lärmbelastung für die an die Fl.Nr. 120/7 angrenzenden Anwohner auszuschließen. Die höchst-richterlich eingeschätzte Bagatellgrenze von 20 bis 30 Einzel- oder Doppelwohnhäusern wird deutlich unterschritten. Dies gilt insbesondere auch vor dem Hintergrund, dass der Bebauungsplan die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausschließt.

Auswirkungen auf die Naherholung

Durch die Ausweisung des Wohngebietes sind insgesamt nur geringe Auswirkungen auf die Naherholung zu erwarten. Durch Eingrünung 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. Südlich grenzt Wald an und das Landschaftsschutzgebiet „Schutzzone im Naturpark Altmühltal“.

Kartierte Biotope befinden sich nicht innerhalb des Geltungsbereichs. Nördlich grenzt eine als Biotop kartierte Hecke an. Habitats seltener oder besonders gefährdeter Pflanzen- und Tierarten sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht zu erwarten.

Insgesamt hat der Geltungsbereich geringe Bedeutung für die Pflanzen- und Tierwelt. Ein besonderes Potenzial zur Entwicklung von naturnahen Lebensräumen hat die an den Waldrand im Süden angrenzende Fläche.

Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

Durch das geplante Baugebiet gehen ca. 1,5 ha Grünlandflächen verloren. Auswirkungen auf das nördliche Biotop sind nicht zu erwarten.

Erhebliche Auswirkungen auf seltene oder gefährdete Arten sind ebenfalls nicht zu erwarten. Das Potenzial des Waldrandes wird durch die vorliegende Planung ausgeschöpft und diese Teilfläche für den Arten- und Biotopschutz optimiert.

**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 Biotopentwicklungspotential. 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. 0,8 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. Wasserschutzonen sind nicht vorhanden. Die Fläche befindet sich im Einzugsgebiet der Wasserversorgung des Brunnens Parleithen.

Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

Durch Versiegelung und Flächenbeanspruchung kommt es auf ca. 0,8 ha Vorhabensbereiches zu einem (Teil-)Verlust von Infiltrationsflächen und damit zu einer Reduzierung der Grundwasserneubildung. Auswirkungen auf den Wasserhaushalt werden durch die Entwässerung im Trennsystem 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 Dürn ist aufgrund seiner Lage im ländlichen Raum nicht als klimatisches Belastungsgebiet einzustufen. Die landwirtschaftlich genutzten Freiflächen haben lokale Be-

deutung 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 Dürn 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 frei von besonderen landschaftsbildprägenden Elementen. Es besteht eine Fernwirkung nach Norden und Osten.

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 vorgesehen. Diese werden einen regionstypischen Ortsrand nach Osten bilden und die neuen Bauflächen in das Landschaftsbild einbinden. Nach Norden zu ist eine weitere Bebauung vorgesehen, die dort den künftigen Ortsrand bilden wird.

**Gesamtbewertung Landschaft:
Auswirkungen geringer Erheblichkeit**

4.7 Kultur- und Sachgüter

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

4.8 Fläche

Es handelt sich um eine landwirtschaftlich genutzte Fläche, die bereits im Flächennutzungsplan als Baufläche dargestellt ist. 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. Sie beträgt derzeit ca. 261 ha und erhöht sich somit um ca. 0,7 %.

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. 1,7 ha landwirtschaftliche Fläche beansprucht. Möglichkeiten zur Umnutzung brach gefallener Gewerbeflächen oder von Konversionsflächen sind nicht verfügbar.

Darstellung von Landschaftsplänen

Für den Markt Breitenbrunn gibt es noch keinen Landschaftsplan. Der derzeit in Aufstellung befindliche sieht für den Geltungsbereich keine spezifischen Ziele vor. Allgemein werden im Landschaftsplan die Erhaltung und Optimierung der Waldränder vorgeschlagen. Dies wird in der gegenständlichen Planung berücksichtigt.

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. Der zusätzliche planinduzierte Anwohnerverkehr ist aufgrund der Größe der Baufläche nicht erheblich.

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

Zur Minderung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind Ortseingrünungen nach Osten vorgesehen. Der südlich angrenzende Waldrand soll durch eine Ausgleichsfläche aufgewertet werden.

Die verbleibenden Eingriffe sind aufgrund der ausschließlichen Betroffenheit intensiv landwirtschaftlich genutzter Flächen gut ausgleichbar.

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 Dürn 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 Ausgleichsfläche 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. 1,7 ha Intensivgrünland	geringe Erheblichkeit
Boden	Versiegelung auf ca. 0,8 ha, keine naturnahen oder seltenen Böden betroffen	geringe Erheblichkeit
Wasser	verringerte Grundwasserneubildung durch Versiegelung, aber Trennsystem vorgesehen	geringe Erheblichkeit
Klima	Kaltluftentstehungsfläche ohne Bezug zu Belastungsgebieten betroffen	geringe Erheblichkeit
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	keine Betroffenheit	-

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



Guido Bauernschmitt
Landschaftsarchitekt BDLA und Stadtplaner SRL

ANHANG

Wohnbauflächenbedarfsermittlung

Ermittlung der prognostizierten Einwohnerzahl (EW) 2033

$$\begin{array}{lclclcl} \text{EW 2019} & \times & \text{Bevölkerungswachstum} & \times & 14 \text{ Jahre} & = & \text{EW-Zuwachs 2033} \\ 3.487 \text{ EW} & \times & 0,29 \% \text{ (jährlich)*} & \times & 14 \text{ Jahre} & = & 141 \text{ EW} \end{array}$$

**Demographie-Spiegel 2019-20331: Bevölkerungsveränderung 2033 gegenüber 2019: insgesamt 4,4 % = 0,29 % jährlich*

$$\text{Einwohnerzahl 2033: } 3.487 \text{ EW} + 142 \text{ EW} = 3.629 \text{ EW}$$

Ermittlung des Bauflächenbedarfs bis 2033

1. Wachstumsbedarf

$$\begin{array}{lcl} \text{Einwohnerzuwachs (-Planungswert) im Jahr 2033} & = & \mathbf{142 \text{ EW}} \\ 142 \text{ EW} : 2,39 \text{ Personen/Haushalt} & = & \mathbf{59 \text{ Wohneinheiten (WE)}} \end{array}$$

2. Auflockerungsbedarf

Im Gemeindegebiet beträgt die derzeitige Belegungsdichte ca. 2,39 Personen je Haushalt (3.487 EW / 1.456 Wohnungen) und liegt damit über dem bayerischen Durchschnitt (2,03 Personen/Haushalt, Gemeinsames Statistikportal Bund und Länder, 2019). Der Auflockerungsbedarf ergibt sich aus der Verminderung der Belegungsdichte.

Da in Breitenbrunn ein hoher Anteil an Einwohnern mit einem Alter von 65 und mehr Jahren wohnt (2019: ca. 18 % der Bevölkerung; prognostiziert bis 2033: +59 %), wird der Anteil von Haushalten mit nur einer Person in den nächsten Jahren erheblich zunehmen. Hieraus ergibt sich bei angestrebten gleichbleibenden Einwohnerzahlen ein Auflockerungsbedarf. Dies bestätigt auch eine Studie des Marktforschungsinstituts Empirica (NN, 11.11.2010), die auch bei stagnierender Bevölkerung einen erheblichen Bedarf an neuen Wohneinheiten aufgrund von immer mehr Einzelhaushalten sieht.

Vorausberechnungen der Bay. Staatsregierung lassen erwarten, dass die durchschnittliche Haushaltsgröße in Bayern bis 2030 auf 1,9 Personen sinken wird (42,6% Einpersonenhaushalte). Im ländlichen Raum wird dies nur abgeschwächt zutreffen. Deshalb wird für den Planungszeitraum eine geringfügig veränderte Haushaltsgröße von **2,29 Personen pro Haushalt** zu Grunde gelegt, was einer **jährlichen Auflockerung von 0,3 %** entspricht.

Ermittlung des Auflockerungsbedarfs

$$\begin{array}{lcl} 3.487 \text{ EW} & : & 2,29^* = 1.523 \text{ WE} \\ \text{Bestand WE gesamt} & = & \mathbf{1.456 \text{ WE}} \\ \text{Auflockerungsbedarf} & & \mathbf{67 \text{ WE}} \end{array}$$

**künftige Haushaltsgröße: (aktuell 2,39) – (2,39 x 0,3 % x 14 a) = 2,29*

3. Reservebedarf

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

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

$$\begin{aligned} \text{Reservebedarf: } 3.487 \text{ EW} \times 1,5 \% &= 52 \text{ EW} \\ 52 \text{ EW} : 2,29 &= \mathbf{23 \text{ WE}} \end{aligned}$$

4. Bauflächenbedarf bis 2033

$$\begin{aligned} \text{Wachstumsbedarf} &= 59 \text{ WE} \\ \text{Auflockerungsbedarf} &= 67 \text{ WE} \\ \text{Reservebedarf} &= \mathbf{237 \text{ WE}} \\ &= \mathbf{149 \text{ WE}} \end{aligned}$$

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

→ **Erforderliche Brutto-Wohnbaufläche bis 2033: 149 WE : 15 WE/ha = 9,9 ha**