

BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG

ALLGEMEINES WOHNGEBIET
„BAUGEBIET NORD IV“
GEMEINDE HEPBERG

DARSTELLUNG DER NATUR- UND
ARTENSCHUTZRECHTLICHEN BELANGE
UND DER SONSTIGEN UMWELTBELANGE



DER PLANFERTIGER:



Gemeinde Hepberg
Schulstraße 5
85120 Hepberg

02. November 2021

Blank & Partner mbB
Landschaftsarchitekten
Marktplatz 1 - 92536 Pfreimd
Tel.-Nr. 09606/915447 - Fax: 915448
email: g.blank@blank-landschaft.de

Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitung, Anlass und Aufgabenstellung	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.....	3
2.	Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung	4
2.1	Natürliche Grundlagen.....	4
2.2	Belange des Menschen und der Kultur- und sonstige Sachgüter.....	6
2.3	Naturschutzrechtliche Belange - Pflanzen und Tiere und deren Lebensräume (mit spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung)	8
2.4	Landschaftsbild / landschaftliche Belange.....	11
2.5	Boden	13
2.6	Wasser.....	14
2.7	Klima und Luft	15
3.	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen.....	16
3.1	Vermeidung und Verringerung	16
3.2	Ausgleich / Eingriffsregelung.....	16
4.	Fazit	17

Anlagenverzeichnis

- Bestandsplan Nutzungen und Vegetation, Maßstab 1:1000

1. Einleitung, Anlass und Aufgabenstellung

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 Hepberg die Ausweisung des Allgemeinen Wohngebiets „Baugebiet Nord IV“ auf Flurnrn. 248, 248/2, 248/3, 248/4, 248/5, 164/7, 164/8, 164/53 und 164/38 der Gemarkung Hepberg.

Hierfür wird ein Bebauungsplan mit Grünordnung nach § 13b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren) aufgestellt. Die Größe des Geltungsbereichs beträgt ca. 2,67 ha (26.738 m²).

Mit den vorliegenden Unterlagen wird den gesetzlichen Anforderungen nach einer sachgerechten Abwägung durch die Berücksichtigung der Umweltbelange Rechnung getragen, auch wenn im vorliegenden Fall (Verfahren nach § 13 b BauGB) kein Umweltbericht nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB erforderlich ist und die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nicht zur Anwendung kommt. Zudem werden die artenschutzrechtlichen Belange des § 44 BNatSchG abgearbeitet.

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

Regionalplan

In den Karten „Siedlung und Versorgung“ und „Landschaft und Erholung“ sind den Planungsbereich sowie die unmittelbare Umgebung betreffend keine Ausweisungen enthalten. Auch landschaftliche Vorbehaltsgebiete sind im Vorhabensbereich nicht ausgewiesen.

Biotopkartierung, gesetzlich geschützte Biotope

Bei der Biotopkartierung Bayern wurden innerhalb der Gebietsausweisung und im relevanten Einflussbereich keine Biotope bei der Biotopkartierung Bayern erfasst.

Gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG bzw. Lebensstätten gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG liegen nicht innerhalb des geplanten Geltungsbereichs und der näheren Umgebung.

Schutzgebiete, Schutzobjekte

Der Geltungsbereich liegt zwar im Naturpark Altmühltal.

Schutzgebiete nach den Naturschutzgesetzen wie Landschaftsschutzgebiete, Naturschutzgebiete, Europäische Schutzgebiete und Schutzobjekte sind im gesamten Bereich nicht ausgewiesen.

Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP)

Den Planungsraum unmittelbar betreffende Bestands-, Bewertungs- und Zielaussagen sind im ABSP für den Landkreis Eichstätt nicht enthalten.

Schutzgebietsvorschläge gibt es im Planungsgebiet sowie im Umfeld nicht.

Das Planungsgebiet gehört auch nicht zu einem der Schwerpunktgebiete des Naturschutzes im Landkreis.

Artenschutzkartierung

In der Artenschutzkartierung Bayern sind den Planungsbereich und die weitere Umgebung betreffend keine Artnachweise verzeichnet.

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 D061 Fränkische Alb zuzuordnen (082-A Hochfläche der Südlichen Frankenalb).

Das Gelände ist im Norden nach Südosten und im Süden nach Süden geneigt.

Die Geländehöhen liegen zwischen ca. 455 m NN im Nordwesten und 444 m NN im Süden und Osten.

Geologie und Böden

Nach der Geologischen Karte Maßstab 1:100.000 ist das Planungsgebiet aus geologischer Sicht überwiegend von quartärem Löß und Lößlehm überdeckt. Am äußersten Westrand kommt der Weißjura an die Oberfläche.

Daraus haben sich Braunerden aus kiesführendem Lehmsand bis Sandlehm entwickelt. Nach der Bodenschätzungskarte sind Lehme und Lehme/Tone mit Bodenzahlen bis zu 63/60, im südlichen Teil nur 50/46 ausgeprägt. Die landwirtschaftliche Nutzungseignung ist damit für den größeren Planungsraum als relativ gut zu bewerten, für die Region handelt es sich um durchschnittliche Werte.

Die Bodenfunktionen werden gemäß dem Umweltatlas wie folgt eingestuft:

- Standortpotenzial für die natürliche Vegetation:
Carbonatfreie Standorte mit geringem Wasserspeichervermögen (regionale Bedeutung)
- Wasserretentionsvermögen
sehr hohes Regenrückhaltevermögen bei Niederschlägen
- Schwermetallrückhalt
hohe relative Bindungsstärke für Cadmium

- natürliche Ertragsfähigkeit
sehr hohe natürliche Ertragsfähigkeit

Als Archiv für die Natur- und Kulturgeschichte haben die Böden der geplanten Gebietsausweisung keine besondere Bedeutung.

Damit weisen die Böden des Geltungsbereichs mittlere bis sehr hohe Bewertungen hinsichtlich der einzelnen zu betrachtenden Bodenfunktionen auf.

Klima

Im Planungsgebiet sind für die Verhältnisse der Region durchschnittliche klimatische Verhältnisse mit mittleren Jahrestemperaturen von ca. 8° C und mittleren Jahresniederschlägen von 750 mm kennzeichnend.

Geländeklimatische Besonderheiten in Form von hangabwärts abfließender Kaltluft, insbesondere bei bestimmten Wetterlagen wie sommerlichen Abstrahlungsinversionen, treten im Gebiet entsprechend der Hangneigung in südliche (südlicher Teil) bzw. südöstliche Richtung (im nördlichen Teil) auf.

Durch die vorhandenen Wohngebiete im Süden und Südosten besteht bereits ein gewisser Kaltluftstau.

Hydrologie und Wasserhaushalt

Der Bereich des geplanten Wohngebiets entwässert natürlicherweise nach Süden und Südosten und letztlich nach Süden zum Lentinger Bach.

Oberflächengewässer gibt es im Planungsgebiet selbst nicht.

Sonstige hydrologisch relevante Strukturen, wie Quell- oder Vernässungsbereiche, Dolinen etc. findet man im Planungsgebiet ebenfalls nicht bzw. sind nicht bekannt.

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. Aufgrund der verbreitet ausgeprägten Lehme dürfte die Durchlässigkeit des Untergrunds vergleichsweise gering sein. Schichtwasser ist nicht auszuschließen.

Wasserschutzgebiete sind im Vorhabensbereich sowie dem weiteren Umfeld nicht ausgewiesen. Die westlich und östlich liegenden Wasserschutzgebiete liegen außerhalb des Einflussbereichs der Gebietsausweisung.

Zu berücksichtigen ist im vorliegenden Fall von Oberhangbereichen, die weiter landwirtschaftlich genutzt sein werden, zufließendes Oberflächenwasser. Dieses ist entsprechend abzuleiten.

Potenzielle natürliche Vegetation

Als potenzielle natürliche Vegetation ist im Gebiet nach den Angaben des fis-natur-online der Christophskraut-Waldgersten-Buchenwald anzusehen.

2.2 Belange des Menschen einschließlich menschliche Gesundheit, kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter

Beschreibung der derzeitigen Situation

Bezüglich des Lärms bestehen im Gebiet keine relevanten Vorbelastungen durch Verkehrslärm. Ca. 400 m östlich verläuft die A 9, 230 m westlich die Staatsstraße St 2229. Bei letzterer sind laut Geoportal Bayern keine Überschreitungen der Immissionsrichtwerte gegeben.

Aufgrund der Nähe zur A 9 wurde im Vorfeld eine Schalltechnische Beurteilung durch das Gutachterbüro Hooch-Farny eingeholt (Lärmprognoseberechnungen). Hinsichtlich der Orientierungswerte der DIN 18005 und in geringem Maße der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV ergeben sich Überschreitungen vor allem in der Nachtzeit. Der Grenzwert für die Auslösung einer Lärmsanierung, ab dem keine gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse mehr gewährleistet sind, wird gerade noch eingehalten. Aktive Lärmschutzmaßnahmen sind schwierig umzusetzen und insgesamt wenig sinnvoll.

Durch Festsetzungen im Bebauungsplan und umfangreiche bauliche Maßnahmen zum passiven Schallschutz an den jeweils lärmzugewandten Hausseiten im Norden und Osten bei den nordöstlich gelegenen Häusern werden die lärmschutztechnischen Anforderungen sichergestellt. Damit kann davon ausgegangen werden, dass auch an den nordöstlichen Parzellen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt werden können.

Betriebslärm spielt im vorliegenden Fall keine Rolle.

Zu detaillierten Ausführungen zu den schallschutztechnischen Anforderungen siehe Pkt. 7 der Begründung zum Bebauungsplan und die entsprechenden Festsetzungen (Pkt. 4.6 der textlichen Festsetzungen).

Bestehende Siedlungen liegen nicht innerhalb des Geltungsbereichs. Im südlichen und südöstlichen Anschluss liegen die bestehenden Wohngebiete von Hepberg.

Gerüche sind derzeit ohne nennenswerte Bedeutung. Lediglich zeitweilige Gerüche, bedingt durch die landwirtschaftliche Nutzung auf den Flächen, sind zu nennen, erreichen aber nur geringe Ausmaße.

Die derzeitigen landwirtschaftlichen Produktionsflächen werden intensiv als Acker genutzt und dienen der Erzeugung von Nahrungs- und Futtermitteln sowie Energierohstoffen. Es befinden sich ausschließlich intensiv genutzte Ackerflächen innerhalb des Planungsgebiets.

Bestehende Wasserschutzgebiete liegen nicht im Bereich des geplanten Baugebiets sowie dem Umfeld, sondern westlich und östlich außerhalb des Einflussbereichs des Baugebiets.

Aufgrund der Lage und Strukturierung ist die Bedeutung des Gebiets für die Erholung der Bevölkerung als landschaftlich geprägte Kulisse durchaus vorhanden. Eine Bedeutung für die unmittelbare wohnortnahe Erholung hat der bestehende Weg bzw. die Straße im Osten, der von Spaziergängern für eine Runde um die nördlich Hepbergs liegende Landschaft genutzt wird. Die strukturelle Qualität der Landschaft für die landschaftsgebundene Erholung ist als sehr gering einzustufen. Die landwirtschaftlich genutzten Lagen sind sehr intensiv genutzt und ausgesprochen strukturarm und die Vorbelastungen durch den Lärm der Autobahn A 9 sind erheblich.

Baudenkmäler sind innerhalb des Geltungsbereichs sowie dem näheren Umfeld nicht bekannt. Im Ortsbereich gibt es einige Baudenkmäler, die jedoch keinen Sichtbezug zum geplanten Baugebiet aufweisen. Der Bayernviewer Denkmal weist in der direkten und weiteren 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 nachteilig auf die Wohn- und Erholungsfunktionen sowie das Wohlbefinden und die Gesundheit auswirken.

Besondere Anforderungen im Hinblick auf den Lärmschutz bestehen im Gebiet aufgrund der Immissionsvorbelastung vor allem durch die Autobahn A 9. Der Verkehrslärm ist als erheblich einzustufen. Dementsprechend werden, wie oben ausgeführt, umfangreiche Festsetzungen auch hinsichtlich der Anordnung und Ausformung der Baukörper getroffen, um im geplanten Wohngebiet den schalltechnischen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gerecht zu werden.

Durch die Realisierung des Wohngebiets wird es zu einer Zunahme des Verkehrs in den bestehenden Erschließungsstraßen bzw. an den bestehenden Wohnanwesen kommen. Der Hauptverkehr wird aber direkt an die Haupteerschließungsstraße Holzmauerweg angebunden. Bestehende Wohngebiete bzw. Wohnparzellen werden deshalb mit der Ausweisung nicht erheblich beeinträchtigt. Die geringen Belästigungen werden als hinnehmbar eingestuft. Mit dem zusätzlichen Verkehr sind keine erheblichen Belästigungen verbunden.

Bestehende Siedlungen werden durch die geplante Baugebietsausweisung auch durch sonstige Auswirkungen nicht relevant zusätzlich beeinträchtigt.

Gerüche spielen im Gebiet keine über die übliche Geruchsbelastung aus der landwirtschaftlichen Nutzung hinausgehende Rolle, so dass keine näheren Untersuchungen hierzu erforderlich sind. Landwirtschaftliche Betriebe werden durch die Baugebietsausweisung nicht in ihren Entwicklungsmöglichkeiten eingeschränkt (Tierhaltung).

Mit der Realisierung des Vorhabens geht eine Fläche von ca. 2,67 ha für die Erzeugung von Nahrungs- und Futtermitteln sowie Energierohstoffen nachhaltig verloren. Die landwirtschaftlichen Erzeugungsbedingungen sind relativ gut.

Die Erholungsfunktion des Gebiets wird in gewissem Maße beeinträchtigt, indem die landschaftlichen Kulissen baulich überprägt werden. Die bestehenden Wegeverbindungen werden aufrechterhalten und können von Erholungssuchenden weiter genutzt werden. Im Nordwesten ist eine Grünfläche im Bereich des Geländehochpunktes vorgesehen, die für die Freiraumqualität des Baugebiets bedeutsam sein wird.

Durch die Bebauung und Umwidmung zu privaten, eingefriedeten Grundstücken wird die Zugänglichkeit im Sinne des freien Zugangs zur Natur eingeschränkt. Bestehende Erholungseinrichtungen werden durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt. Die strukturelle Erholungsqualität ist derzeit gering.

Im Geltungsbereich sowie dem weiteren Umfeld sind keine Bodendenkmäler bekannt. Sollten dennoch Bodendenkmäler zutage treten, wird der gesetzlichen Meldepflicht entsprochen, die Denkmalschutzbehörden eingeschaltet und der Zustand unverändert erhalten.

Die im Ortsbereich Hepberg vorhandenen Baudenkmäler werden durch die Baugebietsausweisung nicht beeinträchtigt (z.B. durch Sichtbeziehungen, visuelle Verschattung o.ä.). Zwischen dem geplanten Wohngebiet und den Baudenkmälern liegen bestehende Siedlungsbereiche, die eine vollständige Abschirmung gewährleisten, so dass keine Sichtbeziehungen zwischen dem geplanten Baugebiet und den Baudenkmälern bestehen werden.

Zusammenfassend betrachtet ist die Betroffenheit des Menschen vergleichsweise gering. Im Vordergrund steht der Verlust einer landwirtschaftlichen Nutzfläche (Acker) von ca. 2,67 ha. Die schallschutztechnischen Anforderungen, die durch Festsetzungen gesichert werden, sind konsequent umzusetzen.

2.3 Naturschutzrechtliche Belange - 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 Maßstab 1:1000 dargestellt.

Der Geltungsbereich ist ausschließlich als Acker intensiv landwirtschaftlich genutzt. Sonstige, auch nur bedingt naturnahe Strukturen sind nicht ausgeprägt.

Damit ist die naturschutzfachliche Wertigkeit des unmittelbaren Geltungsbereichs insgesamt vergleichsweise sehr gering. In erster Linie können Lebensraumqualitäten für die Arten der intensiv genutzten Kulturlandschaft bestehen. Bei zwei Begehungen des Ausweisungsbereichs Ende April und Mitte Juni 2020 konnten keine Arten der intensiv genutzten Kulturlandschaft (wie Feldlerche u.a.) weder im Geltungsbereich selbst noch in der relevanten Umgebung festgestellt werden. Gehölzbestände sind nicht betroffen.

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

- im Süden bestehende Wohngebiete
- im Osten der Holzmauerweg, östlich davon weitere intensiv genutzte Ackerflächen
- im Westen ein bewachsener Flurweg; im Südwesten grenzt ein Privatgrundstück an, das für Freizeit Zwecke genutzt wird und mit Gehölzen relativ dicht eingegrünt ist
- im Norden weitere Ackerflächen, kleinflächig eingestreute Gehölzinseln

Insgesamt ist die naturschutzfachliche Wertigkeit des Geltungsbereichs vergleichsweise gering. Bemerkenswerte oder seltene Arten der Pflanzen- und Tierwelt sind nicht zu erwarten.

Auswirkungen (mit artenschutzrechtlicher Betrachtung)

Durch die Realisierung des Baugebiets werden ausschließlich als Acker intensiv genutzte landwirtschaftliche Nutzflächen in Anspruch genommen (ca. 2,67 ha), die nur

eine geringe Bedeutung als Lebensraum von Pflanzen und Tieren aufweisen. Naturschutzfachlich besonders relevante Strukturen, wie Gehölzbestände, magere Altgrasbestände o.ä. sind nicht betroffen.

Bei zwei Begehungen des geplanten Ausweisungsbereichs wurde im Besonderen auch auf das Vorkommen von Arten der intensiv genutzten Kulturlandschaft geachtet. Es wurden im Bereich des geplanten Wohngebiets wie auch im Umfeld keine Arten der Kulturlandschaft wie Feldlerche, Rebhuhn, Wachtel festgestellt.

Erst mittelfristig ist nach entsprechender Entwicklungszeit der Begrünungsmaßnahmen damit zu rechnen, dass zumindest für das typischerweise in durchgrünten Siedlungen vorkommende Artenspektrum geeignete Lebensraumstrukturen geschaffen werden.

Die Durchlässigkeit des Baugebiets wird durch die Einfriedungen, die Bebauung und sonstige Flächenversiegelungen reduziert.

Neben dem unmittelbaren Lebensraumverlust durch Überbauung können benachbarte Lebensraumstrukturen grundsätzlich auch durch indirekte Effekte wie Verlärmung, Beschattung, Beeinträchtigung von Austauschbeziehungen, Veränderungen des Kleinklimas etc. beeinträchtigt werden. Nachdem aber im vorliegenden Fall keine diesbezüglich besonders empfindlichen Strukturen vorhanden sind, werden keine nennenswerten indirekten Auswirkungen hervorgerufen. Im Vordergrund stehen die unmittelbaren Lebensraumverluste, die bezüglich des Schutzguts gering sind.

Die Gehölzbestände des Anliegergrundstücks im Südwesten (Flur-Nr. 250) werden nicht relevant beeinträchtigt.

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

Insgesamt sind die Auswirkungen und die Empfindlichkeiten hinsichtlich der naturschutzfachlichen Belange als gering einzustufen.

Ausführungen zum speziellen Artenschutzrecht (artenschutzrechtliche Betrachtung):

Wie bei allen Bauvorhaben 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 ausschließlich intensiv als Acker genutzte Flächen.

Wie bei jeder Baumaßnahme werden bau- und anlagebedingte, darüber hinaus auch betriebsbedingte Beeinträchtigungen nach Realisierung der Bebauung hervorgerufen.

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 und der nach nationalem Recht streng geschützten Arten betroffen sind, ist eine Auslösung von Schädigungsverboten ausgeschlossen. Gehölzbestände sind nicht betroffen.

Als Nahrungslebensraum von Fledermäusen hat das Gebiet keine relevante Bedeutung.

Leitlinien für den Flug von strukturgebunden fliegenden Fledermausarten und bedeutsame Nahrungslebensräume von Fledermäusen sind von dem Vorhaben nicht berührt. 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. Dies gilt auch für die Zauneidechse und die Amphibienarten, für die im Gebiet kein nennenswertes Lebensraumpotenzial besteht.

Tötungsverbote werden ebenfalls nicht ausgelöst, da keine Gehölzrodungen erforderlich sind und es aufgrund der niedrigen Fahrgeschwindigkeiten nicht zu einer nennenswerten Erhöhung des Kollisionsrisikos kommt (v.a. für Fledermäuse).

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. Allerdings wurden zwei Begehungen des Geltungsbereichs im Hinblick auf ein Vorkommen der Gilde der „Feldbrüter“ durchgeführt (Mitte April, Mitte Juni 2020).

Unmittelbar betroffen können grundsätzlich die Bewohner der intensiven Kulturlandschaft wie Feldlerche (Rebhuhn, Wachtel) sein. Vorkommen konnten bei den Begehungen im Frühjahr/Frühsummer nicht festgestellt werden. Aufgrund der örtlichen Situation und strukturellen Ausprägung ist ein Vorkommen der Arten unwahrscheinlich. Das Baugebiet entwickelt sich bandartig um die bestehenden Siedlungen und greift wenig in die Landschaft hinein. Sollten die Arten der Kulturlandschaft dennoch Lebensraum- oder Teillebensraumfunktionen in geringem Umfang innerhalb des Planungsgebiets haben, so kann aufgrund der relativ geringen Bedeutung 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. Im näheren und weiteren Umfeld sind ausgedehnte intensiv genutzte, vergleichbare strukturarme Landschaftsbereiche ausgeprägt. Dementsprechend kann davon ausgegangen werden, dass bei diesen Arten keine Verbotsstatbestände ausgelöst werden.

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 sehr 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 nicht betroffen.

Zusammenfassung

Entsprechend den obigen Ausführungen werden insgesamt keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG hervorgerufen.

2.4 Landschaftsbild / landschaftliche Belange

Beschreibung der derzeitigen Situation

Der Geltungsbereich selbst mit seiner intensiven ackerbaulichen Nutzung weist nur eine vergleichsweise sehr geringe Landschaftsbildqualität auf, ist jedoch landschaftlich geprägt. Das geplante Wohngebiet liegt am Südostabhang des Haselbergs, die Kuppe bzw. der Hochpunkt befindet sich nordwestlich inmitten einer intensiv landwirtschaftlich genutzten Fläche.

Landschaftsästhetisch positiv geprägte Strukturen sind im Geltungsbereich nicht vorhanden. Auch im Umfeld sind nur in geringem Maße landschaftsästhetisch positiv geprägte Strukturen kennzeichnend. Der im Südwesten liegende Gehölzbestand bei dem Freizeitgrundstück prägt das örtliche Landschaftsbild. Die kleinen Gehölzbestände nördlich des Geltungsbereichs können das Landschaftsbild nur in relativ geringem

Maße positiv prägen. Der Waldbestand nordwestlich trägt in gewissem Maße zur Aufwertung des Landschaftsbildes bei, wobei die Sendeanlage eine gewisse Beeinträchtigung der landschaftsästhetischen Qualitäten darstellt. Ansonsten ist der gesamte Landschaftsraum nördlich Hepberg, auch im weiteren Umfeld des Planungsgebiets, ausgesprochen strukturarm und hinsichtlich des Landschaftsbildes relativ geringwertig (intensiv landwirtschaftlich genutzte Lagen). Die Flurlagen sind sehr stark durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung geprägt. Es fehlen nahezu jegliche gliedernde Strukturen. Diese sind auf sehr kleine Flächen begrenzt.

Ansonsten wird das Orts- und Landschaftsbild in Form der angrenzenden Siedlungen im Süden auch durch anthropogene Strukturen geprägt. Die Autobahn A 9 mit ihren Lärmimmissionen stellt eine Vorbelastung dar.

Die Erholungseignung ist als gering einzustufen. Eine Erschließung des Gebiets für Erholungszwecke ist durch den Holzmauerweg an der Ostseite gegeben, der eine gewisse Bedeutung für die angrenzenden Baugebiete aufweist. Besondere Qualitäten im Hinblick auf die Erholung sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

Auswirkungen

Zwangsläufig wie bei jeder Bebauung wird das Landschaftsbild im unmittelbaren Vorhabensbereich grundlegend verändert. Die trotz der angrenzenden Bebauung kennzeichnende landschaftliche Prägung geht praktisch vollständig verloren. Die unmittelbare anthropogene Prägung tritt in den Vordergrund. Die im Süden und Südosten bestehende Wohnbebauung wird nach Norden ausgedehnt.

Landschaftsästhetisch relevante Strukturen werden nicht beansprucht.

Durch die Begrünung der privaten Parzellen werden die nachteiligen Auswirkungen der Bebauung auf das Landschaftsbild gemindert. An der Nordseite wird auf dem öffentlichen Grünstreifen durch die festgesetzte Pflanzung von abschnittswisen Strauchgruppen und von Bäumen im Nordwesten im Bereich des Aussichtspunktes zur Einbindung des Baugebiets erheblich beigetragen.

Über die unmittelbaren Auswirkungen im Vorhabensbereich selbst hinaus werden keine nennenswerten indirekten Beeinträchtigungen durch visuelle Verschattung und Verstärkung der anthropogenen Prägung im Umfeld auf benachbarte Strukturen hervorgerufen. Diesbezüglich empfindliche Strukturen sind nicht nennenswert ausgeprägt. Der im Südwesten ausgeprägte Gehölzbestand dient bereits von vornherein der Einbindung des Wohngebiets.

Die derzeit geringe Erholungseignung auf der Fläche selbst geht durch die Bebauung und Umwandlung zu privaten Parzellen praktisch vollständig verloren. Die Wegeverbindungen, insbesondere der für die Naherholung genutzte Holzmauerweg im Osten, bleibt erhalten.

Insgesamt sind die Auswirkungen der Wohngebietsausweisung auf das Landschaftsbild als relativ gering einzustufen.

2.5 Boden

Beschreibung der derzeitigen Situation

Der geologische Untergrund wird im Gebiet von quartären Lössen und Lösslehmen gebildet, der Weißjura kommt nur am äußersten Westrand an die Oberfläche. Es haben sich daraus Lehme entwickelt, die als Braunerden mittlerer Entwicklungstiefe anzusehen sind. Die landwirtschaftliche Nutzungseignung ist als gut zu bezeichnen (Boden/Ackerzahlen 63/60, im südlichen Teil Boden-/Ackerzahlen 50/46).

Altlastenverdachtsflächen sind im Planungsbereich nicht bekannt.

Derzeit ist der gesamte Geltungsbereich außer den bestehenden Flurwegen ohne Versiegelung. Es handelt sich um weitgehend natürliche Bodenprofile, deren gewisse anthropogene Veränderung auf die intensive ackerbauliche Nutzung zurückzuführen ist. Die Bodenfunktionen (Puffer-, Filter-, Regelungs- und Produktionsfunktion) werden auf diesen Böden bisher weitestgehend erfüllt. Teilweise sind sehr hohe Belastungen bezüglich der Bodenfunktionen kennzeichnend.

Auswirkungen

Projektbedingte Auswirkungen auf den Boden sind wie bei jeder Bauflächenausweisung in Form der Bodenüberformung, -überbauung und -versiegelung zu erwarten. Die naturgemäß erheblichen Auswirkungen auf den Boden gehen mehr oder weniger zwangsläufig mit der geplanten Realisierung des Vorhabens einher. Die Vermeidung und Minderung dieser Auswirkungen ist nur innerhalb relativ enger Grenzen möglich. Die Auswirkungen der Versiegelung auf das Wasser können aber durch entsprechende Vorkehrungen (z.B. Verwendung wasserdurchlässiger Beläge im Bereich von Stellplätzen, geplante Entwässerung im Trennsystem mit entsprechender Rückhaltung) in gewissem Umfang vermindert werden.

Insgesamt können durch die Ausweisung des Wohngebiets bei einer festgesetzten GRZ von 0,4 und den geplanten Verkehrsflächen ca. 10.000 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 und die sonstigen Bodenfunktionen geht vollständig verloren.

Die Flächenversiegelung als Vollversiegelung ist die stärkste Form der Beanspruchung des Bodens, weil dadurch praktisch alle Bodenfunktionen verloren gehen (Puffer-, Regelungs-, Produktions- und Lebensraumfunktion) und sich dies auch auf das Wasser und das Siedlungsklima erheblich auswirkt.

Der betroffene Bodentyp bzw. die Bodenart ist im größeren räumlichen Zusammenhang nördlich Hepberg weit verbreitet (Braunerde mittlerer Entwicklungstiefe bei überwiegend lösslehmüberdeckten Bildungen des Malmkalks).

Über die Versiegelung hinaus werden 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 sind die Auswirkungen auf den Boden zwangsläufig relativ hoch, jedoch wie bei jeder Bebauung unvermeidbar. Sie halten sich auch aufgrund der Gebietsgröße in Grenzen. Die standortspezifische Empfindlichkeit ist vergleichsweise gering.

2.6 Wasser

Beschreibung der derzeitigen Situation

Das Planungsgebiet entwässert natürlicherweise nach Süden und Südosten und letztlich nach Süden zum Lentinger Bach.

Natürliche oder künstliche Oberflächengewässer gibt es innerhalb des Geltungsbereichs sowie dem Umfeld nicht. Sonstige hydrologisch relevante Strukturen, wie Dolinen, Vernässungsbereiche o.ä., findet man nicht. Aufgrund der Neigung der Oberfläche ist der oberflächliche Abfluss zu beachten.

Entsprechend den geologischen Verhältnissen und der Flächennutzung sind oberflächennah, im Bereich der voraussichtlich durch die Baumaßnahmen aufgeschlossenen Bodenschichten, keine Grundwasserhorizonte zu erwarten. Von außerhalb des geplanten Baugebiets fließt aufgrund der Höhenverhältnisse Oberflächenwasser von Nordwesten in nennenswertem Umfang zu. Der Geländehochpunkt liegt nordwestlich des geplanten Baugebiets, in ca. 200 m Entfernung zur Grenze des Geltungsbereichs.

Wasserschutzgebiete sind im Planungsgebiet und dem weiteren Umfeld nicht ausgewiesen. Die weiter östlich und westlich liegenden Wasserschutzgebiete sind nicht betroffen.

Auswirkungen

Durch die zu erwartende Versiegelung (und Überbauung) auf einer Fläche von ca. 10.000 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 ehem. Bay. Landesamtes für Wasserwirtschaft) reduziert sich die Grundwasserneubildung rechnerisch jährlich um ca. 1.500 m³. Etwas mehr als die Hälfte der bisherigen Grundwasserneubildung bleibt erhalten. Auch die Verdunstung wird aufgrund der Versiegelung deutlich reduziert. Dem gegenüber wird der oberflächliche Abfluss deutlich erhöht. Die Oberflächenwässer werden im Trennsystem entwässert. Zudem müssen die von außerhalb, aus nordwestlicher Richtung, den Ackerflächen zufließenden Wässer gefasst und abgeleitet werden. Diese werden in das geplante südwestliche Regenrückhaltebecken geleitet. Ein weiteres Regenrückhaltebecken wird am Südostrand des Wohngebiets errichtet. Das Oberflächenwasser wird demnach zurückgehalten und gedrosselt an den Vorfluter abgegeben. Entsprechende bauliche Maßnahmen werden im Zuge der Erschließung des Baugebiets durchgeführt. Die Beaufschlagung des Vorfluters wird durch die Rückhaltung und Drosselung derart vergleichmä-

ßigt, dass entsprechend den einschlägigen Richtlinien keine nennenswerten qualitativen und quantitativen Auswirkungen auf den Vorfluter als Fließgewässer sowie die Abflusssituation im Gebiet hervorgerufen werden.

Es finden also 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.

Aufgrund der Geländeverhältnisse ist es, wie erwähnt, erforderlich, in nennenswertem Maße von außerhalb des geplanten Baugebiets zufließendes Oberflächenwasser gesondert zu erfassen und zu behandeln (aus Richtung Nordwesten). Das Regenrückhaltebecken im Südwesten wird diese Wässer aufnehmen.

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.

Insgesamt sind die Auswirkungen auf das Wasser als gering bis mittel anzusehen.

2.7 Klima und Luft

Beschreibung der derzeitigen Situation

Das Großklima des Gebiets ist durch durchschnittliche Verhältnisse gekennzeichnet. Geländeklimatische Besonderheiten gibt es in Form von hangabwärts abfließender Kaltluft (in südliche und südöstliche Richtung). Dieses Phänomen tritt insbesondere bei bestimmten Wetterlagen wie sommerlichen Abstrahlungsinversionen in Erscheinung, und ist abhängig von der Geländeausprägung. Derzeit sind in Richtung des Baugebiets keine Abflusshindernisse für Kaltluft ausgeprägt.

Vorbelastungen der lufthygienischen und lokalklimatischen Situation bestehen nicht in nennenswertem Maße (in geringem Maß Autobahn A 9). Die bestehenden Siedlungen im Umfeld, also im westlichen Anschluss, stellen in gewissem Umfang „Wärmeinseln“ mit geringerer Verdunstung und Luftbefeuchtung, größeren Temperaturschwankungen mit höheren Temperaturspitzen etc. dar.

Auswirkungen

Durch die Errichtung der Straßen, der Baukörper und der versiegelten Freiflächen wird sich das Lokalklima verändern. Die verdunstungsbedingte Luftbefeuchtung und Luftkühlung werden sich deutlich verringern. Der bisherige Beitrag der landwirtschaftlichen Nutzflächen zum Klimaausgleich wird erheblich reduziert, die Merkmale des Stadtklimas 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 in gewissem Maße kompensieren.

Durch die Errichtung der Baukörper wird es zu einem geringen Kaltluftstau gegenüber den unterhalb des geplanten Baugebiets liegenden Bauflächen kommen. Die Durchlässigkeit von Wohngebieten ist jedoch so groß, dass die Frischluftversorgung weiterhin gewährleistet sein dürfte.

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 sind die Auswirkungen auf das Klima und die Luft als vergleichsweise gering einzustufen.

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

3.1 Vermeidung und Verringerung

Grundsätzlich sind entsprechend den Anforderungen der Naturschutzgesetze, auch wenn die Eingriffsregelung im Verfahren nach § 13b BauGB nicht zur Anwendung kommt, Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen zu berücksichtigen.

Hierzu ist zunächst festzustellen, dass die Standortwahl für das Wohngebiet grundsätzlich positiv im Hinblick auf die Eingriffsvermeidung zu bewerten ist, da 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. Empfindlichere Landschaftsräume und Lebensraumstrukturen können dadurch geschont und Auswirkungen von vornherein vermieden werden. Das Baugebiet entwickelt sich außerdem relativ eng um die bestehenden Bauflächen und greift relativ wenig weit in die Landschaft hinein.

Als Vermeidungsmaßnahmen sind in erster Linie die geplanten privaten Begrünungsmaßnahmen, die Regelungen zum Rückhalt des Oberflächenwassers und die Festsetzungen zur baulichen Gestaltung zu nennen. Mit der festgesetzten Eingrünung auf den öffentlichen Flächen am Nordrand und im Nordwesten des geplanten Baugebiets wird das Baugebiet in die Landschaft eingebunden. Die vorhandenen Gehölzbestände auf dem Nachbargrundstück im Südwesten trägt ebenfalls zur Landschaftlichen Einbindung des Baugebiets bei.

3.2 Ausgleich / Eingriffsregelung

Aufgrund der Anwendung des § 13b BauGB ist die Eingriffsregelung nicht anzuwenden, so dass auch keine Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen erforderlich werden.

4. Fazit

Für eine sachgerechte Abwägung ist es auch im Verfahren nach § 13 b BauGB erforderlich, die Auswirkungen der Baugebietsausweisung auf die Umweltbelange und die artenschutzrechtlichen Anforderungen des § 44 BNatSchG zu betrachten, um eine sachgerechte Abwägung zu gewährleisten.

Aus den obigen Ausführungen geht hervor, dass mit der Realisierung der geplanten Ausweisung unter Berücksichtigung und konsequenter Umsetzung der Festsetzungen zwar Auswirkungen auf die relevanten Umweltfaktoren hervorgerufen werden. Es bestehen praktisch durchgehend relativ geringe Betroffenheiten und Empfindlichkeiten. Insgesamt halten sich die Auswirkungen innerhalb enger Grenzen.

Aufgestellt, 29.07.2021



Gottfried Blank
Landschaftsarchitekt