

BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTER
GRÜNORDNUNG
ALLGEMEINES WOHNGEBIET „LEITE“
GEMEINDE KIRCHENDEMENREUTH

UMWELTBERICHT MIT BEHANDLUNG
DER NATURSCHUTZRECHTLICHEN
EINGRIFFSREGELUNG



Gemeinde Kirchendemenreuth:

.....
Dr. Gerhard Kellner, 1. Bürgermeister

Gemeinde Kirchendemenreuth
VG Neustadt a.d. Waldnaab
Naabstraße 5
92660 Neustadt a.d. Waldnaab

29. Juni 2026

DER PLANFERTIGER:

.....
Gottfried Blank, Landschaftsarchitekt

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

Inhaltsverzeichnis

A)	Umweltbericht	3
1.	Einleitung	3
1.1	Kurzdarstellung der Inhalte und der wichtigsten Ziele des Umweltschutzes für den Bauleitplan	3
1.2	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen dargelegten Ziele des Umweltschutzes und ihre Berücksichtigung	4
2.	Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung	5
2.1	Natürliche Grundlagen	5
2.2	Schutzgut Mensch einschließlich menschliche Gesundheit, kulturelles Erbe, sonstige Sachgüter	7
2.3	Schutzgut Pflanzen und Tiere und deren Lebensräume (mit artenschutzrechtlicher Betrachtung)	10
2.4	Schutzgut Landschaft	14
2.5	Schutzgut Boden	15
2.6	Schutzgut Wasser	17
2.7	Schutzgut Klima und Luft	18
2.8	Wechselwirkungen	19
3.	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)	20
4.	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	20
4.1	Vermeidung und Verringerung	20
4.2	Ausgleich	22
5.	Alternative Planungsmöglichkeiten	22
6.	Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	23
7.	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)	23
8.	Allgemein verständliche Zusammenfassung	24
B)	Behandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung	25

Anlagenverzeichnis

- Bestandsplan Nutzungen und Vegetation mit Darstellung des Eingriffs, Maßstab 1:1000
- Lagepläne zu den externen Ausgleichs-/Ersatzflächen Flur-Nrn. 846/2 und 1220 der Gemarkung Klobenreuth (Ausgleichsbebauungspläne 1 und 2)

A) UMWELTBERICHT

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

1. Einleitung

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

Zur Deckung des weiteren örtlichen Bedarfs an Wohnbauflächen plant die Gemeinde Kirchendemenreuth die Ausweisung des Allgemeinen Wohngebiets „Leite“ auf Flur-Nr. 541 der Gemarkung Kirchendemenreuth (Teilfläche).

Hierfür wird ein Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung aufgestellt. Die Größe des Geltungsbereichs beträgt 30.844 m².

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

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

Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung hängen von der jeweiligen Planungssituation bzw. der zu erwartenden Eingriffserheblichkeit ab. Da der Geltungsbereich mit seiner intensiven, praktisch ausschließlich ackerbaulichen Nutzung im vorliegenden Fall nur eine vergleichsweise geringe Wertigkeit im Hinblick auf die Schutzgüter Pflanzen, Tiere und Lebensräume sowie Landschaft aufweist, kann die Untersuchungsintensität innerhalb relativ enger Grenzen gehalten werden. Allerdings bestehen Empfindlichkeiten im Hinblick auf das Landschaftsbild.

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

Die bedeutsamen Ziele des Umweltschutzes für den Bebauungsplan sind:

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

- sind die Belange des Menschen hinsichtlich des Lärms und sonstigen Immissionsschutzes sowie der Erholungsfunktion und die Kultur- und sonstigen Sachgüter (z.B. Schutz von Bodendenkmälern) zu berücksichtigen

- sind nachteilige Auswirkungen auf die Lebensraumfunktion von Pflanzen und Tieren soweit wie möglich zu begrenzen, d.h. Beeinträchtigungen wertvoller Lebensraumstrukturen oder für den Biotopverbund wichtiger Bereiche sind möglichst zu vermeiden, soweit überhaupt betroffen
- sind Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes auch im überörtlichen Zusammenhang soweit wie möglich zu vermeiden; durch bauplanungs- und bauordnungsrechtliche sowie grünordnerische Festsetzungen ist eine Einbindung des Baugebiets in das Orts- und Landschaftsbild zu gewährleisten, soweit dies sinnvoll und möglich und entsprechend der spezifischen Eingriffsempfindlichkeit erforderlich ist; es handelt sich um einen hinsichtlich des Landschaftsbildes empfindlichen Standort
- ist die Versiegelung von Boden möglichst zu begrenzen sowie sonstige vermeidbare Beeinträchtigungen des Schutzguts zu vermeiden
- sind auch nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser (Grundwasser und Oberflächengewässer) entsprechend den jeweiligen Empfindlichkeiten (z.B. Grundwasserstand, Betroffenheit von Still- und Fließgewässern) so gering wie möglich zu halten
- sind Auswirkungen auf das Kleinklima (z.B. Berücksichtigung von Kaltluftabflußbahnen), die Immissionssituation und sonstige Beeinträchtigungen der Schutzgüter Klima und Luft auf das unvermeidbare Maß zu begrenzen

Zwangsläufig gehen mit der Wohngebietsausweisung unvermeidbare Beeinträchtigungen der Schutzgüter einher, die in Pkt. 2 im Einzelnen dargestellt werden.

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert, um dem Entwicklungsgebot des § 8 BauGB Rechnung zu tragen (5. Änderung).

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

Regionalplan, Landesentwicklungsprogramm (LEP 2023)

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

Auch sonstige konkrete Ziele und Entwicklungsgrundsätze gibt es im Regionalplan für den Geltungsbereich nicht.

Die Ziele des LEP zur Siedlungsentwicklung (Ziele unter 3., insbesondere zum Flächensparen und zum Vorrang der Innenentwicklung sowie zum Anbindegebot) sind generell bei der Bauleitplanung zu beachten.

Biotopkartierung, gesetzlich geschützte Biotope

Bei der Biotopkartierung Bayern wurden im Einflussbereich der Gebietsausweisung keine Strukturen als Biotope erfasst.

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

Schutzgebiete des Naturschutzes, Wasserschutzgebiete

Schutzgebiete nach den Naturschutzgesetzen sind im Geltungsbereich sowie dem weiteren Umfeld nicht ausgewiesen. Auch Landschaftsschutzgebiete sind im weiteren Umkreis nicht vorhanden.

Europäische Schutzgebiete sind vom geplanten Ausweisungsbereich weit entfernt.

Wasserschutzgebiete liegen nicht im Einflussbereich der geplanten Gebietsausweisung (mindestens ca. 700 m vom Bereich der geplanten Ausweisung entfernt).

Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP)

Den Planungsraum unmittelbar betreffende Bestands-, Bewertungs- und Zielaussagen sind im ABSP für den Landkreis Neustadt a.d. Waldnaab 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 betreffend keine Art-nachweise 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 401-D (Nordwestlicher Oberpfälzer Wald) zuzuordnen.

Das Gelände ist im Planungsgebiet nach Südwesten geneigt, im östlichen Teil nach Westen, das Mikrorelief ist relativ differenziert.

Die Geländehöhen liegen zwischen ca. 590 m NN im äußersten Norden bzw. Nordosten und ca. 580 m NN im äußersten Süden bis Südwesten des Geltungsbereichs. Die mittlere Neigung beträgt damit ca. 8 %.

Geologie und Böden

Nach der Geologischen Karte Maßstab 1:25.000 wird das Planungsgebiet aus geologischer Sicht von Amphiboliten, Gneisen und Graniten geprägt.

Als Bodentyp sind fast ausschließlich Braunerden aus skelettführendem Kryosand bis Grussand ausgeprägt.

Eine Kartierung der Bodenfunktionen gibt es im Umweltatlas Bayern Boden bereits. Es sind durchwegs geringe bis mittlere Bewertungen bei den einzelnen Bodenfunktionen kennzeichnend. Lediglich das Wasserrückhaltevermögen wird als sehr hoch bewertet. Das Rückhaltevermögen für anorganische Schadstoffe (Schwermetalle) wird je nach

Schwermetall als gering (Stufe 2) bis hoch (Stufe 4) eingeschätzt. Die natürliche Ertragsfähigkeit ist mittel, auch das Standortpotenzial für die natürliche Entwicklung. Als Archiv für die Natur- und Kulturgeschichte haben die betroffenen Böden keine besondere Bedeutung. Die ausgeprägten Böden sind im Gebiet weit verbreitet.

Nach der Bodenschätzungskarte sind im Großteil des Gebiets Boden-/Ackerzahlen von 48/34, im Nordosten von 40/31 (sandige Lehme, stark sandige Lehme als Bodenart) ausgeprägt.

Klima

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

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

Hydrologie und Wasserhaushalt

Der Bereich des geplanten Wohngebiets entwässert natürlicherweise nach Südwesten bzw. Westen und dann nach Süden direkt zum Sterzenbach.

Oberflächengewässer gibt es im Planungsgebiet sowie der unmittelbaren Umgebung nicht. Westlich, östlich des Friedhofs, liegt ein Teich. Der Sterzenbach verläuft ca. 270 m südlich und ist dort teilweise verrohrt.

Sonstige hydrologisch relevante Strukturen, wie Quell- oder Vernässungsbereiche etc., findet man im Planungsgebiet nicht.

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

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

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

Potenzielle natürliche Vegetation

Als potenzielle natürliche Vegetation ist im Gebiet nach den Angaben des fis-natur-online der Hainsimsen-Tannen-Buchenwald anzusehen, im Übergang zum Waldmeister-Tannen-Buchenwald.

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

Beschreibung der derzeitigen Situation

Bezüglich des Lärms bestehen im Gebiet Vorbelastungen durch den Verkehrslärm der Kreisstraße NEW 25. Das Verkehrsaufkommen ist aber vergleichsweise gering. Betriebslärm spielt im Gebiet keine Rolle. Um zu überprüfen, inwieweit die schalltechnischen Anforderungen entsprechend den einschlägigen Gesetzen und technischen Richtlinien bei der Baugebietsausweisung erfüllt werden, und gesunde Wohnverhältnisse im geplanten Wohngebiet gewährleistet sind, insbesondere im Hinblick auf die westlich liegende Kreisstraße, wurde begleitend eine Schalltechnische Untersuchung erstellt, die Bestandteil der Unterlagen des Bebauungsplans sind (mit Datum vom 16.10.2020, AB Consultants).

Bestehende Siedlungen liegen nicht innerhalb des Geltungsbereichs. Östlich der Kreisstraße schließt der Ortsbereich von Kirchendemenreuth an (Friedhof, landwirtschaftliche Gebäude, Wohnbebauung).

Gerüche werden durch die landwirtschaftliche Nutzung auf den Flächen und der Umgebung sowie von Betrieben im Ortsbereich Kirchendemenreuth hervorgerufen. Um zu überprüfen, inwieweit die diesbezüglichen Anforderungen erfüllt werden, wurde ein Geruchsgutachten (Sachverständigengutachten Gerüche) erstellt, das ebenfalls Bestandteil der Unterlagen zum Bebauungsplan wird.

Die derzeitigen landwirtschaftlichen Produktionsflächen werden intensiv als Acker genutzt und dienen der Erzeugung von Nahrungs- und Futtermitteln sowie Energierohstoffen. Forstwirtschaftlich genutzte Bereiche sind nicht betroffen. Die landwirtschaftlich genutzte Fläche weist eine durchschnittliche bis relativ gute Nutzungseignung auf.

Bestehende Wasserschutzgebiete liegen nicht im Bereich des geplanten Baugebiets. Das nächstgelegene Wasserschutzgebiet liegt ca. 750 m nordöstlich (Wasserschutzgebiet WV Windischeschenbach, Brunnen 3, 5, 6, 7). Auch Überschwemmungsgebiete, wassersensible Bereiche u.ä. erstrecken sich nicht auf das Planungsgebiet und die umgebenden Flächen.

Aufgrund der Lage und Strukturierung ist die Bedeutung des Gebiets für die Erholung der Bevölkerung vergleichsweise gering. Eine gewisse Bedeutung für die unmittelbare wohnortnahe Erholung von Kirchendemenreuth hat der Weg am Südrand des Geltungsbereichs (asphaltiert), der aber entsprechend dem Baukonzept durchgängig erhalten bleibt und zukünftig als Erschließungsstraße dient.

Ansonsten sind keine für die Erholung unmittelbar relevanten Einrichtungen, Objekte usw. im Planungsgebiet vorhanden. Bedeutende überörtliche Rad- und Wanderwege gibt es ebenfalls nicht.

Baudenkmäler sind innerhalb des Geltungsbereichs sowie dem näheren Umfeld nicht bekannt. Der Bayernviewer Denkmal weist im Geltungsbereich jedoch das Bodendenkmal D-3-6238-003 aus, das sich auf den gesamten Geltungsbereich erstreckt (siehe hierzu weitere Ausführungen unter „Auswirkungen“).

Auswirkungen

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

Besondere Anforderungen im Hinblick auf den Lärmschutz bestehen im vorliegenden Fall im Hinblick auf die Kreisstraße NEW 25. Der Verkehrslärm von der angrenzenden Kreisstraße NEW 25 ist vergleichsweise gering. Betriebslärm spielt keine Rolle. Es wurde, um die diesbezüglichen Anforderungen fachgutachterlich zu prüfen, ein Schalltechnischer Untersuchung (Büro AB Consultants) erstellt, die Bestandteil der Unterlagen des Bebauungsplans ist. Die erforderlichen Vorgaben zum Schallschutz (passive Schallschutzmaßnahmen) werden in die Festsetzungen und die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.

Durch die Realisierung des Wohngebiets wird es zu einer gewissen Zunahme des Verkehrs kommen. Das Baugebiet wird an die zum Ausbau geplante südliche Erschließungsstraße angebunden (derzeit asphaltierter Flurweg), so dass ein leicht versetzter Kreuzungsbereich an der NEW 25 mit der bestehenden Ortsstraße (südlich des Friedhofs) entsteht. Der Querungsbereich ist gut einsehbar. Zudem wird eine gute fußläufige Anbindung an den bestehenden Ortsbereich (mit Querungshilfe) geschaffen.

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

Gerüche spielen im Gebiet eine gewisse Rolle, insbesondere durch die bestehenden landwirtschaftlichen Betriebe in Kirchendemenreuth.

Es wurde ein Geruchsgutachten (immissionsschutztechnisches Gutachten Luftreinhalung) erstellt (Büro Hooch & Partner, Landshut mit Datum vom 13.10.2020), in dem der bestehende Rinderhaltungsbetrieb sowie der Schweinehaltungsbetrieb in Kirchendemenreuth berücksichtigt wurden. Die sich aus den Geruchsimmissionen ergebenden Anforderungen fließen in die Bebauungsplanung ein. Der Bereich mit unzulässigen Wohngebäuden wird im Bebauungsplan festgesetzt. Das Gutachten ist Bestandteil der Unterlagen zum Bebauungsplan.

Mit der Realisierung des Vorhabens geht eine Fläche von ca. 3,0 ha für die Erzeugung von Nahrungs- und Futtermitteln sowie Energierohstoffen nachhaltig verloren. Die landwirtschaftlichen Erzeugungsbedingungen sind durchschnittlich bis relativ gut (siehe Schutzgut Boden, Kap. 2.5). Nach § 1a BauGB ist die Notwendigkeit der Beanspruchung von landwirtschaftlich genutzten Flächen für Bebauung zu begründen. In der Gemeinde Kirchendemenreuth wird angestrebt, vordergründig die Innenentwicklung zu stärken. Obwohl die Gemeinde versucht hat, die Möglichkeiten der Innenentwicklung zu nutzen, ist die Nachfrage nach Wohnparzellen in der Gemeinde stetig vorhanden. Es sind im Innenbereich von Kirchendemenreuth keine Bauparzellen vorhanden, die für ansiedlungswillige Bauwerber im Hauptort Kirchendemenreuth genutzt werden können. Das Baugebiet „Queräcker“ ist bereits praktisch vollständig bebaut bzw. die Parzellen sind verkauft, so dass eine Bebauung der noch freien Parzellen zeitnah ansteht. Es gibt darüber hinaus im Ortsbereich Döltsch mit dem Baugebiet „Am

Bühl“ bauliche Entwicklungsmöglichkeiten für die Wohnnutzung. Dort sind aber ebenfalls bereits alle Parzellen verkauft. Für die Gemeinde Kirchendemenreuth ist es deshalb notwendig, nunmehr im Ortsteil Kirchendemenreuth weitere Bauparzellen anbieten zu können (zum Bedarfsnachweis siehe auch Ausführungen in der Begründung zum Bebauungsplan). Dementsprechend ist es erforderlich, in diesem Zusammenhang die landwirtschaftlich genutzten Flächen des Projektgebiets zu beanspruchen. Die in Anspruch genommenen Böden weisen eine im Vergleich zum Gemeindegebiet durchschnittliche bis relativ gute Bodengüte auf. Eine Beanspruchung des gewählten Standorts ist aus städtebaulicher und erschließungstechnischer Sicht besonders sinnvoll. Eine Bereitstellung in anderen Bereichen des Ortsgebiets Kirchendemenreuth ist nicht sinnvoll, und es stehen in anderen Bereichen auch keine Grundstücksflächen für eine Baugebietsausweisung zur Verfügung. Forstwirtschaftliche Nutzflächen sind von der Ausweisung des Wohngebiets nicht betroffen.

Da das Planungsgebiet diesbezüglich bereits derzeit ohne größere Bedeutung ist, wird die Erholungsfunktion des Gebiets nicht in nennenswertem Maße beeinträchtigt. Die bestehenden Wegeverbindungen, insbesondere der Weg im Süden des Geltungsbereichs, der als Erschließungsstraße ausgebaut wird, bleibt erhalten. Es wird eine attraktive fußläufige Anbindung des Baugebiets an den bestehenden Ortsbereich geschaffen.

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.

Im Geltungsbereich sowie dem Umfeld sind keine Baudenkmäler betroffen. Die im Ortsbereich vorhandenen Baudenkmäler, insbesondere die Expositurkirche St. Johannes der Täufer, werden durch die Baugebietsausweisung nicht beeinträchtigt. Zwischen dem geplanten Wohngebiet mit seiner vergleichsweise geringen Höhenentwicklung und dem Baudenkmal liegen die bestehenden Siedlungsbereiche von Kirchendemenreuth, die eine vollständige Abschirmung gewährleisten, so dass keine Sichtbeziehungen zwischen dem geplanten Baugebiet und der Kirche bestehen werden.

Allerdings erstreckt sich, wie oben erläutert, das Bodendenkmal D-3-6238-003 auf den Geltungsbereich. Dementsprechend sind die denkmalrechtlichen Bestimmungen zwingend zu beachten. Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gemäß Art. 7 (1) BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege wird in diesem Verfahren die fachlichen Anforderungen formulieren.

Es wird empfohlen, in Abstimmung mit dem Bay. Landesamt für Denkmalpflege bauvorgreifende Sondagen vorzusehen. Die Arbeiten sind in enger Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege durchzuführen.

Zusammenfassend betrachtet ist die schutzgutbezogene Eingriffserheblichkeit auch im Hinblick auf die menschliche Gesundheit und das kulturelle Erbe vergleichsweise ge-

ring, wenn die denkmalrechtlichen Anforderungen konsequent beachtet und umgesetzt werden, was im vorliegenden Fall zwingend erforderlich ist, um den Anforderungen des Bodendenkmalschutzes ausreichend gerecht zu werden.

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

Beschreibung der derzeitigen Situation

Die Nutzungs- und Vegetationsstrukturierung des Gebiets ist im Bestandsplan Nutzungen und Vegetation Maßstab 1:1000 dargestellt.

Der Geltungsbereich ist (praktisch vollständig als Acker intensiv landwirtschaftlich genutzt. Geringflächig sind im Süden entlang des asphaltierten Flurweges artenarme, gemähte Grasfluren ausgeprägt, die ebenfalls eine geringe Lebensraumeignung aufweisen. Auch nur bedingt wertvolle Lebensraumstrukturen sind im Geltungsbereich nicht ausgeprägt.

Damit ist die naturschutzfachliche Wertigkeit des unmittelbaren Geltungsbereichs vergleichsweise gering. In erster Linie bestehen Lebensraumqualitäten für die Arten der intensiv genutzten Kulturlandschaft.

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

- im Süden im westlichen Teil Intensivgrünland, im östlichen Teil Acker; im mittleren Bereich ist noch ein älteres, asphaltiertes Straßenstück vorhanden, das im Nordwesten eine nordseitige, im Süden eine ostseitige Böschung mit jeweiligem Gehölzbewuchs (Kirsche, Holunder, Vogelbeere, Stieleiche u.a.) geringen bis mittleren Alters aufweist. Der Bestand ist nicht in der Biotopkartierung Bayern erfasst worden
- im Westen die Kreisstraße NEW 25 mit begleitendem Graben und gepflegten Grünflächen
- im Osten und Norden intensiv genutzter Acker; im Südosten entlang des asphaltierten Weges straßenbegleitende Bäume jüngeren bis mittleren Alters

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

Auswirkungen (mit artenschutzrechtlicher Abschätzung)

Durch die Realisierung des Baugebiets werden praktisch ausschließlich als Acker (20.785 m²) intensiv genutzte landwirtschaftliche Nutzflächen in Anspruch genommen, geringflächig auch geringwertige, gemähte Grasfluren in einem Umfang von 138 m² (Eingriffsfläche ca. 20.923 m², Geltungsbereich 30.844 m²), die nur eine geringe Bedeutung als Lebensraum von Pflanzen und Tieren aufweisen.

Begehungen des Geltungsbereichs zum Vorkommen von Arten der Kulturlandschaft wurden durchgeführt (Juni, Juli 2020). Typische Arten der intensiv genutzten Kultur-

landschaft wie die Feldlerche konnten nicht festgestellt werden. Es fand eine Vorabstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde statt (Dr. Fleischmann). Bedenken und Anregungen zum speziellen Artenschutz wurden auch im Verfahren nicht vorgebracht. Eingehende Untersuchungen wurden gemäß Abstimmung von der Unteren Naturschutzbehörde nicht gefordert (Stellungnahme der UNB vom 22.04.2020).

Mittelfristig ist nach entsprechender Entwicklungszeit der Begrünungsmaßnahmen damit zu rechnen, dass zumindest für das typischerweise in durchgrünten Siedlungen vorkommende Artenspektrum geeignete Lebensraumstrukturen geschaffen werden (auf öffentlichen und privaten Flächen). Es werden umfangreiche Begrünungs-, Pflanz- und sonstige Gestaltungsmaßnahmen auf ausgedehnten Flächen festgesetzt, die zugleich teilweise dem naturschutzrechtlichen Ausgleich dienen. Damit kommt ein sehr weitreichendes Grün- und Ausgleichskonzept zum Tragen, das in besonderer Weise die mit der Ausweisung verbundenen Eingriffe zu kompensieren vermag, und auch in ganz erheblichem Maße zur Eingriffsminimierung beiträgt. Mit dem Konzept wird außerdem erheblich zur Attraktivität des Baugebiets beigetragen.

Die Durchlässigkeit des Baugebiets wird durch die Einfriedungen, die Bebauung und sonstige Flächenversiegelungen reduziert. Dies ist aber im vorliegenden Fall relativ wenig relevant. Nennenswerte Einschränkungen von Wanderbewegungen von Tierarten sind nicht zu erwarten. Vielmehr kann davon ausgegangen werden, dass die geplanten umfangreichen Grünzonen die Barrierewirkungen gegenüber der heutigen intensiven Ackernutzung sogar mindern, indem Rückzugsräume und Wanderkorridore geschaffen werden.

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. Auch der Gehölzbestand südlich des geplanten Baugebiets an der vorhandenen Wegböschung wird durch indirekte Auswirkungen nicht beeinträchtigt. Sonstige, auch nur bedingt naturschutzfachlich relevante Strukturen sind im relevanten Einflussbereich des geplanten Wohngebiets nicht vorhanden. Im Vordergrund stehen die unmittelbaren Lebensraumverluste, die bezüglich des Schutzguts ebenfalls gering sind.

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

Insgesamt ist die Eingriffserheblichkeit als gering einzustufen.

Ausführungen zum speziellen Artenschutzrecht (artenschutzrechtliche Abschätzung):

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

Wirkungen des Vorhabens

Unmittelbar betroffen sind praktisch ausschließlich intensiv als Acker genutzte Flächen, kleinstflächig artenarme gemähte Grasfluren. Gehölze, höherwertigere Gras- und Krautfluren oder sonstige auch nur bedingt naturschutzfachlich wertvolle Strukturen werden weder direkt noch indirekt beeinträchtigt.

Wie bei jeder Baumaßnahme werden baubedingte, darüber hinaus auch betriebsbedingte Beeinträchtigungen nach Realisierung der Bebauung hervorgerufen.

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-, Mauer-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten.

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

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

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

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

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

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

Leitlinien für den Flug von strukturgebunden fliegenden Fledermausarten und bedeutende Nahrungslebensräume von Fledermäusen sind von dem Vorhaben nicht berührt.

Das intensiv landwirtschaftlich genutzte Gebiet hat für den Nahrungserwerb und sonstige Teillebensraumfunktionen von Fledermäusen keine relevante Bedeutung.

Damit kann in jedem Fall davon ausgegangen werden, dass sich der Erhaltungszustand der lokalen Populationen potenziell vorkommender Arten nicht erheblich verschlechtert. Sonstige Beeinträchtigungen der Arten des Anhangs IV und der nach nationalem Recht streng geschützten Arten sind nicht zu erwarten. Dies gilt auch für die Zauneidechse und die Amphibienarten. Für die Zauneidechse besteht kein Lebensraumpotenzial, da besonnte, magere oder lückig bewachsene Gras- und Krautfluren, Gebüsche u.ä. nicht ausgeprägt sind. Auch für Amphibien als Jahreslebensraum hat das Gebiet keine Bedeutung. Anhang IV-Arten der Amphibien sind in der Umgebung nicht bekannt.

Tötungsverbote werden ebenfalls nicht ausgelöst, da keine Gehölze gerodet werden und es aufgrund der niedrigen Fahrgeschwindigkeiten nicht zu einer nennenswerten Erhöhung des Kollisionsrisikos kommt.

Europäische Vogelarten

Bezüglich der Europäischen Vogelarten gelten die gleichen Verbotstatbestände wie für die Arten des Anhangs IV.

Detaillierte Erhebungen liegen nicht vor, ebenfalls keine Artnachweise in der Artenschutzkartierung.

Unmittelbar betroffen können zunächst grundsätzlich die Bewohner der intensiven Kulturlandschaft wie Feldlerche (Rebhuhn, Wachtel) sein. Im Juni und Juli 2020 (15.06., 02.07.) erfolgten Begehungen des Geländes. Vorkommen konnten nicht erfasst werden. Aufgrund der intensiven Nutzung der landwirtschaftlich genutzten Flächen und der Nähe zur Kreisstraße NEW 25 sowie zum Ortsbereich Kirchendemenreuth ist ein Vorkommen der Arten nicht zu erwarten. Dementsprechend wird davon ausgegangen, dass bei diesen Arten keine Verbotstatbestände ausgelöst werden. Eingehende Untersuchungen wurden im Zuge der Abstimmung von der Unteren Naturschutzbehörde deshalb auch nicht gefordert (siehe auch Stellungnahme vom 22.04.2020).

Greifvögel, die auch in der intensiv genutzten Kulturlandschaft jagen, können durch die Überbauung von Nahrungslebensräumen betroffen sein. Sollte dies der Fall sein, kann aufgrund der ausgedehnten Jagdreviere (potenziell betroffen kann dadurch nur ein kleiner Teil sein) und der hohen Flexibilität bezüglich der Nahrungslebensräume davon ausgegangen werden, dass sich der Erhaltungszustand der lokalen Populationen der Arten nicht erheblich verschlechtert. Störungsverbote werden deshalb nicht hervorgerufen. Schädigungs- und Tötungsverbote werden bei diesen Arten ohnehin nicht ausgelöst.

Gehölzbewohnende Vogelarten sind nicht betroffen. Für diese werden mit den geplanten naturnahen Grünzonen vergleichsweise umfangreiche Lebensraumfunktionen geschaffen (siehe Planzeichnung des Bebauungsplans mit integrierter Grünordnung und textliche Festsetzungen zur Grünordnung).

Zusammenfassung

Entsprechend den obigen Ausführungen werden insgesamt keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG hervorgerufen. Eine ausnahmsweise Zulassung oder CEF-Maßnahmen sind nicht erforderlich.

2.4 Schutzgut Landschaft

Beschreibung der derzeitigen Situation

Der Geltungsbereich selbst mit seiner praktisch ausschließlichen intensiven ackerbau-lichen Nutzung in einem einzigen Ackerschlag und kleinstflächig artenarme, gemähte Grasfluren weist nur eine vergleichsweise geringe strukturelle Landschaftsbildqualität auf. Das Gebiet ist jedoch landschaftlich geprägt.

Landschaftsästhetisch positiv geprägte Strukturen sind im Geltungsbereich nicht ausgeprägt und werden im Umfeld, da nicht vorhanden, auch nicht indirekt beeinträchtigt. Lediglich die Gehölzstrukturen auf der Böschung des im südlichen Anschluss vorhandenen Wegstücks, die jüngeren bis mittelalten Bäume entlang des asphaltierten Flurwegs südöstlich des geplanten Baugebiets und straßenbegleitende Baumbestände an der NEW 25 südwestlich des Geltungsbereichs können das örtliche Landschaftsbild in der Umgebung des geplanten Baugebiets etwas aufwerten. Insgesamt prägt aber die intensive landwirtschaftliche Flur mit geringem Strukturreichtum das Landschaftsbild. Hochwertig ausgeprägte, markante Einzelbäume und sonstige Strukturen mit hoher Eigenart sind im Umfeld des geplanten Baugebiets nicht vorhanden.

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

Das Baugebiet weist jedoch eine hohe Fernwirksamkeit auf. Kirchendemenreuth liegt an der Fränkischen Linie, eine geologische Störung am Rande des Deckgebirges im Übergang zum Grundgebirge. Das Baugebiet selbst liegt an einem weitgehend nach Süden exponierten Hang, etwas unterhalb einer Kuppe. Die Kuppe bzw. der Höhenrücken im Norden liegen außerhalb des Geltungsbereichs und topographisch ca. 5-8 m höher. Sie schirmen unter Zugrundelegung üblicher Haushöhen das Baugebiet nach Norden weitgehend ab. Eine weitere Kuppe liegt östlich des Baugebiets; diese ist topographisch nur ca. 2-3 m höher als das Baugebiet, so dass von Osten eine Einsehbarkeit gegeben sein wird, darüber hinaus auch von Süden, je nach Topographie und Ausprägung auch aus größerer Entfernung.

Entsprechend der Landschaftsbildqualität ist die Erholungseignung als gering einzustufen. Eine Erschließung des Gebiets für Erholungszwecke ist durch den Weg im Süden gegeben, der eine gewisse Bedeutung für die ortsbezogene Erholung aufweist. Besondere Qualitäten im Hinblick auf die Erholung sind im Geltungsbereich nicht vorhanden. Intensive Erholungseinrichtungen sind ebenfalls nicht betroffen, weder direkt noch durch indirekte Effekte.

Auswirkungen

Zwangsläufig wie bei jeder Bebauung wird das Landschaftsbild im unmittelbaren Vorhabensbereich grundlegend verändert. Die trotz der angrenzenden Bebauung und Kreisstraße sowie der geringen Strukturvielfalt kennzeichnende landschaftliche Prägung geht praktisch vollständig verloren. Die unmittelbare anthropogene Prägung tritt im geplanten Baugebiet nach Realisierung der Bebauung in den Vordergrund. Dadurch wird der zusammenhängende Siedlungsbereich von Kirchendemenreuth auf einer weiteren Fläche von ca. 3,0 ha ausgedehnt.

Allerdings werden durch die Begrünung der privaten Parzellen und vor allem die öffentlichen Begrünungs- und Ausgleichsmaßnahmen die nachteiligen Auswirkungen der Bebauung auf das Landschaftsbild im vorliegenden speziellen Fall ganz erheblich gemindert.

Dennoch wird dies nur bedingt möglich sein. Die Empfindlichkeit des Landschaftsbildes ist im vorliegenden Fall aufgrund der räumlichen Strukturierung und der Topographie grundsätzlich gegeben. Unter anderem ist der Bereich des geplanten Baugebiets von Süden und von Osten her einsehbar, jedoch auch in gewissem Maße von den höhergelegenen Landschaftsbereichen im Norden und Nordwesten aus. Das Baugebiet entfaltet auch eine Fernwirksamkeit, da Kirchendemenreuth an der Kante der Fränkischen Linie liegt und dadurch grundsätzlich von verschiedenen Punkten auch aus größerer Entfernung eingesehen werden kann. Allerdings ist hier zu berücksichtigen, dass die Störwirkungen des Wohngebiets mit seiner begrenzten Höhenentwicklung der Gebäude mit zunehmender Entfernung immer geringer wird.

Es sind praktisch in allen Randbereichen des geplanten Baugebiets und innerhalb, v.a. entlang der Erschließungsstraßen, umfangreiche Gehölzpflanzungen und sonstige Gestaltungsmaßnahmen geplant, die den Geltungsbereich sehr gut, soweit möglich, in die Landschaft einbinden werden. Von besonders exponierten Punkten der umgebenden Landschaft wird das geplante Baugebiet dennoch teilweise weiter einsehbar sein. Vom Parkstein aus ist, wie eine Ortseinsicht zeigte, das Baugebiet nicht einsehbar (abschirmender Wald).

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 ausgeprägt.

Die derzeit bereits geringe Erholungseignung auf der Fläche selbst geht durch die Bebauung und Umwandlung zu privaten Parzellen praktisch vollständig verloren. Die Wegeverbindungen, insbesondere der Weg im Süden, der auch als Erschließungsstraße ausgebaut wird, bleiben erhalten. Es wird zudem eine attraktive fußläufige Verbindung zum bestehenden Ort geschaffen.

Die umfangreichen Grünzonen und Ausgleichsmaßnahmen sind, wie erwähnt, auch im Hinblick auf die Minderung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild sehr bedeutsam.

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

2.5 Schutzgut Boden

Beschreibung der derzeitigen Situation

Der geologische Untergrund wird im Gebiet von Amphiboliten, Graniten und Gneisen gebildet. Es haben sich daraus fast ausschließlich Braunerden aus skelettführendem Kryosand bis Grussand entwickelt, die landwirtschaftliche Nutzungseignung ist als durchschnittlich bis relativ gut zu bezeichnen (Boden-/Ackerzahlen von 48/34, im Nordosten von 40/31).

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

Derzeit ist der gesamte Geltungsbereich ohne Versiegelung. Es handelt sich um weitgehend natürliche Bodenprofile, deren gewisse anthropogene Veränderung auf die intensive ackerbauliche Nutzung zurückzuführen ist. Die Bodenfunktionen (Puffer-, Filter-, Regelungs- und Produktionsfunktion) werden auf diesen Böden bisher weitestgehend erfüllt. Eine Bewertung der Bodenfunktionen enthält der Umweltatlas Bayern. Wie der Bewertung zu entnehmen ist, sind bei den Bodenfunktionen geringe bis mittlere Bewertungen kennzeichnend. Eine sehr hohe Bewertung ist beim Wasserrückhaltevermögen kennzeichnend. Die Bedeutung als Archiv für die Kultur- und Naturgeschichte ist gering. Damit ist insgesamt von einer mittleren Eingriffsempfindlichkeit auszugehen.

Auswirkungen

Projektbedingte Auswirkungen auf das Schutzgut sind wie bei jeder Bauflächenausweisung in Form der Bodenüberformung, -überbauung und -versiegelung zu erwarten. Die naturgemäß erheblichen Eingriffe in das Schutzgut Boden gehen mehr oder weniger zwangsläufig mit der geplanten Realisierung des Vorhabens einher. Die Vermeidung und Minderung der Eingriffe ist nur innerhalb relativ enger Grenzen möglich (siehe hierzu die Ausführungen in Kap. 4.1 zu den Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen). Die Auswirkungen der Versiegelung auf das Schutzgut Wasser können durch entsprechende Vorkehrungen (z.B. Verwendung wasserdurchlässiger Beläge im Bereich von Stellplätzen, Entwässerung im Trennsystem mit entsprechender Rückhaltung) in gewissem Umfang vermindert werden. Die Grundflächenzahl GRZ wird mit 0,35 vergleichsweise gering angesetzt, wodurch die Eingriffserheblichkeit in den Boden stark gemindert wird.

Insgesamt können durch die Ausweisung des Wohngebiets bei einer festgesetzten GRZ von 0,35 und den geplanten Verkehrsflächen ca. 7.000 m² zusätzlich überbaut oder versiegelt werden.

Im Bereich der überbauten bzw. versiegelten Flächen werden die natürlicherweise über lange Zeiträume gebildeten Bodenprofile mehr oder weniger irreversibel zerstört oder wesentlich verändert. Die Produktionsfunktion des Bodens für landwirtschaftliche Erzeugung geht vollständig verloren. Auch die sonstigen Bodenfunktionen können nach Realisierung der Bebauung auf Teilflächen nicht oder nur noch eingeschränkt erfüllt werden. Auf den unversiegelten, aber teilweise überbauten Grünflächen ist überwiegend noch eine teilweise Funktionserfüllung möglich, wenngleich die ursprünglichen Bodenprofile überwiegend verändert sein werden.

Aufgrund der Standortgebundenheit ist ein Ausgleich der Eingriffe im engeren Sinne nicht möglich. Eine Eingriffsminderung durch weitere Reduzierung der zulässigen überbaubaren Flächen ist auch aus städtebaulicher Sicht nicht sinnvoll.

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

Der betroffene Bodentyp bzw. die Bodenart ist im größeren räumlichen Zusammenhang um Kirchendemenreuth weit verbreitet (Braunerde mittlerer Entwicklungstiefe).

Wie erwähnt, werden über die Versiegelung hinaus 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.

Die Vorgaben des Bodenschutzes sind bei den Baumaßnahmen zwingend zu beachten (DIN 18915, DIN 19731, DIN 19639, BBodSchV, siehe im Einzelnen Kap. 4.1).

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

Das Schutzgut Fläche (Flächenverbrauch) ist bei einem Umgriff von 3,0 ha in mittlerem Maße betroffen.

2.6 Schutzgut Wasser

Beschreibung der derzeitigen Situation

Das Planungsgebiet entwässert natürlicherweise nach Südwesten bzw. Westen und danach nach Süden zum Sterzenbach.

Natürliche oder künstliche Oberflächengewässer gibt es innerhalb des Geltungsbereichs sowie dem näheren Umfeld nicht. Westlich liegt am Ortsrand ein Teich. Der Vorfluter verläuft ca. 270 m südlich des Geltungsbereichs. Sonstige hydrologisch relevante Strukturen wie Vernässungsbereiche, Quellen, trockene Felskuppen o.ä. gibt es im Planungsbereich nicht.

Entsprechend den geologischen Verhältnissen und der Flächennutzung sind oberflächennah keine Grundwasserhorizonte zu erwarten. Jedoch sind Schichtwasseraustritte in dem geneigten Gelände nicht gänzlich auszuschließen. Von außerhalb des geplanten Baugebiets kann aus nördlicher Richtung von den topographisch höherliegenden Bereichen Oberflächenwasser zufließen.

Wasserschutzgebiete sind im Planungsgebiet nicht ausgewiesen (außerhalb des Einflussbereichs, ca. 750 m nordöstlich). Überschwemmungsgebiete, wassersensible Bereiche o.ä. liegen ebenfalls nicht im Einflussbereich des Vorhabens.

Auswirkungen

Durch die zu erwartende Versiegelung (und Überbauung) auf einer Fläche von ca. 20.000 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. 3.000 m³. Mehr als die Hälfte davon (bisherige Grundwasserneubildung) bleibt aber aufgrund der GRZ von 0,35 erhalten. Auch die Verdunstung wird aufgrund der Versiegelung reduziert. Dem gegenüber wird der oberflächliche Abfluss deutlich erhöht. Die Oberflächenwässer aus den öffentlichen Flächen werden im Trennsystem entwässert. Für das vorliegend geplante Baugebiet wird im Südwesten eine Regenrückhalteeinrichtung geschaffen. Das Oberflächenwasser wird nach entsprechender Rückhaltung gedrosselt in den Vorfluter abgeleitet (Sterzenbach), so dass es nicht zu einer relevanten nachteiligen Beeinflussung des Vorfluters kommt. Die Beaufschlagung des Vorfluters wird durch die geplante Rückhalteeinrichtung derart vergleichmäßigt, dass entsprechend den einschlägigen Richtlinien keine nennenswerten qualitativen und quantitativen Auswirkungen auf den Vorfluter als Fließgewässer sowie die Abflusssituation im Gebiet hervorgerufen werden. Im Umweltatlas Bayern (Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturzflut) ist im südwestlichen Bereich ein mäßiger Abfluss eingetragen.

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. Es ist jedoch aufgrund des geneigten Geländes bereichsweiser Schichtwasseranfall nicht auszuschließen.

Aufgrund der Geländeverhältnisse ist es erforderlich, von außerhalb des geplanten Baugebiets zufließendes Oberflächenwasser aus nördlicher Richtung gesondert zu erfassen bzw. zu versickern. Im Norden des Baugebiets wird im Bereich der Kompensationsfläche eine Mulde ausgebildet, so dass ein Abfließen von außerhalb des Baugebiets zufließenden Oberflächenwassers verhindert wird.

Bei den Baumaßnahmen ist den Anforderungen des allgemeinen Grundwasserschutzes bzw. dem wasserwirtschaftlichen Vorsorgegrundsatz des § 1 WHG in ausreichendem Maße Rechnung zu tragen.

Wasserschutzgebiete sind jedoch durch das Vorhaben nicht berührt, auch keine Überschwemmungsgebiete, wassersensible Bereiche oder sonstige hydrologisch oder wasserwirtschaftlich relevante Gesichtspunkte.

Insgesamt ist die Eingriffserheblichkeit als relativ gering anzusehen.

2.7 Schutzgut Klima und Luft

Beschreibung der derzeitigen Situation

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

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

Die landwirtschaftlich genutzten Flächen des Geltungsbereichs haben für das Großklima eine mittlere Bedeutung.

Auswirkungen

Durch die Errichtung der Straßen, der Baukörper und der versiegelten Freiflächen wird sich das Lokalklima verändern. Die verdunstungsbedingte Luftbefeuchtung und Luftkühlung werden sich verringern. Der bisherige Beitrag der landwirtschaftlichen Nutzflächen zum Klimaausgleich wird reduziert, die Merkmale des Siedlungsklimas mit höheren Temperaturspitzen etc. werden, auch bedingt durch die umliegende Bebauung (westlich bzw. südwestlich anschließender Ortsbereich), verstärkt. Dies wird sich in erster Linie im Vorhabensgebiet selbst und den unmittelbar angrenzenden Randbereichen auswirken. Die Grünflächen im Baugebiet und insbesondere die im Umfeld liegenden, weiterhin vorhandenen landwirtschaftlichen Nutzflächen werden die diesbezüglichen Auswirkungen kompensieren, so dass es insgesamt nur lokal zu einer stärkeren Ausprägung siedlungsklimarelevanter Parameter kommt. Auch der bestehende Ortsbereich von Kirchendemenreuth ist insgesamt bereits gut durchgrünt.

Durch die Errichtung der Baukörper wird es nicht zu einem nennenswerten zusätzlichen Kaltluftstau kommen. Unterhalb des geplanten Baugebiets sind keine Bauflächen ausgeprägt, und die Durchlässigkeit wird aufgrund der geplanten, relativ geringen Bebauungsdichte sehr hoch sein.

Luftgetragene Immissionen (Lärm, Schadstoffe) werden durch die Bebauung und den damit im Zusammenhang stehenden Verkehr geringfügig erhöht, jedoch in einem Maße, dass dies für den Einzelnen nicht spürbar ist. Bestehende Grenzwerte für Luftschadstoffe (TA Luft, 22. BImSchV) werden nicht überschritten.

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

2.8 Wechselwirkungen

Grundsätzlich stehen alle Schutzgüter untereinander in einem komplexen Wirkungsgefüge.

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

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

Wenn das Baugebiet nicht errichtet würde, wäre zu erwarten, dass die derzeitige intensive landwirtschaftliche Nutzung als Acker fortgeführt würde. Damit würden auch die Beeinträchtigungen des Bodens entfallen. Als Auswirkungen auf das Schutzgut Boden wären dann lediglich die Beeinträchtigungen aus der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung zu erwarten.

Da in der Gemeinde, auch im Ortsteil Kirchendemenreuth, eine Nachfrage nach Wohnbauflächen besteht, ist die geplante Ausweisung sinnvoll (Bedarfsnachweis siehe Begründung zum Bebauungsplan). Die Gemeinde Kirchendemenreuth möchte zwar vorrangig die Innenentwicklung stärken. Im Ortsbereich Kirchendemenreuth sind jedoch keine nennenswerten Innenentwicklungspotenziale (Baulücken, Brachflächen usw.) vorhanden, so dass die Ausweisung für die weitere gegendliche Entwicklung zwingend notwendig ist. Im zuletzt ausgewiesenen Baugebiet Queräcker sind praktisch alle Parzellen veräußert.

Wenngleich die Auswirkungen auf das Landschaftsbild durchaus erheblich sind (jedoch deutliche Minderung durch die vorgesehenen Pflanzmaßnahmen), so besteht im Hauptort Kirchendemenreuth keine Planungsalternative (siehe auch Kap. 5).

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

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

4.1 Vermeidung und Verringerung

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

Hierzu ist zunächst festzustellen, dass die Standortwahl für das Wohngebiet grundsätzlich positiv im Hinblick auf die Eingriffsvermeidung zu bewerten ist, da ausschließlich intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen mit vergleichsweise geringen Qualitäten hinsichtlich der meisten Schutzgüter herangezogen werden und auch im Umfeld keine Strukturen ausgeprägt sind, die hinsichtlich der meisten Schutzgutbelange besondere Empfindlichkeiten aufweisen würden. Allerdings bestehen im Hinblick auf das Landschaftsbild Empfindlichkeiten. Es stehen aber im gesamten Ortsbereich Kirchendemenreuth keine Flächen zur Ausweisung eines Baugebiets zur Verfügung, die geringere Auswirkungen auf das Landschaftsbild und eine geringere Fernwirksamkeit hervorrufen würden.

Als Vermeidungs- und eingriffsmindernde Maßnahmen sind in erster Linie die geplanten umfangreichen öffentlichen und privaten Begrünungsmaßnahmen (einschließlich der Festsetzungen für die privaten Grundstücksflächen), die Regelungen zum Rückhalt des Oberflächenwassers (Entwässerung im Trennsystem) und die Festsetzungen zur baulichen Gestaltung zu nennen. Es werden auch auf den öffentlichen Flächen sehr umfangreiche naturnahe Bepflanzungs- und Gestaltungsmaßnahmen im Baugebiet

festgesetzt, die auch teilweise dem naturschutzrechtlichen Ausgleich dienen, jedoch insgesamt in erheblichem Maße zur Eingriffsvermeidung beitragen. Sie gehen über das Maß üblicher Eingrünungsmaßnahmen weit hinaus, und können neben der Minderung nachteiliger Auswirkungen auf das Landschaftsbild auch in erheblichem Maße zur Verbesserung der Lebensraumqualitäten beitragen, und sind auch im Hinblick auf die sonstigen Schutzgutbelange (z.B. Wasserrückhalt, Verbesserung des Siedlungsklimas) positiv zu bewerten. Die Bepflanzungen erfolgen insgesamt sehr strukturiert und vielfältig mit naturschutzfachlich optimiert gestalteten Randzonen (z.B. Abtrag des Oberbodens zur Schaffung der Voraussetzungen für möglichst magere Gras- und Krautsäume, zusätzliche Anreicherung mit Strukturelementen).

Weitere Vermeidungsmaßnahmen sind:

- Begrünung von Flachdächern, alternative Nutzung der Sonnenenergie
- Verbot der Anlage von Steingärten (private, nicht befestigte Flächen sind gärtnerisch zu begrünen)
- max. teildurchlässige Befestigung von Zufahrten und Stellplätzen, generell Minimierung der versiegelten Flächen
- Festsetzung der Grundflächenzahl GRZ auf 0,35

Um nachhaltige Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu vermeiden, sind folgende Vorkehrungen zu treffen bzw. Vorgaben zu berücksichtigen:

Überschüssiger Mutterboden (Oberboden) ist nach den materiellen Vorgaben des § 12 BBodSchV zu verwerten. Bereits bei der Planung des Vorhabens sollten daher geeignete Verwertungsmöglichkeiten von Überschussmassen im Rahmen eines Bodenmanagements aufgezeigt bzw. geklärt werden. Insbesondere Mutterboden ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen.

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

Nach § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Dazu wird empfohlen, dass Flächen, die als Grünfläche oder zur gärtnerischen Nutzung vorgesehen sind, nicht befahren werden.

Bei Aufschüttungen mit Materialien sowie Abgrabungen sind die bau-, bodenschutz- und abfallrechtlichen Vorgaben einzuhalten.

Der belebte Oberboden und gegebenenfalls kulturfähige Unterboden ist zu schonen, bei Baumaßnahmen getrennt abzutragen, fachgerecht zwischen zu lagern, vor Verdichtung zu schützen und wieder seiner Nutzung zuzuführen. Die Bodenmieten dürfen nicht befahren werden.

Es wird eine max. Höhe von 2 m für Oberbodenmieten und max. 4 m für Unterboden- und Untergrundmieten empfohlen.

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

Begründung: Vermeidung von Qualitätsverlusten, Erosionsminderung

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

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

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

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

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

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

4.2 Ausgleich

Nach der Eingriffsbilanzierung ergibt sich ein Ausgleichsflächenbedarf von ca. 12.553 m².

Die Kompensation der vorhabensbedingten Eingriffe erfolgt teilweise innerhalb des Geltungsbereichs auf einer Fläche von insgesamt 4.605 m². Darüber hinaus sind Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen auf den Flur-Nrn. 846/2 und 1120 der Gemarkung Klobenreuth festgesetzt, die insgesamt eine anrechenbare Kompensationsleistung von 7.948 m² erbringen. Damit werden die Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild vollständig kompensiert.

5. Alternative Planungsmöglichkeiten

Die Nachfrage nach Wohnbauflächen ist im Gemeindegebiet, auch im Ortsbereich Kirchendemenreuth, hoch. Insofern kommt die Gemeinde Kirchendemenreuth trotz des intensiven Bestrebens, die Innentwicklung zu stärken und vorrangig Parzellen in den vorhandenen Baugebieten zu bebauen bzw. brachgefallene Flächen im Innenbereich zu aktivieren (siehe obige Ausführungen), mit der Ausweisung des Wohngebiets dem vorhandenen Bedarf nach. Es ist notwendig, aufgrund der speziellen Struktur der Gemeinde auch im Ortsbereich Kirchendemenreuth Flächen für Wohnnutzungen bereitzustellen. Derzeit sind in Kirchendemenreuth keine Bauparzellen mehr vorhanden, nachdem im zuletzt ausgewiesenen Baugebiet „Queräcker“ praktisch alle Bauparzellen

an Bauwerber veräußert wurden, so dass auch die aktuell noch nicht bebauten Grundstücke in nächster Zeit bebaut werden. Auch die Bauparzellen im Baugebiet „Am Bühl“ im Ortsteil Döltsch sind vollständig verkauft, so dass die Gemeinde über keinerlei für Wohnnutzungen bebaubare Grundstücke verfügt.

Aufgrund der vergleichsweise geringen Empfindlichkeit der Schutzgüter, abgesehen vom Schutzgut Landschaft, ist der gewählte Standort sinnvoll. Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild können durch umfangreiche Pflanzmaßnahmen erheblich gemindert werden. Alternative Planungsmöglichkeiten mit noch geringeren Eingriffen und Erschließungsaufwand gibt es im Bereich der Gemeinde Kirchendemenreuth nicht.

Alternative Bau- bzw. Erschließungskonzepte wurden im Vorfeld geprüft. Es wurden verschiedene Erschließungsvarianten erstellt. Keine der Alternativen ist im Hinblick auf die Auswirkungen auf die Schutzgüter sowie die Erschließung und Bebaubarkeit günstiger zu bewerten als die gewählte Variante.

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

Für die Bearbeitung der Eingriffsregelung wurde der bayerische Leitfaden verwendet. Gesonderte Gutachten waren im vorliegenden Fall in Form der Schalltechnischen Untersuchung und des Geruchsgutachtens erforderlich, um die diesbezüglichen Anforderungen zu ermitteln.

Als Grundlage für die verbal-argumentative Bewertung der Auswirkungen auf die Schutzgüter und die dreistufige Bewertung wurden eigene Erhebungen sowie vorhandene Datenquellen herangezogen.

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen und Kenntnislücken bestehen nicht.

7. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

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

Die Maßnahmen zum Monitoring stellen sich wie folgt dar:

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

8. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der Gemeinde Kirchendemenreuth plant die Aufstellung des Bebauungsplans Allgemeines Wohngebiet „Leite“ auf einer Fläche des Geltungsbereichs von ca. 30.844 m². Im vorliegenden Umweltbericht werden die derzeitigen Verhältnisse bezüglich der Schutzgüter im Einzelnen beschrieben und entsprechend den jeweiligen projektspezifischen Wirkfaktoren die jeweiligen Auswirkungen auf die Schutzgüter erläutert und bewertet.

Zusammenfassend betrachtet entstehen durch die geplante Ausweisung im Bebauungsplan und Realisierung der Bebauung in erster Linie Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden und Landschaft. Die Auswirkungen auf die Pflanzen- und Tierwelt halten sich aufgrund der praktisch ausschließlichen Beanspruchung intensiv landwirtschaftlich genutzter landwirtschaftlicher Nutzflächen (Acker) in Grenzen, wenn auch die Beanspruchung geringwertiger landwirtschaftlicher Nutzflächen ebenfalls einen erheblichen Eingriff im Sinne der Eingriffsregelung darstellt.

Zwangsläufig und unvermeidbar wie bei jeder Bebauung sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden erheblich. Aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplans (geplante GRZ und Verkehrsflächen) ist eine Versiegelung bzw. Überbauung von ca. 7.000 m² maximal möglich.

Darüber hinaus werden aber erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes hervorgerufen. Es bestehen bezüglich des Baugebiets Empfindlichkeiten im Hinblick auf die Fernwirksamkeit. Es werden sehr umfangreiche grünordnerische Maßnahmen festgesetzt, die die Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes ganz erheblich mindern und zugleich teilweise dem naturschutzrechtlichen Ausgleich dienen. Insgesamt sind die Auswirkungen als mittel bis hoch einzustufen.

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

Das Schutzgut Mensch einschließlich der menschlichen Gesundheit und die Kultur- und sonstigen Sachgüter werden nur in verhältnismäßig geringem Umfang beeinträchtigt. Von wesentlicher Bedeutung ist der Verlust von ca. 3,0 ha intensiv landwirtschaftlich nutzbarer Fläche (Acker). Allerdings ist im Geltungsbereich ein Bodendenkmal erfasst, das im weiteren Planungsprozess besonderer Überprüfungen und Vorkehrungen bedarf. In enger Abstimmung mit den Denkmalschutzbehörden sind die diesbezüglichen Anforderungen konsequent zu beachten und umzusetzen.

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

Es werden Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung und -minimierung aufgezeigt, die im vorliegenden Fall umfangreich möglich sind. Insbesondere die im Gebiet festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen und die Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen sind im Hinblick auf die Eingriffsminimierung sehr positiv zu bewerten.

Die Eingriffe werden im räumlichen Zusammenhang mit dem Baugebiet kompensiert.

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

Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse noch einmal zusammen:

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

B) BEHANDLUNG DER NATURSCHUTZRECHTLICHEN EINGRIFFSREGELUNG

Zur rechtssicheren und einheitlichen Anwendung der Eingriffsregelung wird der Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (ergänzte Fassung vom Januar 2003) herangezogen.

Hinweis: nachdem die Planung bereits im Jahre 2020 erfolgte und danach aber aufgrund der Beplanung des Baugebiets „Queräcker“ nicht mehr weiter verfolgt wurde, soll das Bilanzierungsverfahren nach dem bisherigen Stand weiter zur Anwendung kommen.

Anhand der Vorgaben einer Checkliste des Leitfadens ist im vorliegenden Fall das Regelverfahren anzuwenden.

Schritt 1: Erfassen und Bewerten von Natur und Landschaft

Teilschritt 1a: Ermitteln der Eingriffsfläche

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 30.844 m².

Als Eingriffsfläche wird der Geltungsbereich abzüglich der größeren Grünflächen und Ausgleichsflächen abgegrenzt (räumliche Abgrenzung der Eingriffsfläche siehe Bestandsplan Nutzungen und Vegetation mit Darstellung der Eingriffsgrenze). In diesen

Bereichen werden die Verhältnisse hinsichtlich der Schutzgutbelange insgesamt eher verbessert, keinesfalls jedoch insgesamt verschlechtert.

Die Eingriffsfläche beträgt damit 20.923 m².

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

Die Eingriffsfläche stellt sich wie folgt dar:

- 20.923 m² intensiv genutzter Acker (20.785 m²), und kleinflächig geringwertige artenarme Grasfluren, 138 m² (Gebiete geringer Bedeutung, Kategorie I)

Aufgrund der, trotz umfangreichen Vermeidungsmaßnahmen zur Minderung der diesbezüglichen Wirkungen, erheblichen Auswirkungen auf das Landschaftsbild, ist das Gebiet trotz geringen naturschutzfachlichen Bedeutung in Kategorie II einzuwerten (in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde).

Schritt 2: Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs

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

Schritt 3: Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen

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

a) 20.923 m² Kategorie II Typ B

Acker, kleinstflächig geringwertige Gras- und Krautfluren,
in landschaftlich sensiblem Bereich

- Kompensationsfaktor 0,5 bis 0,8
- heranzuziehender Kompensationsfaktor: 0,6
(in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde, aufgrund der Empfindlichkeit des Landschaftsbildes)
- erforderliche Kompensationsfläche

$$20.923 \text{ m}^2 \times 0,6 = 12.553 \text{ m}^2$$

Kompensationsbedarf gesamt:

12.553 m²

Begründung des angesetzten Kompensationsfaktors:

Bei der quantitativen Bilanzierung nach den Vorgaben des Leitfadens wurde innerhalb der Spanne der Kompensationsfaktoren ein Faktor am unteren bis mittleren Rand der Spanne der Kompensationsfaktoren der Kategorie II herangezogen (Faktor 0,6).

Angesichts der umfangreichen Vermeidungsmaßnahmen und der sehr guten Einbindung des Baugebiets in die Landschaft, der praktisch ausschließlichen Beanspruchung intensiv landwirtschaftlich genutzter Flächen, und der sonstigen Vermeidungsmaßnahmen ist im vorliegenden speziellen Fall die Heranziehung eines Faktors von 0,6 am

unteren bis mittleren Rand der Spanne gerechtfertigt. Damit wird auch dem Sachverhalt Rechnung getragen, dass der Versiegelungs- und Überbauungsgrad vergleichsweise sehr gering ist. Das Gebiet wird optimal in die Landschaft eingebunden und auch intensiv durchgrünt, wenngleich Auswirkungen auf das Landschaftsbild verbleiben. Die Entwässerung im Trennsystem trägt ebenfalls zur Eingriffsvermeidung bei (Faktoren und Ansätze gemäß Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde, entsprechend Stellungnahme vom 22.04.2020).

Schritt 4: Auswahl geeigneter Flächen und naturschutzfachlich sinnvoller Ausgleichsmaßnahmen

a) Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs:

- Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen an der Westseite:	1.770 m ²
- Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen an der Nord- und Ostseite:	2.393 m ²
- Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen im Süden:	442 m ²

	4.605 m ²

b) Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs
(Ausgleichsbebauungspläne):

b1) Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen auf Flur-Nr. 846/2 der Gemarkung Klobenreuth

Anrechenbare Fläche gesamt: 6.169 m²

· Anrechnungsfaktor: 0,5

(Aufwertung von 0,5 auf 1,0, siehe textliche Festsetzungen)

· anrechenbare Kompensationsfläche:

6.169 m² x 0,5 = 3.085 m²

b2) Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen auf Flur-Nr. 1220 der Gemarkung Klobenreuth

Anrechenbare Fläche gesamt: = Grundstücksfläche: 11.857 m²

· Anrechnungsfaktor: 0,5

(Aufwertung von 0,5 auf 1,0, siehe textliche Festsetzungen zur Grünordnung)

· anrechenbare Kompensationsfläche:

8.092 m² x 0,5 = 4.046 m²

b3) Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen auf Flur-Nr. 196 der Gemarkung Döltsch (Teilfläche von 817 m²)

Ausgangszustand: Grünland intensiv, G 11, 3 WP

Zielzustand: Streuobstbestände, B 432, 10 WP, 1 WP Abzug wegen Entwicklungszeitraum = 9 WP

(Aufwertung 6 WP)

heranzuziehende Teilfläche: 817 m²

Gesamte anrechenbare Ausgleichs-/Ersatzfläche: 12.553 m²

Hinweis: die Maßnahmen zum Waldumbau wurden intensiv mit dem AELF abgestimmt.

Da der Umfang der Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen dem ermittelten erforderlichen Kompensationsbedarf (jeweils 12.553 m²) entspricht, kann davon ausgegangen werden, dass die vorhabensbedingten Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild ausreichend kompensiert werden.

Aufgestellt: Pfreimd den 29.06.2026

Gottfried Blank
Blank & Partner mbB
Landschaftsarchitekten