

# BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG

ALLGEMEINES WOHNGEBIET  
„PIRKENSEE – SÜDLICHER TEIL“,  
1. QUALIFIZIERTE ÄNDERUNG

STADT MAXHÜTTE-HAIDHOF

UMWELTBERICHT MIT BEHANDLUNG  
DER NATURSCHUTZRECHTLICHEN  
EINGRIFFSREGELUNG UND  
SPEZIELLER ARTENSCHUTZRECHTLICHER PRÜFUNG



Stadt Maxhütte-Haidhof:

Stadt Maxhütte-Haidhof  
Regensburger Straße 18  
93142 Maxhütte-Haidhof

25. Juli 2017

DER PLANFERTIGER:

.....  
Gottfried Blank  
Landschaftsarchitekt  
Marktplatz 1- 92536 Pfreimd  
Tel.-Nr. 09606 / 91 54 47  
Fax: 09606 / 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, Kultur- und sonstige Sachgüter .....	7
2.3	Schutzgut Pflanzen und Tiere und deren Lebensräume (mit spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung) .....	8
2.4	Schutzgut Landschaft .....	11
2.5	Schutzgut Boden .....	11
2.6	Schutzgut Wasser.....	12
2.7	Schutzgut Klima und Luft .....	13
2.8	Wechselwirkungen.....	13
3.	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung.....	13
4.	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen.....	14
4.1	Vermeidung und Verringerung .....	14
4.2	Ausgleich .....	14
5.	Alternative Planungsmöglichkeiten .....	14
6.	Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken.....	14
7.	Maßnahmen zur Überwachung .....	15
8.	Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	15
B)	Behandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung .....	15

## 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 weiteren Deckung des Bedarfs an Wohnbauflächen Im Ortsteil Pirkensee und zur Rückführung von Baulandflächen zu landwirtschaftlichen Flächen plant die Stadt Maxhütte-Haidhof die Änderung des Bebauungsplans Allgemeines Wohngebiet „Pirkensee – Südlicher Teil“ (1. qualifizierte Änderung).

Der Bereich der Bebauungsplanänderung liegt innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes vom 24.03.1963, genehmigt 24.06.1996, mit einer Größe von 13,6 ha. Innerhalb des Änderungsbereichs werden Teilflächen, die bisher als Allgemeines Wohngebiet gewidmet waren, zu Flächen für die Landwirtschaft umgewidmet. Weitere Teilbereiche, die ebenfalls bereits als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt sind, bleiben weiterhin als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt, werden jedoch hinsichtlich der Parzellierung und Straßenführung sowie der Festsetzungen geändert (ca. 1,87 ha). Da bereits bestehendes Baurecht durch den verbindlichen Bauleitplan besteht, und es zu keiner Zunahme der Bebauungsdichte durch die vorliegende Änderung kommt (im Gegenteil werden die überbaubaren Flächen durch die Rückführung von Teilflächen in Flächen für die Landwirtschaft deutlich geringer), ergibt sich vorliegend keine Erfordernis von naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächen (gemäß Kap. 1, rechte Spalte des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“).

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 im Einzelnen 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 gesamte Geltungsbereich im vorliegenden Fall nur eine vergleichsweise geringe Wertigkeit im Hinblick auf die Schutzgüter Pflanzen, Tiere und Lebensräume sowie Landschaft aufweist, kann die Untersuchungsintensität innerhalb enger Grenzen gehalten werden. 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 Immissions-schutzes 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, soweit vorhanden, zu vermeiden
- sind für das Orts- und Landschaftsbild bedeutsame Strukturen zu erhalten bzw. diesbezüglich wertvolle Bereiche, soweit vorhanden, möglichst aus der baulichen Nutzung auszunehmen; durch bauplanungs- und bauordnungsrechtliche sowie grünordnerische Festsetzungen ist eine ansprechende Gestaltung und Einbindung des Baugebiets in das Orts- und Landschaftsbild zu gewährleisten
- 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 Baugebietsausweisung unvermeidbare Beeinträchtigungen der Schutzgüter einher, die in Pkt. 2 im Einzelnen dargestellt werden. Allerdings ist im vorliegenden Fall zu berücksichtigen, dass im Änderungsbereich bereits Bau-recht besteht. Ein Umweltbericht liegt für den rechtskräftigen Bebauungsplan jedoch nicht vor, ist jedoch für die vorliegend geplante Änderung erforderlich.

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

### **Regionalplan**

In den Karten „Siedlung und Versorgung“ sowie „Landschaft und Erholung“ des Regionalplans sind keine Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete oder sonstige Ausweisungen für den Planungsbereich dargestellt.

Nach der Karte der ökologisch-funktionellen Raumgliederung wird der Änderungsbereich als Gebiet mit erhöhter Belastbarkeit (intensive agrarisch-forstliche Nutzung) eingestuft.

Nach der Begründungskarte 6 gehört der Planungsraum nicht zu einem für Erholungszwecke besonders geeigneten Gebiet.

### **Biotopkartierung, gesetzlich geschützte Biotope**

Innerhalb des Änderungsbereichs sowie im weiteren Umfeld wurden im Rahmen der Biotopkartierung Bayern keine Strukturen erfasst.

Gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG bzw. geschützte Lebensstätten nach § 39 (5) BNatSchG gibt es im Änderungsbereich sowie dem näheren Umfeld nicht.

### **Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) und Artenschutzkartierung**

Den Änderungsbereich unmittelbar betreffende Bestands-, Bewertungs- und Zielaussagen enthält der Kartenband des ABSP nicht. Das Gebiet ist auch nicht Bestandteil eines Vorranggebiets des Naturschutzes. Schutzgebiete werden nicht vorgeschlagen. In der Artenschutzkartierung Bayern sind im Änderungsbereich und dem näheren Umfeld keine Artnachweise verzeichnet.

### **Schutzgebiete**

Schutzgebiete einschließlich Schutzgebiete nach europäischem Recht sind im Bereich der geplanten Bebauungsplanänderung nicht ausgewiesen.

## **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 gehört der Planungsbereich zum Oberpfälzischen Hügelland, und zwar zur Untereinheit 070.50 Südliches Oberpfälzer Bruchschollenland (alte Naabrinnen).

Der Bereich der geplanten bebauungsplan-Änderung weist nur eine geringe Reliefenergie auf. Die Geländehöhen liegen zwischen ca. 363 m NN und 370 m NN. Das Gelände steigt kontinuierlich in östliche Richtung an.

#### **Geologie und Böden**

Nach der Geologischen Karte Maßstab 1:25000 Blatt 6838 Regenstauf liegt das zu ändernde Gebiet im Bereich des Tertiärs im Allgemeinen im Übergang zur Kreide (Grünsandstein). An einigen Stellen in der Umgebung kommt der Malmkarst an die Oberfläche.

Nach der Bodenschätzungs-Übersichtskarte der Oberpfalz Maßstab 1:100000 sind im Vorhabensbereich lehmige Sande ausgebildet, die als Braunerden oder Braunerden mittlerer Basensättigung einzustufen sein dürften (Bodenzahlen von 33/30).

### **Klima**

Nach der Karte „Klima“ des Regionalberichts für die Planungsregion Oberpfalz-Nord gehört der Bereich um Pirkensee zu einem für die Verhältnisse der mittleren Oberpfalz durchschnittlichem Bereich mit mittleren Jahrestemperaturen von ca. 8,0 ° C und mittleren Jahresniederschlägen von ca. 650 mm.

Geländeklimatische Besonderheiten ergeben sich aufgrund der Topographie in Form von hangabwärts abfließender Kaltluft, im vorliegenden Fall in westliche Richtung.

### **Hydrologie und Wasserhaushalt**

Der Bereich des geplanten Baugebiets entwässert natürlicherweise nach Westen bzw. Nordwesten in Richtung des Talraums bzw. Bachs, der im bestehenden Ortsbereich Pirkensee entspringt. Oberflächengewässer existieren innerhalb des Geltungsbereichs sowie dem unmittelbaren Umfeld nicht. Vernässungsbereiche, Quellaustritte o.ä. gibt es im Gebiet nicht.

Über die Grundwasserverhältnisse im engeren Planungsraum liegen keine konkreten Angaben vor. Es ist jedoch angesichts der geologischen Verhältnisse davon auszugehen, dass durch Gründungen und Unterkellerungen kein Grundwasser aufgeschlossen wird.

Das Planungsgebiet liegt im Bereich des Wasserschutzgebiets Diesenbach.

### **Potenzielle natürliche Vegetation**

Als potenzielle natürliche Vegetation gilt im Gebiet der Flattergras-Hainsimsen-Buchenwald im Komplex mit Waldmeister-Buchenwald.

### **Hinweis für die in den folgenden Kapiteln dargelegten Auswirkungen auf die Schutzgüter:**

Für den Änderungsbereich besteht ein rechtskräftiger Bebauungsplan. Die Inanspruchnahme der Oberfläche und damit die Auswirkungen auf die Schutzgüter sind damit bereits zugelassen. Da jedoch noch kein Umweltbericht vorhanden ist, werden die zu erwartenden Auswirkungen auf den derzeitigen Bestand bezogen erläutert, abschließend in den Kapiteln jedoch auch kurz die rechtliche relevanten Veränderungen gegenüber dem rechtlich zulässigen Zustand (ausgewiesenes Allgemeines Wohngebiet) dargestellt.

## 2.2 Schutzgut Mensch, Kultur- und sonstige Sachgüter

### *Beschreibung der derzeitigen Situation*

Im Hinblick auf den Lärm bestehen im Gebiet nennenswerte Vorbelastungen durch den Verkehrslärm von der an der Ostseite verlaufenden Bahnlinie Regensburg-Weiden. Dementsprechend wurde eine Schalltechnische Untersuchung erstellt, die die notwendigen Vorgaben erarbeitet, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Änderungsbereich sicherzustellen.

Gerüche spielen abgesehen von den zeitweilig relevanten, im Bereich landwirtschaftlicher Nutzflächen anfallenden Gerüchen keine Rolle.

Das geplante Baugebiet wird derzeit intensiv als Acker genutzt.

Bau- und Bodendenkmäler sind im Bereich des geplanten Baugebiets nicht bekannt.

### *Auswirkungen*

Abgesehen von der Bauphase werden von dem Allgemeinen Wohngebiet nur in vergleichsweise geringem Maße Lärm- und Geruchsemissionen ausgehen.

Umgekehrt gehen von der östlich vorbeiführenden Bahnlinie Regensburg-Weiden relevante Lärmimmissionen v.a. auf die unmittelbar angrenzenden geplanten Bau-parzellen aus.

Aus der Schalltechnischen Untersuchung geht hervor, dass die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für ein WA überschritten werden. Aufgrund der Grenzwertüberschreitungen sind bauliche und passive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. An der Ostseite ist eine Lärmschutzwand gegenüber der Bahnlinie vorgesehen.

Das Plangebiet wird durch Erschütterungen der im Osten vorbeiführenden Bahnlinie Regensburg-Weiden belastet. Jedoch werden die Anforderungen der DIN 4150-Teil 2 in allen Punkten eingehalten.

Durch die Baugebietsausweisung gehen ca. 1,87 ha bisher intensiv landwirtschaftlich als Acker nutzbare Fläche verloren.

Die Flächen sind entsprechend der Bodenausprägung intensiv landwirtschaftlich nutzbar sind. Sie weisen eine durchschnittliche Nutzungseignung auf.

Im Hinblick auf Bau- und Bodendenkmäler sind keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten. Sollten Bodendenkmäler zutage treten, sind die Denkmalschutzbehörden einzuschalten, und der Zustand unverändert zu belassen.

Insgesamt ist die Eingriffserheblichkeit bezüglich des Schutzguts relativ gering. Gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan ergeben sich eher geringere Auswirkungen bezüglich einziger Teilaspekte des Schutzguts, da ein Teil der bisher zur baulichen Beanspruchung geplanten Flächen planungsrechtlich in Flächen für die Landwirtschaft zurückgeführt wird.

## 2.3 Schutzgut Pflanzen und Tiere und deren Lebensräume (mit spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung)

### *Beschreibung der derzeitigen Situation*

Aufgrund der sehr einfachen Nutzungs- und Vegetationsverhältnisse konnte auf die Erstellung eines gesonderten Bestandsplans verzichtet werden.

Das geplante Baugebiet selbst wird als Acker intensiv genutzt. Nur am Nordrand sind untergeordnete Flächen als Grünland ausgeprägt, sehr kleine Flächen weisen dort Ablagerungen auf.

An die geplante Änderung des Bebauungsplans grenzen folgende Nutzungs- und Vegetationsstrukturen an:

- im Westen, Süden und Norden bestehender Ortsbereich von Pirkensee
- im Osten die Bahnlinie Regensburg – Weiden

Zusammenfassend betrachtet weist der Geltungsbereich sowie dessen Umfeld insgesamt nur eine sehr geringe Bedeutung als Lebensraum von Pflanzen und Tieren auf. Auch nur bedingt als Lebensraum wertvollere Strukturen gibt es hier nicht. Bahnbegleitend findet man in diesem Bereich keine nennenswert höherwertigen Strukturen (Grasfluren, junger Gehölzaufwuchs).

### *Auswirkungen*

Durch die Realisierung der Bebauung werden die bisher un bebauten landwirtschaftlichen Flächen in einem Umfang von ca. 1,87 ha in Teilbereichen überbaut bzw. versiegelt. Die wenigen Lebensraumfunktionen werden damit voraussichtlich verloren gehen. Erst mittelfristig ist nach entsprechender Entwicklungszeit öffentlicher und privater Begrünungsmaßnahmen damit zu rechnen, dass für ein gemeines, an Gehölzlebensräume und Siedlungen gebundenes Artenspektrum geeignete Lebensraumstrukturen bereitgestellt werden.

Die Durchlässigkeit des Gebiets für bodengebundene Arten wird durch die Versiegelung und Überbauung von Flächen, betriebsbedingte Störungen und z.T. Einfriedungen reduziert. Dies ist jedoch aufgrund des angrenzenden Siedlungsrandes und der dort bestehenden Barrieren nicht nennenswert relevant. Der Änderungsbereich liegt bereits derzeit stark isoliert zwischen der Bahnlinie und den bestehenden Baugebieten.

Für die Arten der intensiven Kulturlandschaft dürfte der Geltungsbereich keine nennenswerte Rolle spielen. Bei den zwei Begehungen konnten Arten wie Feldlerche usw. nicht festgestellt werden, was aufgrund der isolierten Lage der Flächen zu erwarten ist.

Projektbedingte Auswirkungen können grundsätzlich auch durch indirekte Effekte auf benachbarte Lebensraumstrukturen hervorgerufen werden. Im relevanten Einflussbereich existieren allerdings keinerlei Strukturen, die eine auch nur bedingt höherwertigere Qualität als Lebensraum aufweisen. Insofern sind diesbezüglich keine nennenswerten Auswirkungen zu erwarten.

Zusammenfassend betrachtet ist deshalb die schutzgutbezogene Eingriffserheblichkeit gering. Gegenüber dem bestandskräftigen Bebauungsplan werden insgesamt geringere Auswirkungen hervorgerufen, da ein Teil der bisherigen Wohngebietsflächen als Flächen für die Landwirtschaft gewidmet wird.

### **Ausführungen zum speziellen Artenschutzrecht (spezielle artenschutzrechtliche Prüfung)**

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. Gehölze, Gras- und Krautfluren in nennenswertem Umfang oder höherwertiger qualitativer Ausprägung oder sonstige auch nur bedingt naturschutzfachlich wertvolle Strukturen werden weder direkt noch indirekt beeinträchtigt.

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.

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 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. Allerdings wurden zwei Begehungen des Geltungsbereichs im Hinblick auf ein Vorkommen der Gilde der „Feldbrüter“ durchgeführt.

Unmittelbar betroffen können grundsätzlich die Bewohner der intensiven Kulturlandschaft wie Feldlerche (Rebhuhn, Wachtel) sein. Vorkommen konnten bei der Begehung nicht festgestellt werden. Aufgrund der isolierten Lage des Änderungsbereichs zwischen den bestehenden Siedlungen und der Bahnlinie ist ein Vorkommen der Arten auch sehr unwahrscheinlich. 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. Dementsprechend wird davon ausgegangen, dass bei diesen Arten keine Verbotstatbestände 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 des-

halb nicht hervorgerufen. Schädigungs- und Tötungsverbote werden bei diesen Arten ohnehin nicht ausgelöst.

Gehölbewohnende Vogelarten sind nicht betroffen.

### **Zusammenfassung**

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

## 2.4 Schutzgut Landschaft

### *Beschreibung der derzeitigen Situation*

Die im Änderungsbereich ausgeprägten landwirtschaftlichen Nutzflächen ohne gliedernde Strukturen haben nur eine geringe bis sehr geringe Bedeutung für das Landschaftsbild. Dazu kommt die relativ starke anthropogene Prägung des Umfeldes (Siedlungsrand, Bahnlinie). In geringem Umfang können die Gehölzbestände der bestehenden Wohnbebauung zur landschaftlichen Bereicherung beitragen. Landschaftsästhetisch relevante Strukturen kommen im unmittelbaren Umfeld nicht vor.

Die Erholungseignung ist aufgrund der fehlenden Begehbarkeit der landwirtschaftlichen Flächen und des Vorhandenseins diesbezüglich besser geeigneter Landschaftsbereiche um Pirkensee sehr gering.

### *Auswirkungen*

Für die Landschaftsbildqualität wesentlich wertgebende Strukturen sind vom Vorhaben nicht betroffen. Allerdings wird der Landschaftscharakter mit der landschaftlichen Prägung trotz der geringen Qualitäten grundlegend verändert.

Das Ausmaß ist jedoch angesichts der Größe des Baugebiets überschaubar.

Die geplanten Begrünungsmaßnahmen auf privaten Grünflächen tragen zur Eingriffsminimierung bei.

Auf die ohnehin vergleichsweise geringe Erholungseignung ergeben sich keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen.

Insgesamt ist damit die schutzgutbezogene Eingriffserheblichkeit vergleichsweise gering.

Gegenüber dem bestandskräftigen Bebauungsplan sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft durch die vorgesehene Bebauungsplan-Änderung ebenfalls geringer, weil Teilflächen mit bisher geplanter baulicher Widmung als Flächen für die Landwirtschaft aufgewiesen werden, und damit landschaftlich geprägt bleiben.

## 2.5 Schutzgut Boden

### *Beschreibung der derzeitigen Situation*

Gemäß den Angaben der Bodenschätzungs-Übersichtskarte sind im Gebiet lehmige Böden kennzeichnend, die ein mittleres Puffer-, Filter- und Sorptionsvermögens auf-

weisen. Sie weisen aus landwirtschaftlicher Sicht eine mittlere Nutzungseignung auf (Bodenzahlen von 33/30).

#### *Auswirkungen*

Wie bei jeder Baugebietsausweisung wird der Boden auf größeren Flächen überbaut oder versiegelt sowie gegebenenfalls auf weiteren Flächen durch Umlagerungen etc. überformt.

Die Vollversiegelung von Boden ist naturgemäß die stärkste Form der Bodenüberprägung, da dadurch die Bodenfunktionen vollständig verloren gehen und sich dadurch auch Auswirkungen auf andere Schutzgüter ergeben.

Seltene Böden sind nicht betroffen.

Insgesamt sind die Eingriffe wie bei jeder Inanspruchnahme natürlich gewachsener Bodenprofile relativ hoch. Die Dimensionen sind jedoch angesichts der Größe des Baugebiets überschaubar.

Gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan werden durch die 1. Änderung deutlich geringere Beeinträchtigungen hervorgerufen, da ein Teil der bisher baulich gewidmeten Flächen als Flächen für die Landwirtschaft festgesetzt wird.

## 2.6 Schutzgut Wasser

#### *Beschreibung der derzeitigen Situation*

Oberflächengewässer liegen nicht im Geltungsbereich und dem näheren Umfeld des geplanten Baugebiets. Hydrologisch relevante Strukturen wie Vernässungsbereiche, Quellaustritte o.ä. gibt es nicht.

Exakte Angaben zu den Grundwasserverhältnissen im Geltungsbereich liegen nicht vor, doch ist angesichts der geologischen Verhältnisse davon auszugehen, dass der Grundwasserspiegel erheblich unterhalb der durch die Baumaßnahmen aufgedeckten Bodenhorizonte liegt.

Der Änderungsbereich liegt, wie der gesamte Ortsteil Pirkensee, im Wasserschutzgebiet (Diesenbach).

#### *Auswirkungen*

Oberflächengewässer werden nicht nachteilig beeinflusst.

Die Grundwasserneubildung wird durch die geplante Versiegelung reduziert (ca. 1,87 ha überbauter Fläche).

Nachteilige Auswirkungen auf das Wasserschutzgebiet sind nicht zu erwarten. Allerdings gelten die Vorsorge- und Sorgfaltsgrundsätze des Grundwasserschutzes im vorliegenden Fall im besonderen Maße. Die Schutzgebietsverordnung ist zu beachten.

Insgesamt ist die Eingriffserheblichkeit bezüglich des Schutzguts als gering bis mittel einzustufen.

Wie bei den anderen Schutzgütern sind auch die Beeinträchtigungen des Schutzguts Wasser geringer als bei Realisierung des bestandskräftigen Bebauungsplans, da die Versiegelung und damit die Reduzierung der Grundwasserneubildung aufgrund der

Ausweisung eines Teils der bisherigen Bauflächen als landwirtschaftliche Flächen geringer sein wird.

## 2.7 Schutzgut Klima und Luft

### *Beschreibung der derzeitigen Situation*

Das Großklima ist durch durchschnittliche bis etwas wärmere und trockenere Verhältnisse gekennzeichnet.

Geländeklimatische Besonderheiten bestehen aufgrund der Topographie und Mikroreliefierung in Form von hangabwärts, also in westliche Richtung abfließender Kaltluft.

Durch die Bebauung und Versiegelung werden sich die typischen Merkmale des Siedlungsklimas im Baugebiet selbst ausprägen wie höhere Temperaturen und Temperaturspitzen, geringere Luftfeuchtigkeit etc. Der bisherige Beitrag der landwirtschaftlichen Flächen zur Frischluftproduktion und damit zum Klimaausgleich entfällt.

Durch die geplante Bebauung wird es aufgrund der Lage bestehender Siedlungsflächen nicht zu einem nennenswerten Kaltluftstau kommen.

Luftgetragene Schadstoffe werden nicht in nennenswertem Maße zunehmen. Die diesbezüglichen Auswirkungen sind zu vernachlässigen.

Insgesamt ist die Eingriffserheblichkeit bezüglich des Schutzguts vergleichsweise gering. Die Auswirkungen sind wegen der geringeren versiegelten Flächen geringer als bei Realisierung des bestandskräftigen Bebauungsplans.

## 2.8 Wechselwirkungen

Sofern Wechselwirkungen bestehen, wurden diese bereits bei der Bewertung der einzelnen Schutzgüter erläutert (z.B. Versiegelung als Beeinträchtigung des Schutzguts Boden mit Auswirkungen auf die Schutzgüter Wasser und Klima/Luft).

## 3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Bebauung dürfte der Geltungsbereich weiter intensiv landwirtschaftlich genutzt werden. Wenn der Bebauungsplan nicht geändert würde, wären die Auswirkungen auf alle Schutzgüter insgesamt höher, da dann alle Flächen des Geltungsbereichs des bestandskräftigen Bebauungsplans bebaut würden.

Eine andere Art der baulichen Nutzung wie Wohnbebauung ist nicht sinnvoll bzw. realisierbar.

#### 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.

Hierzu ist zunächst festzustellen, dass die Standortwahl für die Ausweisung des Allgemeinen Wohngebiets positiv im Hinblick auf die Eingriffsvermeidung zu bewerten ist, indem praktisch ausschließlich intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen mit vergleichsweise geringen Qualitäten hinsichtlich der Schutzgüter herangezogen werden.

Wesentliche Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen sind im vorliegenden Fall die Baumpflanzung auf den Privatparzellen.

##### 4.2 Ausgleich

Nachdem ein rechtskräftiger Bebauungsplan besteht, der eine vollständige Bebauung mit Wohnparzellen vorsieht, und es nicht zu einer Erhöhung der Bebauungsdichte kommt, sondern der zu erwartende Bebauungsgrad und die Bebauungsdichte nach Durchführung der Änderung sogar deutlich geringer sein werden, ergibt sich kein Ausgleichsbedarf (im Sinne des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“, S. 4, rechte Spalte).

#### 5. Alternative Planungsmöglichkeiten

Die Nachfrage nach Wohnbauflächen ist in der Stadt Maxhütte-Haidhof hoch. Dies kann nur durch die laufende Ausweisung neuer Bauflächen gedeckt werden, so dass die Bereitstellung im Ortsteil Pirkensee eine sinnvolle und mit vertretbarem Aufwand realisierbare Möglichkeit der Baulandausweisung darstellt. Aufgrund der geänderten Planungsvorgaben ist es sinnvoll, die vorliegende Bebauungsplanänderung durchzuführen, um eine den tatsächlichen Verhältnissen gerecht werdende Bebauung realisieren zu können. Dabei wird sogar ein spürbarer Teil der bisherigen Wohngebietsflächen zurückgenommen.

Aufgrund der vergleichsweise geringen Empfindlichkeiten der Schutzgüter und dem Anschluss an die bestehenden Siedlungsstrukturen sowie der vorhandenen Infrastruktur ist der gewählte Standort sinnvoll.

Alternative Planungsmöglichkeiten mit geringeren Eingriffen und Erschließungsaufwand gibt es nicht.

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

Als gesonderter Fachbeitrag wurde das schalltechnische Gutachten berücksichtigt.

Als Grundlage für die Bewertung der Auswirkungen auf die Schutzgüter und die dreistufige Bewertung wurden eigene Erhebungen und Recherchen durchgeführt sowie vorhandene Datenquellen herangezogen.

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen und wesentliche Kenntnislücken bestehen nicht.

7. Maßnahmen zur Überwachung

Die Maßnahmen zum Monitoring gemäß § 4c BauGB stellen sich wie folgt dar:

- Überprüfung der Einhaltung der festgesetzten Grundflächenzahl

8. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Stadt Maxhütte-Haidhof plant die 1. Qualifizierte Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes vom 24.03.1962 (genehmigt 24.06.1966) für des Allgemeine Wohngebiets „Pirkensee – Südlicher Teil“. Ca. 1,87 ha werden weiterhin als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

Die Untersuchungen belegen einige, wenn auch insgesamt nur gering bedeutsame Auswirkungen auf die untersuchten Schutzgüter. Es ergeben sich geringe, z.T. geringe bis mittlere Eingriffserheblichkeiten, lediglich beim Boden ist diese zwangsläufig hoch. Die Auswirkungen halten sich innerhalb enger Grenzen.

Gegenüber dem bestandskräftigen Bebauungsplan werden insgesamt geringe Auswirkungen auf die Schutzgüter hervorgerufen.

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 42 Abs. 1 BNatSchG werden nicht ausgelöst.

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.

Wie bereits erläutert, besteht ein rechtskräftiger Bebauungsplan aus den 1960er Jahren. Ein Ausgleich ist nach § 4 des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ nicht erforderlich (im Sinne von § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB), wenn die Eingriffe bereits zulässig waren. Im vorliegenden Fall ist dies durch den bestandskräftigen Bebauungsplan der Fall. Durch die Rücknahme von Wohnbauflächen zu Flächen für die Landwirtschaft und aufgrund der nicht höheren geplanten Bebauungsdichte im Bereich der geänderten Wohngebietsparzellen, wird der Eingriffsumfang sogar spürbar geringer als dies bei Realisierung der bestandskräftigen Bebauungsplanung der Fall wäre.

Damit ergibt sich keine Erfordernis einer naturschutzrechtlichen Kompensation.

Aufgestellt, 25.07.2017

Gottfried Blank  
Landschaftsarchitekt