

Markt Lauterhofen BEBAUUNGSPLAN

mit integrierter Grünordnung



„Feuerwehrhaus Trautmannshofen“ in Trautmannshofen



[https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/...](https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/)

(Kartengrundlage / Luftbild: Bay. Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie, Bayerisches Landesamt für Umwelt, Bayerische Vermessungsverwaltung)

Vorentwurf vom 11. Mai 2023

Festsetzungen und Hinweise, Begründung, Umweltbericht

redaktionelle Änderungen bis 23.05.2023

Der Planer:



RENNER + HARTMANN CONSULT GMBH

Ingenieurbüro für Bau- und Umwelttechnik

Marienstraße 6, 92224 Amberg

Tel.: 0 96 21 / 48 60 – 0 Fax: 0 96 21 / 48 60 – 49

info@renner-consult.de - www.renner-consult.de

Projekt-Nr. 04522-390

Gliederung

1.	Verbindliche Festsetzungen gemäß BauGB und BauNVO	7
1.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	8
1.2	Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).....	9
1.3	Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).....	9
1.3.1	Baugrenzen und Abstandsflächen	9
1.4	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	9
1.4.1	Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl (§ 17 BauNVO).....	9
1.4.2	Höhe baulicher Anlagen (§ 16 und § 18 BauNVO) und maximale Wandhöhe von Hauptgebäuden	10
1.5	Dächer.....	11
1.6	Hauptfirstrichtungen.....	11
1.7	Fasadengestaltung, Putzart und -farbe	11
1.8	Nebenanlagen und Stellplätze	12
1.9	Oberboden / Bodenschutz / Altlasten	12
1.10	Gestaltung des Geländes	13
1.11	Oberflächenwasser, Versiegelung	13
1.12	Schutz vor wild abfließendem Wasser.....	14
1.13	Einfriedungen, Sichtfelder	14
1.14	Immissionsschutz / Beleuchtung	15
1.15	Allgemeine verbindliche Festsetzungen	15
1.16	Mindestpflanzqualität.....	15
1.17	Pflanzgebote / Pflege.....	15
1.18	Pflanzabstände, Schutzzonen	16
1.19	Pflege / Unterhalt	16
1.20	Artenschutz / Artenlisten.....	17
1.21	Eingriffs-Ausgleichsregelung.....	17
2.	Sonstige Planzeichen.....	20
3.	Verfahren	21
4.	Hinweise.....	23
4.1	Normen und Richtlinien	23
4.2	Immissionsschutz.....	23
4.3	Denkmalschutz.....	23
4.4	Grundwasser	24
4.5	Niederschlagswasser / Entwässerung.....	24
4.6	Schutz gegen wild abfließendes Wasser	24
4.7	Trinkwasser, Brauchwasser.....	25
4.8	Kanalisation.....	25
4.9	Bauliche Gestaltung der Gebäude, Werbeanlagen.....	26
4.10	Hausanschlüsse	26
4.11	Boden / Altlasten	26
4.12	Weitere Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft	26
5.	Begründung.....	29
5.1	Lage.....	29
5.2	Rechtsgrundlagen, Aufstellungsbeschluss	29
5.3	Verfahren	30
5.4	Erfordernis der Planaufstellung, Ziel und Zweck, Alternativen.....	31
5.4.1	Erfordernis der Planaufstellung / Bedarfsbegründung und Prüfung der Möglichkeiten der Innenentwicklung nach § 1a BauGB	31

5.4.2	Wichtigste Ziele des Bauleitplans	32
5.4.3	Alternativen	33
5.5	Planungsrechtliche Voraussetzung und Vorgaben für das Plangebiet	33
5.6	Beschreibung der wesentlichen Grundzüge der Planung	36
5.6.1	Verkehrstechnische Erschließung	36
5.6.2	Oberflächenwasser, Kanäle und Abwasserbeseitigung	36
5.6.3	Wasserversorgung	36
5.6.4	Energieversorgung / vorhandene Leitungen mit Schutzzone	36
5.6.5	Müllentsorgung	36
5.6.6	Telekommunikation	37
5.7	Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse	37
5.8	Begründung der städtebaulichen und grünordnerischen Festsetzungen	37
5.8.1	Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB), Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) und Abstandsflächen	37
5.8.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	37
5.8.3	Dachformen, Dachdeckung, Gestaltung der Gebäude, Werbeanlagen	37
5.8.4	Stellplätze	37
5.8.5	Grünordnung	38
5.9	Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege	38
5.10	Ausgleich nach den Grundsätzen für die Anwendung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung	40
5.11	Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Planung (Monitoring)	40
5.12	Sonstiges	40
5.12.1	Befreiungen	40
5.12.2	Land- und Forstwirtschaft	41
5.13	Zusammenfassende Erklärung	41
5.14	Anhang	41
6.	Umweltbericht	43
6.1	Einleitung	44
6.1.1	Kurzdarstellung der Inhalte und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans	44
6.1.2	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen dargelegten Ziele des Umweltschutzes und ihre Berücksichtigung	44
6.2	Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung	47
6.2.1	Natürliche Grundlagen, Topographie	47
6.2.2	Schutzgut Fläche und Boden	47
6.2.3	Schutzgut Klima und Luft	49
6.2.4	Schutzgut Wasser	50
6.2.5	Schutzgut Pflanzen und Tiere und biologische Vielfalt	51
6.2.6	Schutzgut Landschaft / Erholung	56
6.2.7	Schutzgut Mensch, Kultur- und sonstige Sachgüter	58
6.2.8	Wechselwirkungen	59
6.2.9	Auswirkungen bei schweren Unfällen oder Katastrophen	60
6.3	Alternative Planungsmöglichkeiten und Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)	60
6.4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	61
6.4.1	Vermeidung und Verringerung	61
6.4.2	Eingriffsermittlung	61
6.4.3	Ermittlung von Ausgleichsmaßnahmen	66
6.5	Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	70
6.6	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)	71
6.7	Allgemein verständliche Zusammenfassung	71
6.8	Referenzliste der Quellen	72

7. Anhang zur Begründung des Bebauungsplans - Artenliste..... 75

Verfahrensübersicht: siehe Planteil des Bebauungsplans (*ab Entwurf*)

Tabellen- und Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Höhen baulicher Anlagen, Bezugshöhe (beispielhafte Begriffserklärung)	10
Abbildung 2: Räumliche Lage	29
Abbildung 3: Geltungsbereich (unmaßstäblich).....	30
Abbildung 4: Entwurf – Lageplan, Stand 27.10.2022, Architekturbüro ATELIER 13 GmbH, Hersbruck (Ausschnitt unmaßstäblich).....	31
Abbildung 5: Auszug aus dem rechtswirksamen FNP (rot markiert: Lage des Geltungsbereichs).....	35
Abbildung 6: Auszug aus der laufenden Änderung / Neubearbeitung des Flächennutzungsplans (FNP).....	35
Abbildung 7: Höhenlage.....	47
Abbildung 8: Ausschnitt aus der Geologischen Karte M 1:500.000	47
Abbildung 9: Übersichtsbodenkarte M 1:25.000	48
Abbildung 10: Wasserschutzgebiet (blau), wassersensible Bereiche (grün), Lage des Gebiets (rot).....	50
Abbildung 11: Vorkommensgebiete (im Leitfaden S. 8)	51
Abbildung 12: Luftbild mit vorhandener Nutzung und Geltungsbereich.....	52
Abbildung 13: Ansicht von Süden (eigenes Bestandsfoto vom 08.09.2022).....	54
Abbildung 14: Ansicht von Norden (eigenes Bestandsfoto vom 08.09.2022).	54
Abbildung 15: Luftbild 3D-Ansicht (Quelle: http://geoportal.bayern.de/bayernatlas , Stand September 2022)	56
Abbildung 16: Ansicht Richtung Norden / Trautmannshofen	56
Abbildung 17: Ansicht Richtung Osten auf den Friedhof.....	56
Abbildung 18: Eingriffsfläche (rot schraffierte Flächen)	62
Abbildung 19: Bewertung gemäß Leitfaden, S. 15	63
Abbildung 20: Bewertung gemäß Leitfaden, S. 18.....	64
Abbildung 21: Matrix zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs (Leitfaden, Stand Dez. 2021, Abb. 8 auf Seite 19 des Leitfadens).	65
Tabelle 1 – Schutzgüter und Auswirkungen.....	72

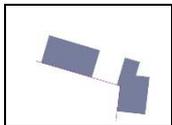
1. Verbindliche Festsetzungen gemäß BauGB und BauNVO

Abgrenzungen und räumlicher Geltungsbereich: siehe Festsetzungen durch Planzeichen am Planteil.

Die textlichen Festsetzungen sind in der Endfassung wie die Erläuterung der Festsetzungen durch Planzeichen ab dem Entwurf am Planteil der Bauleitplanung zu finden.

Anmerkung: Hier im Vorentwurf genannte Werte sind noch nicht endgültig und können sich im weiteren Verfahren ändern.

Festsetzungen durch Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans



Art der baulichen Nutzung: Flächen für den Gemeinbedarf: **Feuerwehr**



Erläuterungen zur Nutzungsschablone:
siehe Punkt 1.1 und folgende Festsetzungen

F: Zweckbestimmung Feuerwehrrhaus
– siehe bei 1.1

O: Bauweise – siehe unten bei 1.2

0,50: GRZ – siehe bei 1.4

WH: Wandhöhe – siehe bei 1.4



Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO)

Siehe hierzu die Festsetzungen bei 1.3.

Grünflächen

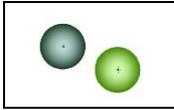


Öffentliche Grünfläche / Straßenbegleitgrün

Anzupflanzende bzw. zu erhaltende Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen



Hecke naturnah*, mit heimischen, standortgerechten Arten anpflanzen, mit Saum, mindestens 3 m breit



Anzupflanzende Bäume*: Von den in der Planzeichnung dargestellten Baumstandorten kann im Einzelfall abgewichen werden.

*: Arten und Sorten siehe unten.

- siehe hierzu Festsetzungen ab 1.19

Anmerkung: In der öffentlichen Sitzung vom 11.05.2023 hat der Marktmeinderat die Erstellung eines alternativen Entwurfs für die Gestaltung der internen Ausgleichsflächen bis zur förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger Öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB beauftragt: Aus praktischen Erwägungen (leichtere Pflege) **soll auf die im Vorentwurf vorgeschlagene Streuobstwiese zu Gunsten einer Wiese verzichtet werden.** Die Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB soll trotzdem so bald möglich mit dem aktuellen Entwurf erfolgen, um die Öffentlichkeit und Träger Öffentlicher Belange möglichst frühzeitig in den Planungsprozess einzubinden.

Hinweis: Im Planteil dargestellte Gebäude, bestehende Nutzungen und Strukturen (bestehende Straßenränder, Böschungen, Bestandsgehölze ... kartierte Biotope) sind keine Festsetzungen sondern Hinweise bzw. nachrichtliche Übernahmen (siehe auch unten bei Sonstige Planzeichen).

Textliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die Art der baulichen Nutzung wird als **Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Feuerwehr** festgesetzt.

Innerhalb dieser Fläche sind zulässig:

Gebäude, Anlagen und Einrichtungen, die der Unterbringung der Feuerwehr dienen, wie z.B. Feuerwehrgerätehaus, einschließlich der erforderlichen Nebenräume wie Schulungsräume, Abstell-, Lager- und Technikräume sowie Sanitäreinrichtungen (auch für den Friedhof), Übungs- und Stellplatzflächen, die sonstigen erforderlichen und der Hauptnutzung dienenden Nebenanlagen.

Südlich der Gemeinbedarfsfläche wird eine Fläche für Maß-

Begründung:
Erfüllung der Bedürfnisse der örtlichen Feuerwehr im Hinblick auf Platzbedarf und Unfallverhütungsvorschriften.

nahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) festgesetzt (Ausgleichsfläche).

1.2 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Offene Bauweise nach § 22 Abs. 1 BauNVO: Zulässig sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand bis zu einer Länge von 50 m.

Begründung: Es soll ein den aktuellen Ansprüchen hinsichtlich Platzbedarf und Unfallverhütungsvorschriften entsprechendes Feuerwehrgerätehaus errichtet werden können.

1.3 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

1.3.1 Baugrenzen und Abstandsflächen

Eine Bebauung der Grundstücke ist nur innerhalb der **Baugrenzen** zulässig.

Wärmepumpen sind nur mit einem Mindest-Grenzabstand von 3 Metern zulässig (Hinweise zum Schallschutz beachten) und (Hinweis) sollten so angeordnet werden, dass eine Belästigung der Friedhofsbesucher ausgeschlossen wird.

Begründung: Die Festsetzung von Baugrenzen dienen dem Schutz des Landschafts- und Ortsbildes. Die Festsetzungen zu den Mindest-Grenzabständen von Wärmepumpen haben nachbarschützende Funktion.
Hinweis: Der öffentliche Verkehrsraum soll funktionsfähig gehalten werden: Die Aufstellflächen (Rückstauraum) zwischen Gebäude und den öffentlichen Verkehrsflächen sollen ausreichend groß sein, um Verkehrsbehinderungen zu verhindern. Dies wird aber schon im Zuge der Planung der Feuerwehrflächen gewährleistet, schon um den reibungslosen Ablauf von Einsätzen zu gewährleisten.

1.4 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.4.1 Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl (§ 17 BauNVO)

Festsetzt wird

Maximal zulässige **Grundflächenzahl (GRZ):** 0,5

1.4.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 und § 18 BauNVO) und maximale Wandhöhe von Hauptgebäuden

Die **Wandhöhe** ist das Maß von der Bezugshöhe bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

Die **maximale Wandhöhe** an den Traufseiten beträgt **6,00 m**.

Die **Bezugshöhe** ist die Höhe der Straßenoberkante, gemessen von der Straße im rechten Winkel zur Gebäudemitte (siehe Grafik rechts). Es ist die Gemeindeverbindungsstraße (Betzenriedweg) heranzuziehen, von der aus das Baugrundstück erschlossen wird.

Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen beträgt **10 m** (zum Beispiel „**Firsthöhe**“ oder „**Gesamthöhe**“); jeweils gemessen als der Höhenunterschied zwischen der Höhe der Straßenoberkante (Randstein = Bezugshöhe) und dem Dachfirst.

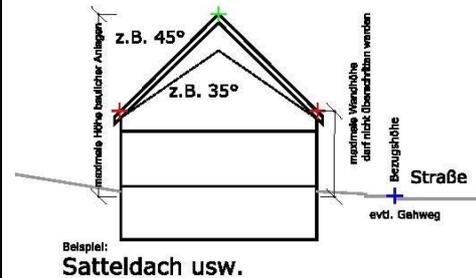
Eine **Überschreitung** der zulässigen Baukörperhöhen für technisch erforderliche, untergeordnete Bauteile (z.B. für Schornsteine, Antennen, Masten, technische Aufbauten für Aufzüge) um bis zu 1,0 Meter ist zugelassen.

Begründung: Zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes ist eine Begrenzung der zulässigen Höhen / Firsthöhen von Gebäuden / baulichen Anlagen als Obergrenze sinnvoll (weitere Einschränkungen erfolgen durch die übrigen Festsetzungen).

Festsetzungen zu Abständen, maximalen Höhen usw. dienen in erster Linie der Vermeidung dem Schutz des Landschafts- und Ortsbildes.

Anmerkung: Die hier genannten Werte sind noch nicht endgültig und können sich im weiteren Verfahren ändern.

Ermittlung der Höhe baulicher Anlagen in Bezug auf die Straßenoberkante:



Ermittlung des Bezugspunktes:

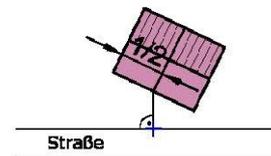


Abbildung 1: Höhen baulicher Anlagen, Bezugshöhe (beispielhafte Begriffserklärung)

1.5 Dächer

Als zulässige **Dachform** werden symmetrische Satteldächer mit einer Dachneigung von 18-30° festgesetzt.

Dacheindeckungen sind mit Dachziegeln oder Betondachsteinen in den Farben rot - rotbraun auszuführen.

Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind unzulässig.

Photovoltaik- und Solaranlagen sind zulässig, wenn sie in gleicher Neigung wie das unterliegende Dach ausgeführt werden; aufgeständerte Anlagen in abweichenden Neigungswinkeln sind unzulässig.

Dachüberstände an der Traufe sind bis maximal 1,50 m, am Ortgang bis maximal 0,30 m möglich.

Die Dachform und -neigung von **Nebengebäuden und Nebenanlagen** sind entsprechend dem Hauptgebäude auszuführen. Zusätzlich, unabhängig von der Form des Hauptgebäudes, sind auf Nebengebäuden und Nebenanlagen auch Pultdächer bis max. 5° und begrünte Flachdächer zulässig.

Technisch erforderliche, untergeordnete Bauteile (z.B. für Schornsteine, Antennen, Masten, technische Aufbauten für Aufzüge) sind wie oben bei 1.4.2 festgesetzt zugelassen.

Begründung:
Diese Festsetzungen dienen in erster Linie dem Schutz des Landschafts- und Ortsbildes.

1.6 Hauptfirstrichtungen

Die Hauptfirstrichtung muss parallel zu mindestens einer Parzellengrenze ausgerichtet sein. Bei Dächern ohne First ist die Trauflinie parallel zu mindestens einer Parzellengrenze auszurichten.

1.7 Fassadengestaltung, Putzart und –farbe

Außenwände sind mit Glatt- oder Rauhputz in gedeckten Farben und Holzverkleidungen zulässig.

Nicht zulässig sind Fassadenverkleidungen aus Metallelementen, Kunststoff- oder Faserbetonplatten.

Farbgebung: Weiß, helle oder erdfarbene Farben, keine grellen Farben.

Zur Begründung: Die Festsetzungen oben und im Folgenden dienen im Wesentlichen dem Schutz des Orts- und Landschaftsbildes.

Hinweis: Kräftige, dunkle Farben können im Sommer zu einer beträchtlichen Aufheizung des Gebäudes führen. Dies sollte bei der Planung berücksichtigt werden.

1.8 Nebenanlagen und Stellplätze

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und offene Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen, jedoch nicht in den zu begrünenden Grundstücksflächen zulässig.

Flächen für offene Stellplätze sind wasserdurchlässig (Schotterrasen, breitfugiges Pflaster, Rasengitter, wassergebundene Decke, etc.) zu gestalten.

1.9 Oberboden / Bodenschutz / Altlasten

Zum Schutz des Mutterbodens und für alle anfallenden Erdarbeiten sind die Regeln der Technik / die entsprechenden Normen, welche Anleitung zum sachgemäßen Umgang und zur rechtskonformen Verwertung des Bodenmaterials geben, zu beachten.

Begründung:

Die Festsetzungen (links und unten) dienen dem Schutz von Boden und Bodenfunktionen

Oberboden, der bei allen baulichen Maßnahmen oder sonstigen Veränderungen der Oberfläche anfällt, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten, vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen und fachgerecht in maximal 2,00 m hohen Mieten zwischen zu lagern. 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 (zur Vermeidung von Qualitätsverlust und zur Erosionsminderung). Auch sonstige Beeinträchtigungen des Bodens, wie Bodenverdichtungen oder Bodenverunreinigungen, sind zu vermeiden.

Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden (§ 1 a Abs. 2 BauGB). Dazu wird empfohlen, dass Flächen, die als Grünfläche oder zur gärtnerischen Nutzung vorgesehen sind, nicht befahren werden. Der gewachsene Bodenaufbau ist überall dort zu erhalten, wo keine baulichen Anlagen errichtet und auch sonst keine nutzungsbedingte Überprägung der Oberfläche geplant bzw. erforderlich ist.

Bodenaushubmaterial soll möglichst direkt im Baugebiet wieder eingesetzt werden. Bei Aufschüttungen mit Materialien sowie Abgrabungen sind die bau-, bodenschutz- und abfallrechtlichen Vorgaben einzuhalten. Überschüssiger Bodenaushub ist auf den Grundstücken flächig zu verteilen. Eine Verbringung und Verwertung von Mutterboden außerhalb des Erschließungsgebietes ist nur in Abstimmung mit der planenden Kommune zulässig.

Des Weiteren ist die Bodenversiegelung auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.

Ein umweltfreundliches Bodenmanagement mit minimalem Verkehrsaufkommen ist anzustreben.

Anfallende Abfälle sind zu sammeln und der Wiederverwertung zuzuführen oder ordnungsgemäß zu entsorgen. Bei der Abfallbewirtschaftung sind gemäß Abfallhierarchie Maßnahmen in folgender Rangfolge umzusetzen: Abfallvermeidung vor Vorbereitung zur Wiederverwendung vor Recycling vor sonstiger Verwertung (energetische Verwendung und Verfüllung) vor Beseitigung.

Generell gilt: Sollten bei Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG). Der Aushub ist zum Beispiel in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen, bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.

Gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen durch Verrichtungen auf den betroffenen Flächen sind Vorsorgemaßnahmen zu treffen.

1.10 Gestaltung des Geländes

Das natürliche Landschaftsrelief ist zu erhalten. Das Gelände soll in seinem natürlichen Verlauf möglichst nicht verändert werden. Aufschüttungen, Terrassierungen oder Abgrabungen sind - wenn diese sich in das natürliche Gelände einfügen - zulässig bis zu einer Höhe von maximal 1,00 m, bezogen auf das natürliche Gelände.

An den Grenzen zu den angrenzenden Flurstücken außerhalb des Geltungsbereichs ist das natürliche Gelände einzuhalten. Die entstehenden Böschungen sind in das natürliche Gelände einzufügen und zu bepflanzen. Der Böschungswinkel darf eine maximale Neigung von 1:1,5 aufweisen.

Stützmauern aus Naturstein mit Vorpflanzung sind bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig. Die Böschungswurzel bzw. die Mauer muss einen Abstand von mindestens 1 m zur Grundstücksgrenze einhalten.

Durch geeignete Maßnahmen ist sicherzustellen, dass kein Oberflächenwasser auf Nachbargrundstücke abgeleitet wird.

Bei Aufschüttungen mit Materialien und bei Abgrabungen sind die bodenschutzrechtlichen und / oder abfallrechtlichen Vorgaben einzuhalten.

1.11 Oberflächenwasser, Versiegelung

Den Vorgaben von Art. 7 BayBO (Bayerische Bauordnung) ist nachzukommen: „ ... Die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind ... wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und ... zu begrünen oder zu bepflanzen, soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen ...“.

Fußwege, wenig befahrene Fahrspuren und Stellplätze sind nur im unbedingt notwendigen Umfang zu befestigen. Hierfür sind **versickerungsfähige Beläge** zu verwenden (zum Beispiel Rasengittersteine, Natur- und Betonsteinpflaster mit Rasenfugen, wassergebundene Decken, Schotterrasen oder Fahrspuren mit durchlässigen Zwischenräumen).

Unverschmutztes Dachwasser muss, sofern es nicht wieder genutzt wird, weitestgehend breitflächig unter Nutzung der belebten Bodenzone versickert werden. Die Verwendung von Regenwasserzisternen für Brauchwasser und zur Bewässerung von Pflanzflächen ist zugelassen (und wird dringend empfohlen).

Begründung:
Die Festsetzungen zu diesem Punkt (oben und links) dienen dem Schutz von Boden und Bodenfunktionen (BayBO ... Vorgaben der Naturschutzgesetze, des Wasserhaushaltsgesetzes ...)

1.12 Schutz vor wild abfließendem Wasser

Auf allen Flächen ist durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen, dass kein Oberflächenwasser auf Nachbargrundstücke abgeleitet wird.

1.13 Einfriedungen, Sichtfelder

Als Einfriedungen sind ausschließlich Holz- und Metallzäune zulässig. Sie dürfen nicht blickdicht sein.

Zulässig sind auch Bepflanzungen aus frei wachsenden Hecken.

Die Hinterpflanzung von Einfriedungen ist zulässig und erwünscht.

Die Höhe von Einfriedungen darf maximal 1,20 m, im Bereich von Sichtfeldern und Straßeneinmündungen nicht mehr als 0,80 m betragen. Als Bezugshöhe gilt neben der Oberkante Einfriedung, die Straßen- oder Gehsteigoberkante, ansonsten die Geländeoberkante.

Um die Durchlässigkeit für Kleintiere zu gewährleisten, sind bei allen Einfriedungen Sockel nur in einer Höhe von bis zu 2 cm zulässig. Der Abstand zwischen Sockeloberkante und Zaun hat mindestens 10 cm zu betragen.

Der Verlauf der Zäune ist dem Gelände anzupassen. Abstufungen sind unzulässig. Sichtschutzmatten an Zäunen sind ebenfalls unzulässig.

Bei Einfriedungen und Bepflanzungen sind **Sichtfelder** nach den gültigen Vorschriften freizuhalten. Sichtfelder sind zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe über dem Fahrbahnbelag von baulichen Anlagen, Einfriedungen, sichtbehinderndem Bewuchs und Lagerung von Gegenständen freizuhalten. Auch Fahrzeuge und Geräte dürfen in den Sichtfeldern nicht abgestellt werden.

Begründung: Die Festsetzungen oben und links dienen dem Schutz des Orts- und Landschaftsbildes.
Die Festsetzungen zu den Sichtfeldern bei den Einfahrten dienen der Verkehrssicherheit.

1.14 Immissionsschutz / Beleuchtung

Die Vorgaben des Bundesimmissionsschutzgesetzes sind einzuhalten.

Es ist nur die Errichtung solcher **Luftwärmepumpen** zulässig, deren ins Freie abgestrahlter immissionswirksamer Schallleistungspegel $L_{WA} = 50 \text{ dB(A)}$ nicht überschreitet. Siehe auch die Hinweise bei 4.2.

Für die **Beleuchtung** von Plätzen und Wegen sind ausschließlich insektenfreundliche Leuchtmittel und Lampen zu verwenden. Merkmale: nach oben abgeschirmt / Abstrahlung nach unten, warm-weißes Licht mit einem max. sehr geringen Anteil an Wellenlängen unter 800 nm und einem niedrigen Blauanteil ($< 2.700 \text{ Kelvin}$), maximal 1.000 Lumen.

Begründung:
Die Festsetzungen dienen dem Nachbar-schutz.

Begründung:
Die Festsetzungen dienen dem Natur- und Artenschutz.

1.15 Allgemeine verbindliche Festsetzungen

Ansonsten gilt die Bayerische Bauordnung in der jeweils gültigen Fassung.

Grünordnung

1.16 Mindestpflanzqualität

Bäume sind mindestens in der Qualität

'Hochstamm (HSt.), 3xv, m.B. 16-18 cm Stammumfang' zu pflanzen.

Sträucher sind mindestens in der Qualität

verpflanzte Sträucher, 2xv., 4 Triebe, 60/100 cm Höhe zu pflanzen.

Begründung: Diese Festsetzungen sollen sicherstellen, dass Vermeidungsmaßnahmen wie zum Beispiel Baumpflanzungen den gewünschten Effekt auf das Orts- und Landschaftsbild haben.

1.17 Pflanzgebote / Pflege

Die zu bepflanzenden Flächen sind als Pflanzgebote in der Plandarstellung enthalten.

Folgende Bepflanzungen sind nach den Darstellungen des Bebauungsplanes durchzuführen:

- Bepflanzung mit Laubbäumen zur Eingrünung.
- Neupflanzung einer Hecke zur Eingrünung.

Die Pflanzung ist spätestens in der zweiten Vegetationsperiode nach Erschließungsbeginn herzustellen.

Für die Gehölzpflanzungen sind standortgerechte, naturraumtypische Arten gemäß der Artenliste zu verwenden. Straßenbäume können bei Erfordernis nach Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde auch aus standortgerechten Arten, die dem Klimawandel besser angepasst sind, gewählt werden.

Die Flächen sind gärtnerisch und je nach Anlage möglichst naturnah und extensiv zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten.

Bei mehr als 30 m² fensterloser Fassadenfläche ist möglichst eine Fassadenbegrünung zum Schutz der Fassade vor Verwitterung und zur Unterstützung der Begrünung des Baugebietes anzubringen. Es können alle Arten von Kletterpflanzen verwendet werden. Bei Schlingern und Rankern sind geeignete Kletterhilfen vorzusehen.

Die Umsetzung der Grünordnerischen Festsetzungen hat bis spätestens zwei Jahre nach Beginn der Erschließungsmaßnahmen zu erfolgen (Fertigstellung).

1.18 Pflanzabstände, Schutzzonen

Die technischen Bestimmungen zum Schutz von Leitungen sind zu beachten.

Bei Baumpflanzungen sowie der Pflanzung von tiefwurzelnden Sträuchern ist ein Mindestabstand von 2,50 m zu Versorgungsleitungen und Kanälen, sowie zu Erdkabeln einzuhalten. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind geeignete Schutzmaßnahmen auf Kosten des Verursachers in Abstimmung mit den Leitungsträgern durchzuführen.

Auf das DVGW Regelwerk „Merkblatt GW 125“ „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ (02/2013) wird verwiesen.

Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse.

Bei der Bepflanzung entlang von landwirtschaftlichen Grundstücken sind die gesetzlichen Abstandsregelungen einzuhalten.

Bei Einfriedungen und Bepflanzungen sind Sichtfelder nach den gültigen Vorschriften freizuhalten.

1.19 Pflege / Unterhalt

Die Bepflanzung und Pflege der Ausgleichsflächen (intern) wird detaillierter im Umweltbericht und im Planteil (unter anderem bei Ziff. 1.22) beschrieben. Die Anlagen der Freiflächen und die Pflanzungen haben fachgerecht und normgerecht zu erfolgen.

1.20 Artenschutz / Artenlisten

Bei der Erschließung und anderen Eingriffen ist der Artenschutz (Brutzeit usw.) zu berücksichtigen.

Die Pflanzenarten der Listen im Anhang zum Textteil des Bebauungsplans sind bei Pflanzmaßnahmen für die Ortsrandeingrünung, bei Ausgleichsmaßnahmen und auf öffentlichen Flächen ausschließlich zu verwenden. Auf diesen Flächen dürfen keine anderen (standortfremden) Arten verwendet werden.

Als Ausnahme zulässig ist die in Folge des Klimawandels erforderliche Verwendung stadtklimatauglicher Arten etwa als Straßenbäume. Weitere Arten von Gehölzen bzw. Obstsorten können nach Zustimmung der Unteren Naturschutzbehörde beim Landratsamt verwendet werden.

Begründung:

Die Festsetzungen (links und unten) dienen dem Natur- und Artenschutz.

Begründung:

Die Festsetzungen sollen die nötige Flexibilität sicherstellen.

Der Anteil der Pflanzen einer Art bei einer Gehölzpflanzung darf zwanzig von Hundert (20 %) nicht übersteigen. Pflanzschemata sind fachlich fundiert nach Absprache mit der Naturschutzbehörde zu erstellen.

Die Anlagen der Freiflächen und die Pflanzungen haben fachgerecht nach den Regeln der Technik zu erfolgen und sind spätestens in der zweiten nach Beginn der Baumaßnahme folgenden Pflanz- und Vegetationsperiode fertigzustellen. Der Erhalt der Anpflanzungen ist durch eine fachgerechte Pflege dauerhaft sicher zu stellen. Im gesamten Geltungsbereich ist die Verwendung von synthetischen Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln nicht zulässig.

1.21 Eingriffs-Ausgleichsregelung

Festsetzungen: Maßnahmen + Pflegemaßnahmen haben jeweils nach Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde zu erfolgen.

Die im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung festgelegten Ausgleichsflächen müssen nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes dem bayerischen Landesamt für Umweltschutz, Dienststelle Hof, Referat 56, Hans-Högn-Str. 12, 95030 Hof, gemeldet werden.

Zuordnungsfestsetzung:

Den Eingriffen innerhalb des Geltungsbereichs werden die im Planteil festgesetzten Kompensationsmaßnahmen auf den dort beschriebenen internen Flächen zugeordnet.

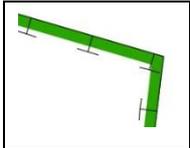
Als interne Ausgleichsflächen wird zugeordnet (siehe auch Bebauungsplan):

Fl.-Nr.	Gemeinde, Gemarkung	Zugeordnete Fläche
südl. Teilfl. der Fl.-Nr. 333	Markt Lauterhofen, Gemarkung Trautmannshofen	292 m ²

Die Eingriffs- / Ausgleichsregelung ist wie im Umweltbericht beschrieben umzusetzen.

Dabei gilt in der freien Natur (externe Ausgleichsflächen) der Genehmigungsvorbehalt von § 40 BNatSchG für das Ausbringen gebietsfremder Arten (Vorkommensgebiet gebietseigener Gehölze: „5.2 Schwäbische und Fränkische Alb“; Saatgut: Vorkommensgebiet 14 „Fränkische Alb“).

Das Verlangen nach Herkunftsnachweisen ist zwingend in den Ausschreibungsunterlagen anzukündigen.



Auf den **internen Ausgleichsflächen** für den naturschutzrechtlichen Ausgleich der Eingriffe in den Naturhaushalt wird festgesetzt:

Maßnahmen-
flächen mit
Baumreihen:

Entwicklungsziel:

Baumreihe auf extensiv genutztem Blühstreifen / auf extensiv genutztem, blütenreichem Grünland zur Verbesserung des Landschaftsbildes und zur Erhöhung der Lebensraumvielfalt.

Maßnahmen und Pflege:

Pflanzung von **Hochstamm-Bäumen** nach den Vorgaben oben (unter anderem 1.17), einschließlich erforderlicher Maßnahmen wie Pflocken, Anbinden, Gießen, Ausschneiden ...

Grünland unter den Bäumen: nach Ausmagerung, z.B. durch häufige Mahd in den ersten Jahren:

Aussaatsortgerechter Wiesenarten aus dem Naturraum (zum Beispiel durch das Ausbringen des Mahdguts artenreicher Wiesen aus dem Naturraum), Herkunftsregion Saatgut siehe oben.

1-2 malige Beweidung oder Mahd pro Jahr mit Mahdgutabfuhr, nicht vor dem 15. Juni eines Jahres.

Auf allen Ausgleichsflächen: sofortiger Verzicht auf jegliche Düngung und chemischen Pflanzenschutz.

Hecken:

Entwicklungsziel:

Naturnahe strukturreiche Hecke oder Feldgehölz aus standortgerechten, heimischen Arten, mit Saum und erhöhtem Anteil an Strukturen (Lesesteinhaufen, Totholz, ...).

Maßnahmen und Pflege:

Pflanzung einer zwei- bis dreireihigen Wildgehölzhecke aus standortgerechten, heimischen Arten, mit vorgelagertem Hochstaudensaum; Anreicherung mit Kleinbiotopen (Totholz, Lesesteinhaufen), Breite mindestens 3 m. Pflege: alle 10 Jahre abschnittsweise Auf-den-Stock-Setzen

der Hecke (maximal 10 Meter lange Abschnitte, maximal 1/3 der Länge), Mahd oder / und Beweidung des Saums alle ein bis zwei Jahre.

Streuobst- wiesen:

Entwicklungsziel:

Streuobstwiese auf artenreichem, extensiv genutztem Grünland.

Maßnahmen und Pflege:

Pflanzung von **Hochstamm-Obstbäumen** (einschließlich erforderlicher Maßnahmen wie Pflocken, Anbinden, Gießen, Ausschneiden ...)

Mindestanzahl: 13 Stück, Mindestpflanzqualität siehe Ziff. 1.17

Grünland: Ausmagerung durch 3-malige Mahd in den ersten drei Jahren, ohne Ausbringung von Nährstoffen, oder (alternativ): nach Ausmagerung, z.B. durch mehrmaligen Anbau starkzehrender Feldfrüchte ohne Düngung oder Abtrag des nährstoffreichen Oberbodens: Aussaat standortgerechter Wiesenarten aus dem Naturraum (zum Beispiel durch das Ausbringen artenreicher Wiesen aus dem Naturraum), Herkunftsregion Saatgut siehe oben.

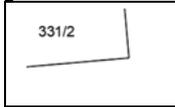
1-2 malige Beweidung oder Mahd pro Jahr mit Mahdgutabfuhr, nicht vor dem 15. Juni eines Jahres.

Auf allen Ausgleichsflächen: sofortiger Verzicht auf jegliche Düngung und chemischen Pflanzenschutz.

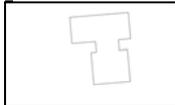
Anmerkung: In der öffentlichen Sitzung vom 11.05.2023 hat der Marktgemeinderat die Erstellung eines alternativen Entwurfs für die Gestaltung der internen Ausgleichsflächen bis zur förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger Öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB beauftragt: Aus praktischen Erwägungen (leichtere Pflege) **soll auf die im Vorentwurf vorgeschlagene Streuobstwiese zu Gunsten einer Wiese verzichtet werden.** Die Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB soll trotzdem so bald möglich mit dem aktuellen Entwurf erfolgen, um die Öffentlichkeit und Träger Öffentlicher Belange möglichst frühzeitig in den Planungsprozess einzubinden. Diese Änderung ist in der vorliegenden Planung und der Eingriffsermittlung und Ausgleichsberechnung noch nicht berücksichtigt, und muss noch mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt werden.

2. Sonstige Planzeichen

Hinweis: Im Planteil dargestellte Gebäude, bestehende Nutzungen und Strukturen (bestehende Straßenränder, Böschungen, Bestandsgehölze ... kartierte Biotope) sind keine Festsetzungen sondern Hinweise bzw. nachrichtliche Übernahmen.



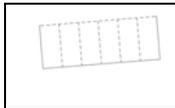
Grenze Flurstück, Flurnummer



Gebäude: mögliche Lage (Hinweis, keine Festsetzung)



Gebäude: Bestand



Mögliche Stellplätze (Hinweis, keine Festsetzung)

3. Verfahren

1. **Aufstellungsbeschluss:** Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 05.05.2022 die Aufstellung des Bebauungsplans mit integrierter Grünordnung (im Folgenden als Bebauungsplan bezeichnet) beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 21.06.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

2. **Frühzeitige Bürgerbeteiligung:** Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Auslegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 11.05.2023 hat in der Zeit vom bis stattgefunden.

3. Die **frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange** gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.

4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurden die **Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange** gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis **öffentlich ausgelegt**.

6. **Satzungsbeschluss:** Die Marktgemeinde Lauterhofen hat mit Beschluss des Marktrats vom den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Lauterhofen, den

.....
Erster Bürgermeister Ludwig Lang

...
(Markt Lauterhofen)
(Siegel)

7. Ausgefertigt

Lauterhofen, den

.....
Erster Bürgermeister Ludwig Lang

...
(Markt Lauterhofen)
(Siegel)

8. **Rechtskraft:** Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 2023 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 und Abs. 4 BauGB, sowie des § 215 Abs. 2 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Lauterhofen, den

.....
Erster Bürgermeister Ludwig Lang

...
(Markt Lauterhofen)
(Siegel)

Hinweis: Die Verfahrensvermerke sind auf der Ausfertigung des Bauleitplans anzubringen. Die ortsübliche Bekanntmachung muss nach der Ausfertigung erfolgen.

4. Hinweise

4.1 Normen und Richtlinien

Alle Normen und Richtlinien sind archivmäßig hinterlegt beim Deutschen Patentamt.

4.2 Immissionsschutz

Die allgemein anerkannte Regeln der Technik sind zu beachten, so sind etwa die Mindestanforderungen der DIN 4109 in der aktuellen Fassung an den baulichen Schallschutz der Außenbauteile (gesamte bewertetes Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ von 30 dB für schutzbedürftige Räume) einzuhalten.

Der Betrieb von Luftwärmepumpen kann in einem eng umbauten Gebiet zu Lärmschutzproblemen (Nachbarschaftsbeschwerden) führen. Die Luftwärmepumpen emittieren tieffrequenten Schall, der während der Nachtzeit besonders störend wirkt. Es ist daher vom Grundstückseigentümer bzw. Bauherrn neben dem geeigneten Standort bereits bei der Auswahl der Geräte auf den Stand der Technik zu achten.

Weitere Informationen zu tieffrequenten Geräuschen bei Luftwärmepumpen sind in Fachinformationen (zum Beispiel Leitfaden „Lärmschutz bei Luft-Wärmepumpen“ des Bayerischen Landesamtes für Umwelt <http://www.lfu.bayern.de/...>) zu finden.

Die Bewirtschaftung der an das Baugebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ist weiterhin uneingeschränkt möglich. Die bei der Bewirtschaftung nach guter landwirtschaftlicher Praxis entstehenden Geruchs- und Staubemissionen sind in Kauf zu nehmen. Entschädigungsansprüche können nicht geltend gemacht werden.

4.3 Denkmalschutz

Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Baugebietes zu Tage kommen, unterliegen der gesetzlichen Meldepflicht gemäß Art. 8 DSchG und müssen entweder der Unteren Denkmalschutz Behörde des Landratsamtes oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege gemeldet werden.

Bei Funden sind unverzüglich die Untere Denkmalschutzbehörde und der zuständige Kreisheimatpfleger zu verständigen.

Grundsätzlich gilt folgendes:

Art. 8 Abs. 1 DSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten die

zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

4.4 Grundwasser

Für eine geothermische Ausnutzung von Grundwasser ist grundsätzlich ein gesondertes Wasserrechtsverfahren durchzuführen. Im Karst gilt allerdings generell: Die thermische Nutzung des Karst-Grundwassers - sei es indirekt durch Erdwärmesonden aber auch direkt durch Grundwasserentnahme und -wiedereinleitung - ist generell gemäß den Vorgaben des LfU nicht erlaubnisfähig.

4.5 Niederschlagswasser / Entwässerung

Grundsätzlich sollte, wo möglich, eine Nutzung vor Ort angestrebt werden. Es ist sicherzustellen, dass das restliche anfallende Niederschlagswasser aus dem geplanten Gebiet schadlos versickert bzw. schadlos abgeleitet werden kann. Auf Grund der im Gebiet vorliegenden Bodenverhältnisse ist eine Sammlung und Verwertung des Niederschlagswassers mit Zisternen anzustreben.

Bodenentwässerungseinrichtungen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht bekannt. Gegebenenfalls vorhandene Dränsysteme der im Geltungsbereich liegenden Grundstücke aufgrund der landwirtschaftlichen Vornutzung sind bei der Bauausführung zu beachten und wenn erforderlich ggf. umzulegen bzw. wiederherzustellen.

4.6 Schutz gegen wild abfließendes Wasser

Auf die Gefahren und Regelungen durch wild abfließendes Wasser (vgl. § 37 WHG /Gefahr von sog. Sturzfluten auch abseits von Fließgewässern) wird nachdrücklich hingewiesen.

Das wild abfließende Wasser darf gemäß § 37 Abs. 1 WHG keine Benachteiligungen umliegender Grundstücke herbeiführen.

Bei Starkregenereignissen, wie sie in Zeiten des Klimawandels immer öfter auftreten können, kann es selbst bei landwirtschaftlicher Bewirtschaftung nach guter fachlicher Praxis zu erheblicher Erosion mit Wasser und Schlamm kommen, die eventuell an und in den Liegenschaften größere Schäden verursachen kann. Wegen der zunehmenden Starkregenproblematik wird zum Schutz vor wild abfließendem Wasser empfohlen, den zu bebauenden Bereich mit einer

Erdumwallung $h > 0,30$ m zu umschließen, bzw. Fußbodenoberkante, Eingänge, Terrassen, Einfahrten, Lichtschächte, Kellerfenster und dergleichen wenigstens 20 bis 30 cm über der Erdoberfläche anzuordnen.

Schäden, die eventuell daraus entstehen, dass auf den Parzellen unzureichende Maßnahmen zum Schutz gegen wild abfließendes Wasser getroffen werden, haben die Bewohner auf sich zu nehmen.

Durch Maßnahmen (zum Beispiel Niederschlagswasserableitung, Versickerung ...) dürfen Dritte (Nachbargrundstücke, Unterlieger) nicht nachteilig beeinträchtigt werden, der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf nicht zum Nachteil anderer Grundstücke verändert werden (siehe § 37 WHG).

4.7 Trinkwasser, Brauchwasser

Die Versorgung mit Trinkwasser ist sicher zu stellen. Für den menschlichen Gebrauch verwendetes Wasser hat den Anforderungen der aktuell gültigen Trinkwasserverordnung zu entsprechen (TrinkwV - Trinkwasserverordnung inklusive 4. Änderungsverordnung 2018). Anlagen für die Gewinnung, Aufbereitung oder Verteilung von Trinkwasser sind mindestens nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu planen, zu bauen und zu betreiben. Um der Gefahr einer mikrobiologischen Verunreinigung vorzubeugen, ist vor der Wiederinbetriebnahme und nach längeren Standzeiten die Trinkwasserleitung gründlich zu spülen. Dabei ist der vollständige Trinkwasseraustausch der Anlage oder der Anlageteile sicherzustellen.

Bei Anlagen, die zur Entnahme oder Abgabe von Wasser bestimmt sind, das keine Trinkwasserqualität hat, und die im Haushalt zusätzlich zur Trinkwasserversorgungsanlage installiert sind (z. B. für Toilettenspülung), verweisen wir auf die entsprechenden Bestimmungen der aktuell gültigen Trinkwasserverordnung. Diese Anlagen sind gem. den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu planen, auszuführen, zu betreiben und zu warten. Damit Rückwirkungen auf das Trinkwasser der öffentlichen und häuslichen Trinkwasserversorgung ausgeschlossen werden können, darf gemäß § 17 Abs. 6 TrinkwV keinerlei feste Verbindung zwischen Trink- und Betriebswasserinstallation vorhanden sein. Regenwassernutzungsanlagen (Betriebswasseranlagen) sind gemäß § 13 Abs. 4 TrinkwV seitens des Betreibers bei der zuständigen Behörde (i. d. R. Gesundheitsamt) anzuzeigen.

4.8 Kanalisation

Ob eine Rückstau-Sicherung erforderlich ist, liegt im Verantwortungsbereich des Bauherrn.

4.9 Bauliche Gestaltung der Gebäude, Werbeanlagen

„Bauliche Anlagen müssen nach Form, Maßstab, Werkstoff, Farbe und Verhältnis der Baumassen und Bauteile zueinander so gestaltet sein, dass sie nicht verunstaltend wirken. Bauliche Anlagen dürfen das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild nicht verunstalten.

Die störende Häufung von Werbeanlagen ist unzulässig“ [Art. 8 BayBO].

Bei Werbeanlagen ist nach Art. 57 Abs. (1) 12. BayBO zu verfahren.

4.10 Hausanschlüsse

Es dürfen für Kabelhausanschlüsse für Leitungen der Bayernwerk Netz GmbH nur marktübliche Einführungssysteme, welche bis mindestens 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Prüfnachweise sind vorzulegen.

4.11 Boden / Altlasten

Es wird empfohlen, spätestens im Zuge von Erschließungs- und Baumaßnahmen spezifische Baugrunderkundungen durchführen zu lassen und einen Bodenmanagementplan für den Umgang mit Boden auf der Baustelle (Bodenschutzmaßnahmen) sowie ein Konzept für die Entsorgung (Verwertung bzw. Beseitigung) von Bodenüberschussmassen und gegebenenfalls Zufuhr von Fremdmaterial von einem qualifizierten Fachbüro erstellen zu lassen. Hierzu werden orientierende geochemische Untersuchungen im Rahmen der Baugrunderkundung angeraten.

Im Vorhabenbereich liegen keine Anhaltspunkte auf das Vorliegen schädlicher Bodenveränderungen und/oder Altlasten vor. Auf die Mitteilungspflicht gemäß Art. 1 BayBodSchG wird bei Auffälligkeiten im Untergrund während der Erdarbeiten hingewiesen.

Gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen durch Verrichtungen auf den betroffenen Flächen sind Vorsorgemaßnahmen zu treffen.

Sollten bei anfallenden Erdarbeiten und Abbrucharbeiten mögliche Verunreinigungen und Altlasten zu Tage kommen, sind diese unverzüglich dem Landratsamt sowie dem Wasserwirtschaftsamt anzuzeigen.

4.12 Weitere Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft

Um die Durchlässigkeit für Kleintiere zu erhalten, ist - wo immer möglich - auf Barrieren wie Mauern, Sockel und Treppen zu verzichten.

Bei den anfallenden Pflege- und Instandhaltungsarbeiten ist nach Möglichkeit auf den Einsatz von Schädlings- und Unkrautbekämpfungsmitteln sowie synthe-

tischer Düngemittel zu verzichten. Auf die Beachtung der gültigen Pflanzenschutzgesetze wird hingewiesen.

Statt Rasenflächen mit intensiver Pflege, sollten zumindest in Teilbereichen extensive Wiesenbereiche mit 2-3 maliger Mahd pro Jahr geschaffen werden, um die Artenvielfalt zu erhöhen.

Es wird empfohlen, Kleinstlebensräume wie Nisthilfen für Vögel und Fledermäuse, Mager- und Trockenstandorte, Trockenmauern, Teich- und Feuchtflächen sowie Staudenpflanzungen anzulegen. An den Gebäuden sollen zur Stützung des Bestands von Gebäude bewohnenden Vogel- und Fledermausarten handelsübliche Fledermaus- und Vogelnisthilfen eingebaut oder angebracht werden. Damit kann der allgemeine Quartiermangel für diese Tiergruppen an modernen Gebäuden verringert werden.

Schutz von Vögeln an großen Fenstern oder Glasfronten: Werden Gebäude mit großen Fenstern oder Glasfronten errichtet, sollten Vorkehrungen getroffen werden, die einen häufigen Anflug von Vögeln weitgehend vermeiden können. Hierzu zählen zum Beispiel das Anbringen von Vorhängen, Verwendung von nach außen verspiegeltem Glas, Aufstellen von Grünpflanzen hinter den Scheiben, Bemalen der Scheiben mit einem sogenannten Birdpen und anderes. (siehe auch Broschüre „Vogelschlag an Glasflächen vermeiden“ des Bayerischen Landesamts für Umweltschutz von 2010.)

Es wird sich ausdrücklich für den Einsatz moderner, alternativer Heiztechniken ausgesprochen. Zudem sei auf die Möglichkeit der Verwendung von Regenwasser, vor allem für Toilettenspülung und Waschmaschine, hingewiesen. Durch den geringen Kalkgehalt des Regenwassers kann zum Beispiel bei der Dosierung von Waschmitteln auf bis zu 50 % der üblichen Menge verzichtet werden.

Für Anlagen, welche zur Entnahme oder Abgabe von Wasser bestimmt sind, das keine Trinkwasserqualität hat, und die im Haushalt zusätzlich zur Trinkwasserversorgungsanlage installiert sind, gilt: Bei einer Verwendung von Regenwasser für die Toilettenspülung bzw. Waschmaschine darf keine direkte Verbindung zwischen Brauch- und Trinkwasserinstallation vorhanden sein.

Des Weiteren sind insbesondere bezüglich der Melde- und Kennzeichnungspflicht die entsprechenden Ausführungen der aktuell gültigen Trinkwasserverordnung zu beachten.

5. Begründung

5.1 Lage

Der Planungsbereich liegt ca. 90 m südlich des bestehenden Ortsrandes von Trautmannshofen. Östlich grenzt der Friedhof an. Westlich angrenzend verläuft die Gemeindeverbindungsstraße (Betzenriedweg), die in südlicher Richtung an die B299 Richtung Neu- markt bzw. Amberg anschließt. Von dort besteht Anschluss an die A3 im Westen (An- schlussstelle Neu- markt/OPf); die A9 im Norden (Anschlussstelle Alfeld) ist über die Gemeindeverbindungsstraße Richtung Lauterhofen bzw. die B299 sowie die St2236 erreichbar. Lauterhofen liegt ca. 4 km (Luftlinie) entfernt in nordöstlicher Richtung.

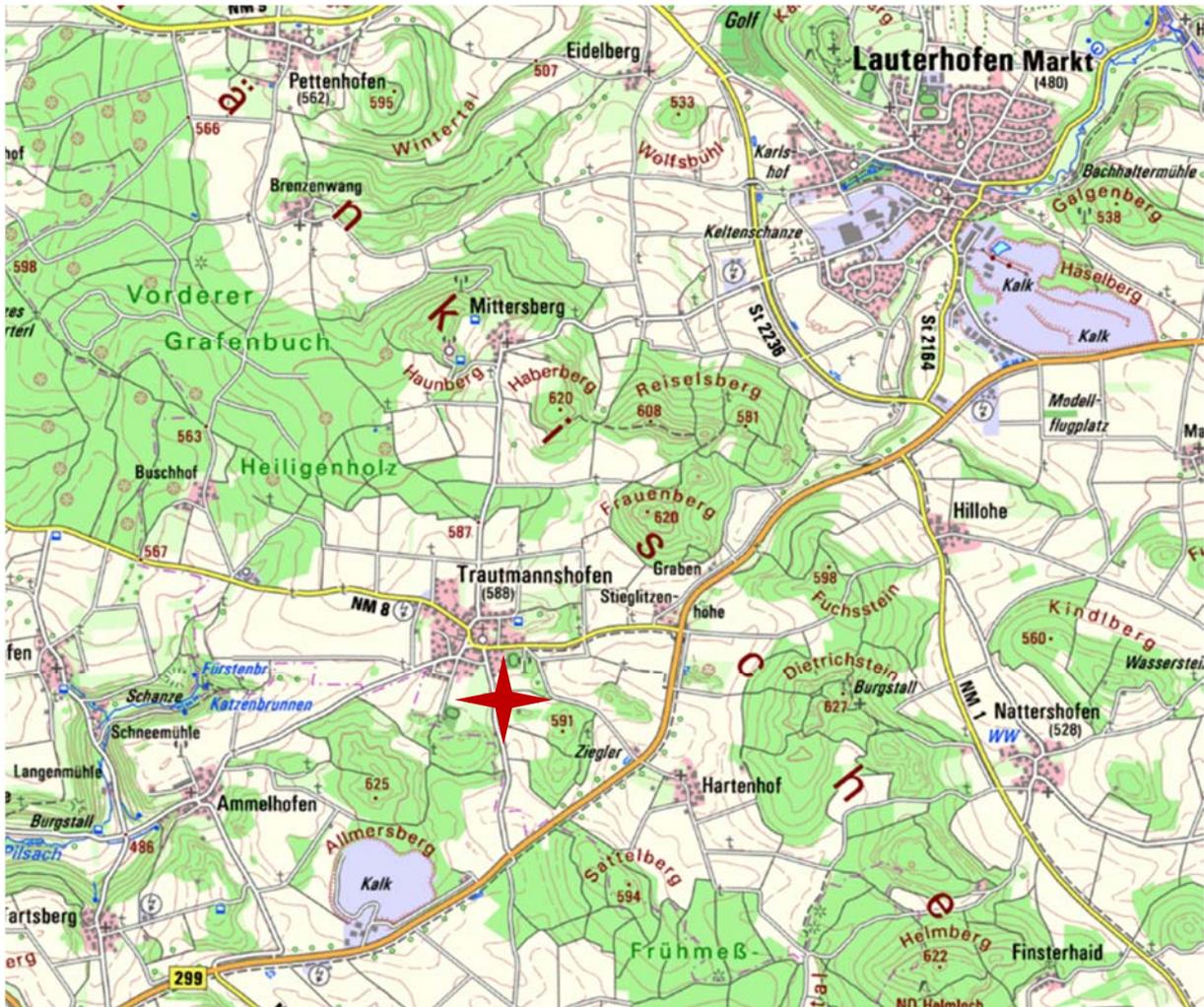


Abbildung 2: Räumliche Lage

5.2 Rechtsgrundlagen, Aufstellungsbeschluss

Der Bebauungsplan basiert auf den folgenden Rechtsgrundlagen in der jeweils zum Zeit- punkt der Beschlussfassung gültigen Fassung:

- BauGB (Baugesetzbuch)
- BauNVO (Baunutzungsverordnung)
- BayBO (Bayerische Bauordnung)
- PlanzV (Planzeichenverordnung)
- BNatSchG (Bundesnaturschutz- gesetz)
- BayNatSchG (Bayer. Naturschutz- gesetz)

- GaStellV (Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze)
- ROV (Raumordnungsverordnung)
- BayLplG (Bayerisches Landesplanungsgesetz)
- DSchG (Bayerisches Denkmalschutzgesetz)
- BIMSChG (Bundesimmissionschutzgesetz)
- 18. BIMSChV (18. Bundesimmissionsschutzverordnung)
- BBodSchG (Bundes-Bodenschutzgesetz)
- BBodSchV (Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung)
- WHG (Wasserhaushaltsgesetz)
- BayWG (Bayerisches Wassergesetz)

Der Gemeinderat des Marktes Lauterhofen hat am 05.05.2022 in öffentlicher Sitzung die Aufstellung des Bebauungsplanes „Feuerwehrhaus Trautmannshofen“ beschlossen.

Die Fläche wird derzeit landwirtschaftlich als intensives Grünland genutzt.

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan (FNP)¹ des Marktes Lauterhofen ist die Fläche als „landwirtschaftliche Fläche“ dargestellt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im **überarbeiteten Flächennutzungsplan -Entwurf** (derzeit laufendes Verfahren) als „Fläche für Gemeinbedarf – Feuerwehr“ enthalten. Soweit diese Änderung des Flächennutzungsplans vor Satzungsbeschluss festgestellt wird und rechtswirksam wird, gilt: Die geplanten Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes weichen nicht von den Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplans ab, eine Änderung des Flächennutzungsplans mit Landschaftsplan nach § 8 Abs. 3 BauGB ist dann nicht erforderlich.

Der räumliche Geltungsbereich des verbindlichen Bauleitplanes umfasst die Fl.Nr. 333 der Gemarkung Trautmannshofen. (Das Flurstück ist im Eigentum des Markt Lauterhofen.)

Der räumliche Geltungsbereich hat eine Gesamtfläche von ca. 2.930 m².

Der räumliche Geltungsbereich ist wie folgt umgrenzt:

im Norden Flurstück-Nr. 332
(gepflasterter Weg: Friedhofstraße),
im Osten Flurstück-Nr. 324/1 (Friedhof),
im Süden Flurstück-Nr. 334 (Weg),
im Westen Flurstück-Nr. 83 (Gemeindeverbindungsstraße / Betzenriedweg).

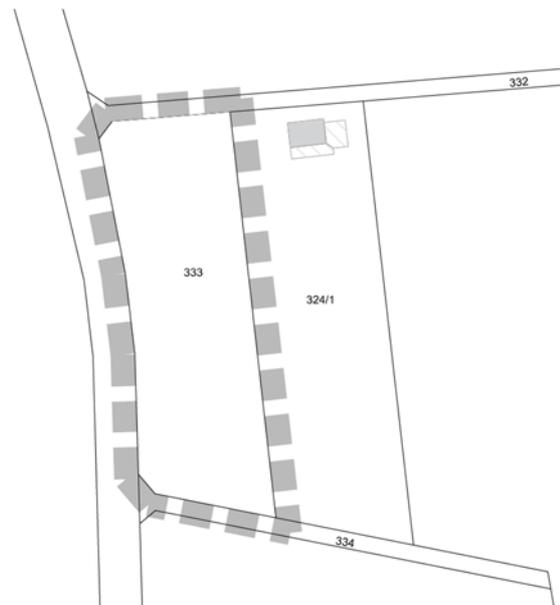


Abbildung 3: Geltungsbereich (unmaßstäblich)

5.3 Verfahren

Der restliche Ablauf des Verfahrens (Verfahrensvermerk – siehe Seite 21) ist in der Endfassung auf dem Planblatt des Bauleitplans aufgelistet (vom Aufstellungsbeschluss bis zum Inkrafttreten des Bebauungsplans).

¹ Quelle: Flächennutzungsplanänderung Trautmannshofen, 09.06.2005, Ermisch & Partner, Roth

5.4.2 Wichtigste Ziele des Bauleitplans

Zielsetzung ist es, mit der vorliegenden Bauleitplanung ein den Bedürfnissen angepasstes neues Feuerwehrgerätehaus im Ortsteil Trautmannshofen zu errichten.

Die Erschließung ist möglich und eine schnelle Umsetzung der Bebauung ist vorgesehen.

Grundsätzlich sollen folgende **Ziele** umgesetzt werden:

- Bedarfsgerechte Bereitstellung einer Bauparzelle für den Gemeinbedarf (Feuerwehr) auf einer landwirtschaftlichen Fläche, die an eine im FNP ausgewiesene Mischgebietsfläche anschließt.
- Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung unter Berücksichtigung ökologischer Aspekte.
- Wirtschaftliche Erschließung durch Anschluss an bereits vorhandene technische Infrastruktur.

Dabei ist zu beachten: Die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind aufgrund § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauGB bei der Aufstellung eines Bebauungsplans als Grundlagen der Abwägung immer zu berücksichtigen und nach § 1 Abs. 7 BauGB gerecht abzuwägen.

Die bedeutsamen **Ziele des Umweltschutzes** für den Bebauungsplan sind:

- Beeinträchtigungen der Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft sind grundsätzlich 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;
- nachteilige Auswirkungen auf die Lebensraumfunktion von Pflanzen und Tieren sind soweit wie möglich zu begrenzen, das heißt Beeinträchtigungen wertvoller Lebensraumstrukturen oder für den Biotopverbund wichtiger Bereiche sind wo möglich zu vermeiden;
- Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes auch im überörtlichen Zusammenhang sind soweit wie möglich zu vermeiden; durch bauplanungs- und bauordnungsrechtliche sowie grünordnerische Festsetzungen ist eine ansprechende Gestaltung und Einbindung des Baugebiets in das Orts- und Landschaftsbild zu gewährleisten;
- die Versiegelung von Boden ist möglichst zu begrenzen, sonstige vermeidbare Beeinträchtigungen des Schutzguts sind zu vermeiden;
- nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser (Grundwasser und Oberflächengewässer) sind entsprechend den jeweiligen Empfindlichkeiten (z.B. Grundwasserstand, Betroffenheit von Still- und Fließgewässern) so gering wie möglich zu halten;
- Auswirkungen auf das Kleinklima (zum Beispiel Berücksichtigung von Kaltluftabflussbahnen), die Immissionssituation und sonstige Beeinträchtigungen der Schutzgüter Klima und Luft sind auf das unvermeidbare Maß zu begrenzen.

Zwangsläufig gehen mit einer Baugebietsausweisung unvermeidbare Beeinträchtigungen der Schutzgüter einher, die ab Kapitel 5.9 ab Seite 38 sowie im Umweltbericht genauer behandelt werden.

5.4.3 Alternativen

Als **Alternativen** zur Ausweisung des Bebauungsplans „Feuerwehrhaus Trautmannshofen“ in der vorliegenden Fassung wurden folgende Möglichkeiten geprüft (siehe auch Ziff. 5.4.1, Seite 31):

•	„Am Jakobsweg: Grundstücksinhaber lehnen einen Verkauf beim Erstgespräch ab.“
•	„Maximilianstr. 11: Grundstücksinhaber lehnt Angebot vom Markt Lauterhofen ab.“
•	„Betzenriedweg nahe Sportplatz bzw. Ortsrand: Grundstücksbesitzer lehnt Verkauf beim Erstgespräch ab.“
•	„Maximilianstr. gegenüber FF-Haus: Keine Einigung mit Grundstücksbesitzer aufgrund fehlender Tauschmöglichkeiten. Nach Gespräch mit KBR würde das Grundstück platztechnisch nicht ausreichen.“
•	„Oberdorfstr. Ortsausgang: Zufahrt- bzw. Alarmwege nicht zulässig, da viel zu eng und unübersichtlich.“
•	„Dientzenhoferstr. 4, Pfarrgarten: Grundstücksinhaber lehnt einen Verkauf ab.““

(Angaben aus der Stellungnahme Neubau Feuerwehrgerätehaus Trautmannshofen „Betzenriedweg / Friedhofstr.“ der Freiwilligen Feuerwehr Trautmannshofen e. V. vom 04.12.2021).

Es bleibt die **Nullvariante** als „Alternative“ - keine Neuausweisung des Baugebietes und Belassen der Flächen im jetzigen Zustand: Die Flächen würden weiterhin landwirtschaftlich genutzt. Der nicht ausgleichbare Verlust landwirtschaftlicher Flächen würde an dieser Stelle unterbleiben. Dies würde dann voraussichtlich zur Inanspruchnahme weniger geeigneter Flächen an anderer Stelle führen. Der Markt Lauterhofen würde die Bedürfnisse der Freiwilligen Feuerwehr vor Ort (notwendige Anschaffung neuer Gerätschaften, Einhaltung der Unfallverhütungsvorschriften...) nicht ausreichend berücksichtigen.

5.5 Planungsrechtliche Voraussetzung und Vorgaben für das Plangebiet

Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

Die Vorgabe des Landesentwicklungsprogramms Bayern² (LEP Stand 01.01.2020) der „Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot“ - „(Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. ...“ (LEP 3.3 Z) - werden mit der vorliegenden Planung umgesetzt.

Hierzu gibt die Regierung der Oberpfalz (Landesplanung) mit Schreiben vom 24.01.2022 folgende Stellungnahme an den Markt Lauterhofen ab :

„(...) zu Ihrer Anfrage bzgl. der Errichtung neuer Feuerwehrhäuser/Gerätehäuser in den Ortsteilen Trautmannshofen und (...) können wir Ihnen folgendes mitteilen: Feuerwehrhäuser unterliegen als Siedlungsflächen dem Anbindegebot gem. LEP-Ziel 3.3. Der beabsichtigte Standort in Trautmannshofen westlich des Friedhofs schließt an das nördlich auf Ebene des FNP ausgewiesene Mischgebiet an und wird somit zumindest als planerisch angebunden bewertet (...).“

² LEP - <https://www.landesentwicklung-bayern.de/instrumente/landesentwicklungsprogramm/...>
LEP Stand: 1. Januar 2020 - <https://www.landesentwicklung-bayern.de/instrumente/landesentwicklungs-programm/landesentwicklungs-programm-bayern-stand-2020/>

Regionalplan Region Regensburg (11)

Im **Regionalplan**³ der Region Regensburg ist der Geltungsbereich weder als Teil eines „Landschaftlichen Vorbehaltsgebietes“⁴ noch als Landschaftsschutzgebiet dargestellt.

Im Regionalplan Region Regensburg sind unter anderem folgende Ziele aufgeführt.

- **Landschaftliches Leitbild** (BI 1)
„Die Landschaft soll in allen Teilräumen der Region gepflegt und schonend genutzt werden (...)“
- **Siedlungsstruktur** (BII 1)
„Die Siedlungsstruktur in der Region soll unter Wahrung ihrer Vielfalt und Gliederung weiterentwickelt werden. Die Siedlungstätigkeit soll in allen Gemeinden in Übereinstimmung mit deren Größe, Struktur, Ausstattung und Funktion erfolgen und grundsätzlich eine organische Entwicklung ermöglichen.“
- **Landnutzung** (BIII 1)
„Die für die Land- und Forstwirtschaft geeigneten Flächen sollen nur im unbedingt notwendigen Umfang für andere Nutzungsarten vorgesehen werden.“

Durch das Vorhaben kommt es zu einem Verlust an landwirtschaftlich genutzter Fläche, die nicht oder nur teilweise kompensiert werden kann. Den Stellungnahmen der landwirtschaftlichen Fachstellen ist daher besondere Bedeutung beizumessen.

Schutzgebiete

Im Geltungsbereich sowie im Umfeld des Planungsgebiets befindet sich weder ein FFH-Gebiet noch ein Vogelschutzgebiet gemäß EU-Vogelschutzrichtlinie noch ein sonstiges Schutzgebiet (Landschaftsschutzgebiet ...).

³ Regionalplan der Region Regensburg (11) mit Text und Karten
https://www.regierung.oberpfalz.bayern.de/service/landes_und_regionalplanung/regionalplanung/index.html - Online-Lesefassung, Stand Aug 2022

⁴ Regionalplan der Region Regensburg (11) mit Text und Karten
https://www.regierung.oberpfalz.bayern.de/service/landes_und_regionalplanung/regionalplanung/index.html - Karte 3, Landschaft und Erholung, Blatt 1, Stand 01.09.2011

Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan

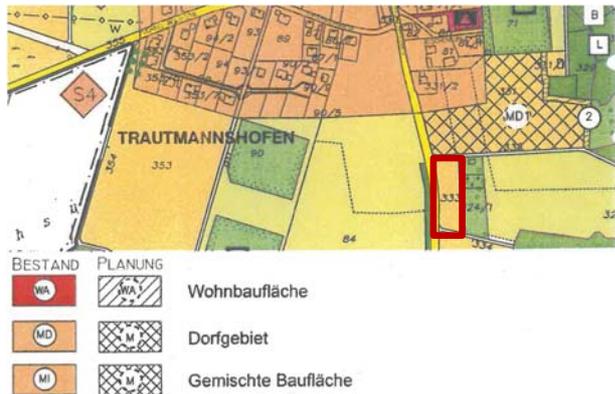


Abbildung 5: Auszug aus dem rechtswirksamen FNP (rot markiert: Lage des Geltungsbereichs)

[aus: Flächennutzungsplanänderung Trautmannshofen vom 09.06.2005 ERMISCH & PARTNER Roth]

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan (FNP) des Marktes Lauterhofen ist die Fläche als „landwirtschaftliche Fläche“ (Flächen für die Landwirtschaft) dargestellt.

Der Flächennutzungsplan wird derzeit überarbeitet. Der Entwurf sieht eine Darstellung des Planungsbereiches als „Fläche für den Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ vor. Nördlich ist ein „Mischgebiet“ geplant (derzeit Darstellung als „Dorfgebiet“). Östlich ist bereits eine „Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Friedhof“ dargestellt.

Soweit diese Änderung des Flächennutzungsplans vor Satzungsbeschluss festgestellt wird und rechtswirksam wird, gilt: Die geplanten Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes weichen nicht von den Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplans ab, eine Änderung des Flächennutzungsplans mit Landschaftsplan nach § 8 Abs. 3 BauGB ist dann nicht erforderlich.

Von einer Flächennutzungsplan-Änderung parallel zur Bebauungsplan-Aufstellung kann hier abgesehen werden, auch wenn die aktuelle FNP-Neubearbeitung erst nach Rechtskraft des Bebauungsplans festgestellt wird.

Begründung: Die Fläche wird in der laufenden FNP-Neubearbeitung / -Änderung als Gemeinbedarfsfläche dargestellt und der Markt Lauterhofen ist bereits im Verfahren fortgeschritten (Landratsamt Neumarkt – Sachgebietsleiterin Frau Huber - 17.04.2023 telefonisch).



-  Flächen für den Gemeinbedarf - Planung (schwarze Umrahmung = Flächenreserve Alt-FNP)
-  Wohnbaufläche - Planung (schwarze Umrahmung = Flächenreserve Alt-FNP)
-  Gemischte Baufläche - Planung (schwarze Umrahmung = Flächenreserve Alt-FNP)
-  Gewerbliche Baufläche - Planung (schwarze Umrahmung = Flächenreserve Alt-FNP)
-  Sonderbaufläche - Planung (schwarze Umrahmung = Flächenreserve Alt-FNP)
-  Im Bestand ergänztes Wohngebiet
-  Im Bestand ergänztes Mischgebiet
-  Im Bestand ergänztes Gewerbegebiet
-  Flächenrücknahme gegenüber Alt-FNP / Satzungen

Abbildung 6: Auszug aus der laufenden Änderung / Neubearbeitung des Flächennutzungsplans (FNP).

[aus: Flächennutzungsplan Markt Lauterhofen Vorentwurf vom 14.07.2022 Team 4 BAUERNSCHMITT ... Nürnberg].

Von einer Flächennutzungsplan-Änderung parallel zur Bebauungsplan-Aufstellung kann hier abgesehen werden, auch wenn die aktuelle FNP-Neubearbeitung erst nach Rechtskraft des Bebauungsplans festgestellt wird.

Begründung: Die Fläche wird in der laufenden FNP-Neubearbeitung / -Änderung als Gemeinbedarfsfläche dargestellt und der Markt Lauterhofen ist bereits im Verfahren fortgeschritten (Landratsamt Neumarkt – Sachgebietsleiterin Frau Huber - 17.04.2023 telefonisch).

5.6 Beschreibung der wesentlichen Grundzüge der Planung

Die wesentlichen Grundzüge der Planung wurden bereits in Kapitel 5.4 (Erfordernis der Planaufstellung) beschrieben.

5.6.1 Verkehrstechnische Erschließung

Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt über die westlich angrenzende Gemeindeverbindungsstraße (Betzenriedweg) sowie über die nördlich angrenzende Friedhofstraße. Es sind zwei Zufahrten geplant. Hierdurch erfolgt die erforderliche Trennung des Ausrückweges (Betzenriedweg) und des Alarmweges (Friedhofstraße). Entlang der Friedhofstraße ist die Anlage von Stellplätzen vorgesehen.

5.6.2 Oberflächenwasser, Kanäle und Abwasserbeseitigung

Das geplante Gebiet kann ordentlich an die gemeindliche Entwässerung angeschlossen werden.

Im Zuge der Erschließungsplanung ist die genaue Art der Abwasserbeseitigung / des Anschlusses an vorhandene Kanäle zu klären.

Auf dem Grundstück anfallende Niederschlagswässer / Oberflächenwasser sollten grundsätzlich vorrangig einer Nutzung am Grundstück zugeführt werden (Sammlung mit Zisternen), ansonsten - wenn möglich - über die belebte Bodenzone versickert werden. Die entsprechenden Regelwerke und Vorschriften sind dabei zu beachten.

Soweit Niederschlagswasser versickert werden soll, ist die Sickerfähigkeit des Bodens vor Baubeginn zu prüfen. Nachbargrundstücke oder das Grundwasser dürfen durch die Versickerung nicht beeinträchtigt werden. Es ist sicherzustellen, dass das Niederschlagswasser auf dem geplanten Gebiet schadlos versickert bzw. bei Überlastung über die Entwässerungseinrichtungen schadlos abgeleitet werden kann.

Wasserrechtsunterlagen sind vor einer Beantragung der wasserrechtlichen Erlaubnis mit dem Wasserwirtschaftsamt Regensburg abzustimmen.

5.6.3 Wasserversorgung

Ein Anschluss an die bestehende örtliche Wasserversorgung ist jederzeit möglich. Der Anschluss erfolgt über das bestehende Ortsnetz über den Zweckverband Pettenhofener Gruppe.

5.6.4 Energieversorgung / vorhandene Leitungen mit Schutzzone

Die Stromversorgung erfolgt über Erdverkabelung durch die Bayernwerk AG.

5.6.5 Müllentsorgung

Diese ist sichergestellt durch die Abfallentsorgung des Landkreises Neumarkt i. d. OPf.. Soweit erforderlich sind die Abfallbehälter für die Abholung zu den vorgesehenen Sammelstellen zu verbringen.

5.6.6 Telekommunikation

Diese ist sichergestellt durch zu ergänzende vorhandene Telekommunikationslinien.

5.7 Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Dieser Punkt wird umfassend im Umweltbericht unter „Schutzgut Mensch“ behandelt.

5.8 Begründung der städtebaulichen und grünordnerischen Festsetzungen

Siehe zu diesem Punkt auch die Begründungen im Textteil neben den Festsetzungen.

Die Baufläche ist als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Feuerwehr festgesetzt.

Daneben werden Grünflächen zur Ortsrandeingrünung (interne Ausgleichsflächen) festgesetzt, um Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes zu minimieren.

5.8.1 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB), Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) und Abstandsflächen

Unter anderem zur Art der baulichen Nutzung, zur überbaubaren Grundstücksflächen und zu Abstandsflächen, zur zulässigen maximalen Höhe baulicher Anlagen und zu weiteren Festsetzungen sind Begründungen ab Seite 7 neben den Festsetzungen zu finden.

5.8.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die Festsetzung der maximal zulässigen Grundflächenzahl (GRZ), der maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen, sowie der Anzahl der Vollgeschosse und der maximal zulässigen Geschoßflächenzahl (GFZ) dienen der landschaftlichen Einbindung des Baugebietes und sollen Eingriffe in das Orts- und Landschaftsbild so gering wie möglich halten.

5.8.3 Dachformen, Dachdeckung, Gestaltung der Gebäude, Werbeanlagen

Die Festsetzung der Dachformen, Dachdeckung, sowie die Einschränkungen bezüglich Dachaufbauten, Werbeanlagen, sowie Sonnenkollektoren und Solarzellen / Photovoltaikanlagen dienen dem Schutz des Orts- und Landschaftsbildes. Das Gleiche gilt für die Festsetzungen zur Fassadengestaltung.

5.8.4 Stellplätze

Es sind die Anlage von 9 Pkw-Stellplätzen sowie von Fahrradstellplätzen an der Friedhofstraße vorgesehen. Weitere Stellflächen sind bei Bedarf südlich des geplanten Feuerwehrgerätehauses möglich.

5.8.5 Grünordnung

Die Festsetzungen zur Grünordnung dienen dem Schutz des Bodens (Minimierung der Versiegelung), des Oberflächenwassers, dem Artenschutz (zum Beispiel Verzicht auf Zaunsockel), also dem Schutz von Natur und Landschaft und dem Schutz der menschlichen Lebensgrundlagen.

Die Einhaltung von Grenzabständen und Vorgaben zur Einfriedung, Geländegestaltung, sowie zu Aufschüttungen und Abgrabungen dient in erster Linie der Vermeidung nachbarschaftlicher Konflikte, aber auch der Eingriffsminimierung.

Die Festsetzung von Schutzzonen zu Ver- und Entsorgungstrassen, sowie von Mindestabständen zum Fahrbahnrand soll dafür Sorge tragen, dass Gehölzpflanzungen nicht technische Einrichtungen beeinträchtigen und deshalb später wieder beseitigt werden müssen.

Eingrünungsmaßnahmen sind für das Orts- und Landschaftsbild notwendig, dienen der Vermeidung und Verringerung von Eingriffsfolgen und erfüllen ökologische Funktionen. Deshalb werden zu pflanzende Bäume und Sträucher festgesetzt.

Das Thema Eingriff und Ausgleich wird ausführlich im Umweltbericht behandelt. Der Umweltbericht ist Teil der Begründung.

Das Ziel der Vermeidung und Verringerung von Eingriffsfolgen begründet weitere Festsetzungen, wie etwa zur Versiegelung oder zu den zu verwendeten Arten.

5.9 Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege

„Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlagen für Leben und Gesundheit des Menschen ... im besiedelten und unbesiedelten Bereich ... zu schützen, ...; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft“ (aus § 1 BNatSchG).

„Grünordnungspläne sind von der Gemeinde aufzustellen, sobald und soweit dies aus Gründen des Naturschutzes und der Landschaftspflege erforderlich ist; ...“ (Art. 4 Abs. 2 BayNatSchG).

Für die Belange des Umweltschutzes ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht (im Anhang) beschrieben und bewertet werden.

Die genaue Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen erfolgt im Umweltbericht (im Anhang; Ergebnisse siehe unten). Der Umweltbericht ist Teil der Begründung; auch seine Ergebnisse liegen der gemeindlichen Abwägung zu Grunde. Im Folgenden Ergebnisse des Umweltberichtes:

Der Umgriff des Geltungsbereichs umfasst überwiegend gering bedeutsame Lebensräume (intensives Grünland). Vermeidungsmaßnahmen verringern die Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt. Durch grünordnerische und ökologische Festsetzungen für den Geltungsbereich sowie durch die Ausweisung von internen Ausgleichsflächen wird eine ausgeglichene Bilanz von Eingriff und Ausgleich erzielt.

Mit der Bebauung gehen siedlungsnahen Freiflächen verloren, die allerdings auch bisher nicht von besonderer Bedeutung für die Erholungsnutzung waren. Es erfolgt eine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes, die durch umfangreiche Eingrünungsmaßnahmen minimiert werden soll.

FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete oder Naturschutzgebiete befinden sich im Geltungsbereich des Planungsgebietes nicht.

Zur Eingrünung des Gebietes sind Festsetzungen zu Pflanzgeboten getroffen. Der erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleich erfolgt intern auf der südlichen Teilfläche der Fl.Nr. 333. Die Baum- und Strauchpflanzungen dienen gleichzeitig der Eingrünung des Baugebietes.

Für folgende Schutzgüter wurden im Umweltbericht die Auswirkungen durch die Festsetzungen im Bebauungsplan ermittelt und hinsichtlich ihrer Umweltwirksamkeit und Umwelterheblichkeit bewertet – wie im Folgenden zusammengefasst:

Die nachstehende Tabelle zeigt die Ergebnisse im Überblick:

Schutzgut	Wesentliche Wirkungen /Betroffenheit	Bewertung (Erheblichkeit)
Fläche / Boden	Versiegelung durch Anlage von Gebäuden, Zufahrten und Stellflächen, keine naturnahen oder seltenen Böden betroffen. Es erfolgt der nicht ausgleichbare Verlust von etwa 2.390 m ² landwirtschaftlich genutzter Fläche.	mittel
Luft / Klima	Kaltluftentstehungsflächen ohne Bezug zu Belastungsgebieten betroffen.	gering
Wasser	Überschwemmungsgebiete, Wasserschutzgebiete oder Oberflächengewässer sind nicht betroffen. Verringerte Grundwasserneubildung durch Versiegelung, aber soweit möglich Versickerung und Rückhaltung vor Ort.	gering - mittel
Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt	Verlust von Intensivgrünland. Es sind keine Flächen mit komplexem ökologischem Wirkungsgefüge betroffen. Die Auswirkungen auf die Pflanzen- und Tierwelt / Arten und Lebensräume sind auf Grund der bisherigen Nutzung eher gering. Bei Beachtung der Vermeidungsmaßnahmen werden voraussichtlich insgesamt keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG hervorgerufen.	gering
Landschaft / Erholung	Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes durch Baukörper möglich, jedoch durch verbindliche Festsetzungen zur Gebäudehöhe begrenzt. Die geplanten Eingrünungsmaßnahmen (Baum- und Heckenpflanzungen) tragen zur Verminderung der Auswirkungen bei. An der bisherigen geringen Erholungseignung ändert der Eingriff nichts.	gering
Mensch / Gesundheit	Verlust siedlungsnaher Freiflächen.	gering
Kultur- und sonstige Sachgüter	Keine Bodendenkmale vorhanden; bei evtl. Bodenfunden sind die gesetzlichen Vorgaben einzuhalten.	nicht betroffen / nicht beeinträchtigt
Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	Es entstehen keine erheblichen zusätzlichen Belastungen durch Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern.	nicht betroffen
Auswirkungen bei schweren Unfällen oder Katastrophen	Keine zusätzlichen Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen.	voraussichtlich nicht betroffen

(Quelle: Tabelle 1 – Schutzgüter und Auswirkungen, sowie Textauszug aus dem Umweltbericht S. 71f)

Insgesamt ist das Vorhaben unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen als umweltverträglich anzusehen. Standorte mit geringeren Auswirkungen auf die Schutzgüter gibt es nicht, beziehungsweise stehen nicht zur Verfügung.

Die während oder nach der öffentlichen Auslegung bzw. durch die Beteiligung der Träger Öffentlicher Belange gewonnenen zusätzlichen Erkenntnisse zu den jeweiligen Schutzgütern sind nachträglich einzuarbeiten.

5.10 Ausgleich nach den Grundsätzen für die Anwendung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung

Nach § 1a BauGB sind die „Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes ...“ in der Abwägung zu berücksichtigen. „Der Ausgleich erfolgt durch geeignete Darstellungen und Festsetzungen ...“ „Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.“

Die Kommune soll also die durch die Bauleitplanung vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft so gering wie möglich halten und unvermeidbare Eingriffe ausgleichen. Es ist nachzuweisen, auf welche Art den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege Rechnung getragen wird. Hierzu sind besonders grünordnerische Maßnahmen innerhalb des Baugebiets geeignet, die auch dazu beitragen den Eingriff und damit den notwendigen Ausgleich zu minimieren.

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung wird ausführlich im Umweltbericht als Teil dieser Begründung behandelt (Ermittlung des Kompensationsbedarfs und der Kompensationsmaßnahmen). Hier sind - neben den geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen - auch die Aussagen zu Ausgleichsmaßnahmen und Ausgleichsflächen zu finden. Diese Maßnahmen und Festsetzungen werden / wurden in die Satzung eingearbeitet (Darstellung als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 2 Nr. 20, Zuordnungsfestsetzung).

5.11 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Planung (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 und öffentlichen Begrünungsmaßnahmen entsprechend den Festsetzungen.
- Überprüfung der Einhaltung der festgesetzten Grundflächenzahl, Geschoßflächenzahl, der Höhe baulicher Anlagen und der Einhaltung der Festsetzungen der schalltechnischen Untersuchung im Baugenehmigungsverfahren sowie Überwachung vor Ort.

5.12 Sonstiges

5.12.1 Befreiungen

Befreiungen von Festsetzungen werden nur mit Zustimmung der Gemeinde oder vom Landratsamt erteilt, wenn die Voraussetzungen nach §31 Abs. 2 BauGB erfüllt sind. Aufgrund der klaren Vorgaben im Bebauungsplan sollte dies aber nur bei nachvollziehbaren Härtefällen in Anspruch genommen werden.

5.12.2 Land- und Forstwirtschaft

Die im Umfeld vorhandenen land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen müssen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung keine Einschränkungen hinnehmen. Das betrifft auch die Ausbringung von Gülle und Jauche.

5.13 Zusammenfassende Erklärung

„Dem in Kraft getretenen Bebauungsplan ist eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und über die Gründe, aus denen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde ...“ (§ 10a BauGB).

5.14 Anhang

Im Anhang zur Begründung folgt der Umweltbericht (als Bestandteil der Begründung).

Aufgestellt, 11. Mai 2023, mit redaktionellen Änderungen bis 23.05.2023

Renner + Hartmann Consult GmbH **Ingenieurbüro für Bau- und Umwelttechnik**

Marienstraße 6 - 92224 Amberg

Tel.: 09621/4860-0 Fax: 09621/4860-49

Landschaftsarchitekten Dipl.-Ing. (FH) Martina Kohl, Dipl.-Ing. (FH) Hans-Jürgen Tiefel
info@renner-consult.de www.renner-consult.de

6. Umweltbericht

Mit dem vorliegenden Umweltbericht wird den gesetzlichen Anforderungen nach Durchführung einer sogenannten Umweltprüfung (UP) 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 erheblichen 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, unter anderem 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.

Die bedeutsamen Ziele des Umweltschutzes für den Bebauungsplan sind:

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

Zwangsläufig gehen mit der Ausweisung des Baugebietes unvermeidbare Beeinträchtigungen der Schutzgüter einher, die im Weiteren im Einzelnen dargestellt werden.

Die Bearbeitung des Umweltberichts erfolgt angelehnt an den Leitfaden „Der Umweltbericht in der Praxis“ der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern, ergänzte Fassung vom Januar 2007 und angelehnt an den Leitfaden Eingriffsregelung in der Bauleitplanung. Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen vom Januar 2003, mit Fortschreibung vom Dezember 2021.

Der Umweltbericht begleitet das gesamte Bauleitplanverfahren vom Aufstellungs- bis zum Satzungsbeschluss. Auf diese Weise soll eine ausreichende Berücksichtigung der Belange von Natur und Umwelt sichergestellt und dokumentiert werden. Der Umweltbericht ist Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan.

6.1 Einleitung

6.1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

Der Gemeinderat des Marktes Lauterhofen hat am 05.05.2022 in öffentlicher Sitzung die Aufstellung des Bebauungsplanes „Feuerwehrhaus Trautmannshofen“ beschlossen.

Die Fläche wird derzeit landwirtschaftlich als intensives Grünland genutzt.

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan (FNP) des Marktes Lauterhofen ist die Fläche als „landwirtschaftliche Fläche“ dargestellt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im **überarbeiteten Flächennutzungsplan -Entwurf** (derzeit laufendes Verfahren) als „Fläche für Gemeinbedarf – Feuerwehr“ enthalten. Soweit diese Änderung des Flächennutzungsplans vor Satzungsbeschluss festgestellt wird und rechtswirksam wird, gilt: Die geplanten Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes weichen nicht von den Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplans ab, eine Änderung des Flächennutzungsplans mit Landschaftsplan nach § 8 Abs. 3 BauGB ist dann nicht erforderlich.

Der räumliche Geltungsbereich des verbindlichen Bauleitplanes umfasst die Fl.Nr. 333 der Gemarkung Trautmannshofen. (Das Flurstück ist im Eigentum des Markt Lauterhofen.) Der räumliche Geltungsbereich hat eine Gesamtfläche von ca. 2.930 m².

Der räumliche Geltungsbereich ist wie folgt umgrenzt:
 im Norden Flurstück-Nr. 332 (gepflasterter Weg: Friedhofstraße),
 im Osten Flurstück-Nr. 324/1 (Friedhof),
 im Süden Flurstück-Nr. 334 (Weg),
 im Westen Flurstück-Nr. 83 (Gemeindeverbindungsstraße / Betzenriedweg).

Zur Eingrünung des Gebietes sind Festsetzungen zu Pflanzgeboten getroffen. Weitere Ausführungen sind der Begründung zum Bebauungsplan zu entnehmen.

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

Es sind die allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie Baugesetzbuch, Naturschutzgesetze, Abfall- und Wassergesetzgebung sowie Bundes-Bodenschutzgesetz in ihrer jeweils aktuellen Fassung zu berücksichtigen.

In Bezug auf die vorliegenden Fachgesetze wird insbesondere folgender Aspekt bei der Planung berücksichtigt: Der im Zuge des Vorhabens zu erwartende Eingriff in Natur und Landschaft wird in ausreichendem Umfang über Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Beeinträchtigungen und durch die festgelegten Kompensationsmaßnahmen kompensiert. Dem Bebauungsplan wird eine Kompensationsfläche zugeordnet.

In Bezug auf Fachpläne liegen folgende bedeutende Aussagen für den Geltungsbereich vor:

Landesentwicklungsprogramm (LEP)

Die Vorgaben des Landesentwicklungsprogramms Bayern⁵ (LEP Stand 01.01.2020) wie die Erfordernis einer „nachhaltigen Siedlungsentwicklung“ oder die „Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot“, werden mit der vorliegenden Planung umgesetzt.

⁵ LEP - <https://www.landesentwicklung-bayern.de/instrumente/landesentwicklungsprogramm/...>
 LEP Stand: 1. Januar 2020 - <https://www.landesentwicklung-bayern.de/instrumente/landesentwicklungs-programm/landesentwicklungs-programm-bayern-stand-2020/>

Hierzu gibt die Regierung der Oberpfalz (Landesplanung) mit Schreiben vom 24.01.2022 folgende Stellungnahme gegenüber der Gemeinde Lauterhofen ab :

„(...) zu Ihrer Anfrage bzgl. der Errichtung neuer Feuerwehrhäuser / Gerätehäuser in den Ortsteilen Trautmannshofen und (...) können wir Ihnen folgendes mitteilen:

Feuerwehrhäuser unterliegen als Siedlungsflächen dem Anbindegebot gem. LEP-Ziel 3.3. Der beabsichtigte Standort in Trautmannshofen westlich des Friedhofs schließt an das nördlich auf Ebene des FNP ausgewiesene Mischgebiet an und wird somit zumindest als planerisch angebunden bewertet. (...)“.

Des Weiteren sind im LEP folgende Ziele aufgeführt, die hier - wie an anderer Stelle begründet - berücksichtigt werden:

- „(G) Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden“ (LEP 3.1 G).
- **„Innenentwicklung vor Außenentwicklung**
(Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen“ (LEP 3.2 Z). .
- **„Vermeidung von Zersiedelung“** „(G) Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden“ (LEP 3.3 G).
- **„Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot“**
„(Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. Ausnahmen sind zulässig, wenn ...“ (LEP 3.3 Z).
- „(G) Natur und Landschaft sollen als unverzichtbare Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen erhalten und entwickelt werden“ (LEP 7.1.1). „Natur und Landschaft sind unverzichtbare Lebensgrundlage und dienen darüber hinaus der Erholung des Menschen. Der Schutz von Natur und Landschaft, einschließlich regionaltypischer Landschaftsbilder, sowie deren nachhaltige Nutzungsfähigkeit sind deshalb von öffentlichem Interesse. Kommenden Generationen sollen die natürlichen Lebensgrundlagen in insgesamt mindestens gleichwertiger Qualität erhalten bleiben. Dazu gehört auch, beeinträchtigte Natur- und Landschaftsräume so zu entwickeln, dass sie ihre Funktion als Lebensgrundlage und als Erholungsraum wieder erfüllen können (...)“ (LEP zu 7.1.1 B).
- „Natürliche Ressourcen wie Bodenschätze, Wasser, Boden und Freiräume werden in erheblichem Umfang verbraucht bzw. in Anspruch genommen. Deshalb sollen bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die Ressourcen nur in dem Maße genutzt werden, wie es für das Allgemeinwohl verträglich ist. Dies bedeutet auch, dass unvermeidbare Eingriffe so ressourcenschonend wie möglich erfolgen“ (LEP zu 1.1.3 B).

Regionalplan Region Regensburg (11)

Im Regionalplan Region Regensburg⁶ sind unter anderem folgende Ziele aufgeführt, die hier - wie an anderer Stelle begründet - berücksichtigt werden.

- **Landschaftliches Leitbild (B I 1)**
„Die Landschaft soll in allen Teilräumen der Region gepflegt und schonend genutzt werden (...)“
- **Siedlungsstruktur (B II 1)**
„Die Siedlungsstruktur in der Region soll unter Wahrung ihrer Vielfalt und Gliederung weiterentwickelt werden. Die Siedlungstätigkeit soll in allen Gemeinden in Übereinstimmung mit deren Größe, Struktur, Ausstattung und Funktion erfolgen und grundsätzlich eine organische Entwicklung ermöglichen.“
- **Landnutzung (B III 1)**
„Die für die Land- und Forstwirtschaft geeigneten Flächen sollen nur im unbedingt notwendigen Umfang für andere Nutzungsarten vorgesehen werden.“

⁶ Regionalplan der Region Regensburg (11) mit Text und Karten
https://www.regierung.oberpfalz.bayern.de/service/landes_und_regionalplanung/regionalplanung/index.html - Online-Lesefassung, Stand Aug 2022

Im **Regionalplan** der Region Regensburg ist der Geltungsbereich weder als Teil eines „Landschaftlichen Vorbehaltsgebietes“⁷ noch als Landschaftsschutzgebiet dargestellt.

Flächennutzungs- und Landschaftsplan

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan (FNP)⁸ des Marktes Lauterhofen ist die Fläche als „landwirtschaftliche Fläche“ (Flächen für die Landwirtschaft) dargestellt.

Der Flächennutzungsplan wird derzeit überarbeitet. Der Entwurf sieht eine Darstellung des Planungsbereiches als „Fläche für den Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ vor. Nördlich ist ein „Mischgebiet“ geplant (derzeit Darstellung als „Dorfgebiet“). Östlich ist bereits eine „Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Friedhof“ dargestellt.

Soweit diese Änderung des Flächennutzungsplans vor Satzungsbeschluss festgestellt wird und rechtswirksam wird, gilt: Die geplanten Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes weichen nicht von den Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplans ab, eine Änderung des Flächennutzungsplans mit Landschaftsplan nach § 8 Abs. 3 BauGB ist dann nicht erforderlich.

Von einer Flächennutzungsplan-Änderung parallel zur Bebauungsplan-Aufstellung kann hier abgesehen werden, auch wenn die aktuelle FNP-Neubearbeitung erst nach Rechtskraft des Bebauungsplans festgestellt wird.

Begründung: Die Fläche wird in der laufenden FNP-Neubearbeitung / -Änderung als Gemeinbedarfsfläche dargestellt und der Markt Lauterhofen ist bereits im Verfahren fortgeschritten (Landratsamt Neumarkt – Sachgebietsleiterin Frau Huber - 17.04.2023 telefonisch).

Siehe auch Abbildung 5 und Abbildung 6 auf Seite 35 (Ausschnitt aus dem rechtswirksamen / geänderten FNP).

Schutzgebiete, Biotopkartierung

Im Geltungsbereich sowie im Umfeld des Planungsgebiets befindet sich weder ein **FFH-Gebiet** noch ein **Vogelschutzgebiet** gemäß EU-Vogelschutzrichtlinie noch ein sonstiges Schutzgebiet (Landschaftsschutzgebiet ...) ⁹.

In der **Biotopkartierung Bayern**¹⁰ sind im Planungsbereich keine Strukturen erfasst.

Erkenntnisse über **gesetzlich geschützte Biotope** nach § 30 BNatSchG und Art. 23 BayNatSchG im Planungsbereich sowie den unmittelbar angrenzenden Bereichen liegen bisher nicht vor. Das Planungsgebiet wird als intensives Grünland genutzt.

Der Punkt „**Verbotstatbestände** im Hinblick auf die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und die sonstigen, nach nationalem Recht streng geschützten Arten sowie die Europäischen Vogelarten“ wird im Umweltbericht zum Bebauungsplan, Kapitel 4.2.5 „Pflanzen ...“ ab Seite 51ff abgehandelt.

⁷ Regionalplan der Region Regensburg (11) mit Text und Karten
https://www.regierung.oberpfalz.bayern.de/service/landes_und_regionalplanung/regionalplanung/index.html - Karte 3, Landschaft und Erholung, Blatt 1, Stand 01.09.2011

⁸ Quelle: Flächennutzungsplanänderung Trautmannshofen, 09.06.2005, Ermisch & Partner, Roth

⁹ Quelle: online-Plattform „FIS-Natur“ des Bay. LfU und „geoportal.bayern.de/bayernatlas“ des Bayerisches Staatsministerium der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat

¹⁰ Quelle: online-Plattform „FIS-Natur“ des Bay. LfU und „geoportal.bayern.de/bayernatlas“ des Bayerisches Staatsministeriums der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat...

6.2 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

6.2.1 Natürliche Grundlagen, Topographie

Der Geltungsbereich liegt auf einer leicht nach Süden hin geneigten Fläche im Süden von Trautmannshofen.

Im Norden der Fläche ist die Geländehöhe ca. 579 ü. NN. und knapp darunter, im Süden der Flurnr. 333 fällt das Gelände bis fast 575 m ü. NN.

([https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/...](https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/)).

Zu den Themen Naturraum, Vegetation, gebietseigene Gehölze (Vorkommensgebiet), Ursprungsgebiet für gebietseigenes Saatgut ... siehe Kapitel 6.2.5 ab Seite 51.



Abbildung 7: Höhenlage

6.2.2 Schutzgut Fläche und Boden

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich (Bay. FIS¹¹) in der Naturraum-Haupteinheit ‚D61‘ ‚Fränkische Alb‘, in der naturräumlichen Unter-einheit ‚Hochfläche der Mittleren Frankenalb‘ (081-A).

Die Geologische Karte 1 : 500.000¹² nennt hier als Geologische Einheit „w“ „Malm (Weißer Jura)“ mit „Mergel-, Kalk- u. Dolomitstein im Profil A--A' im Molasseuntergrund nach S Übergang von germanischer in helvetische Fazies“.



Abbildung 8: Ausschnitt aus der Geologischen Karte M 1:500.000

¹¹ Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz, FIS-Natur Online (FIN-Web): <http://fisnat.bayern.de/finweb> September 2022

¹² Geologische Karte von Bayern 1:500.000 [https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/...](https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/)



Die Übersichtsbodenkarte von Bayern 1:25.000¹³ stellt für den Geltungsbereich „105 Fast ausschließlich Braunerde und (flache) Braunerde über Terra fusca aus (skelett-führendem) Schluff bis Ton (Deckschicht) über Lehm- bis Ton(-schutt) (Carbonatgestein)“ dar.

Abbildung 9: Übersichtsbodenkarte M 1:25.000

Im Geltungsbereich sind keine **Altlastenverdachtsflächen** und **Altablagerungen** oder weitere **Vorbelastungen** bekannt. Die Fläche befindet sich außerhalb der im Altlastenkataster registrierten Flächen, weitere Anhaltspunkte sind nicht bekannt. Sollten bei anfallenden Erdarbeiten und Abbrucharbeiten mögliche Verunreinigungen und Altlasten zu Tage kommen, sind diese unverzüglich dem Landratsamt Neumarkt sowie dem Wasserwirtschaftsamt Regensburg anzuzeigen.

Im Geltungsbereich sind im Bayerischen Denkmal-Atlas¹⁴ keine **Bodendenkmale** erfasst (siehe auch Ziff. 6.2.7, ab Seite 58).

Vorbelastung: Im Geltungsbereich bestehen keine Vorbelastungen durch Versiegelungen. Die Fläche wird überwiegend landwirtschaftlich als intensives Grünland genutzt. Es handelt sich um weitgehend natürliche Bodenprofile, die durch anthropogene Veränderungen (Nutzung als intensives Grünland) überformt wurden.

Ertragsfunktion des Bodens: Es liegen keine besonders leistungsfähigen oder schutzwürdigen Bodenflächen vor. Es handelt sich hierbei um landwirtschaftliche Flächen mit durchschnittlichen landwirtschaftlichen Ertragsbedingungen.

Auswirkungen: Jede Bebauung wirkt sich durch die unvermeidbare Versiegelung und den Eingriff in die Boden- und Oberflächenform negativ auf das Schutzgut Boden aus. Baubedingt werden Flächen verändert und Oberboden zwischengelagert. Die Versiegelung und die Umgestaltung führen zu nicht kompensierbaren Auswirkungen: Der natürliche Bodenaufbau wird großflächig verändert und in den versiegelten Bereichen gehen praktisch alle Bodenfunktionen verloren (Puffer-, Regelungs-, Lebensraumfunktion und Produktionsfunktion des Bodens für die Landwirtschaft).

Durch die geplante Bebauung (GRZ = 0,5) könnten bis zu 50 % der Fläche dauerhaft versiegelt werden.

Es entstehen durch die Nutzung als Feuerwehrgerätehaus voraussichtlich keine nennenswerten betriebsbedingten Belastungen.

Aufgrund der Topografie ist – bei Beachtung der nötigen Vorsichtsmaßnahmen (siehe auch Hinweise im Textteil) – mit verstärkter Erosion, verursacht durch die Bebauung, nicht zu rechnen. Ein Ausgleich durch Entsiegelung an anderer Stelle ist nicht möglich.

Der Ausgleich erfolgt wie ab Seite 66 geschildert. Der Verlust landwirtschaftlicher Flächen ist nicht kompensierbar.

Vermeidungsmaßnahmen werden ergriffen, um die Auswirkungen zu reduzieren (siehe auch Kap. 6.4.1). Hierzu gehört eine Begrenzung der versiegelten Flächen und Verwendung versickerungsfähiger Beläge.

Im Interesse des Bodenschutzes ist ein umweltfreundliches Bodenmanagement mit minimalem Verkehrsaufkommen anzustreben.

¹³ Übersichtsbodenkarte von Bayern 1:25.000 <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/>

¹⁴ Bayerischer Denkmal-Atlas, [https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/...](https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/), September 2022

Der Ausgleich erfolgt soweit möglich im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung durch eine Aufwertung geeigneter Flächen.

Ergebnis: Es sind auf Grund der Versiegelung und des Verlustes landwirtschaftlicher Böden durchschnittlicher natürlicher Ertragsfähigkeit Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit für das Schutzgut Boden und Fläche zu erwarten, die nicht ausgeglichen werden können.

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Ergebnis – Eingriffserheblichkeit
Boden / Fläche	mittel	gering	mittel	mittel

6.2.3 Schutzgut Klima und Luft

Das Planungsgebiet ist auf Grund seiner Lage im ländlichen Raum nicht als klimatisches Belastungsgebiet einzustufen. Von einer bestehenden (geringen) Vorbelastung durch Emissionen durch die angrenzende Gemeindeverbindungsstraße muss ausgegangen werden.

Der Geltungsbereich ist als kleinflächiges Kaltluftentstehungsgebiet einzustufen. Die landwirtschaftlich genutzten Freiflächen haben lokale Bedeutung als Kaltluftentstehungsgebiete, aber keine überörtliche Funktion für den Luftaustausch oder als Frischluftleitbahn.

Auswirkungen: Die Funktion als Teil eines lokalen Kaltluftentstehungsgebietes geht verloren. Eine Beeinflussung der Schutzgüter Luft und Klima durch Versiegelung und Emissionen ist nicht zu vermeiden. Es besteht aufgrund des ländlichen Charakters des Umfelds keine Gefahr der Überhitzung oder der Ausbildung von Wärmeinseln, die Frischluftversorgung ist gesichert. Deshalb ist der Geltungsbereich als Fläche ohne klein-klimatisch wirksame Luftaustauschbahn einzustufen.

Während der Bauphase ist mit einem erhöhten Ausstoß von Emissionen zu rechnen.

Es kann davon ausgegangen werden, dass erhebliche Beeinträchtigungen, die in Folge der Bauleitplanung entstehen, vermieden werden. Durch die Errichtung des Feuerwehrgerätehauses entstehen keine nennenswerten zusätzlichen betriebsbedingten Belastungen.

Vermeidungsmaßnahmen (siehe Kap. 6.4.1) können die Auswirkungen reduzieren. Der Ausgleich für verbleibende Beeinträchtigungen erfolgt im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.

Ergebnis: Auf Grund der vorgesehenen Nutzung als Feuerwehrgerätehaus sind Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit für das Schutzgut Klima und Luft zu erwarten.

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Ergebnis – Eingriffserheblichkeit
Klima / Luft	gering	gering	gering	gering

6.2.4 Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer sind im Geltungsbereich und dem Umfeld nicht vorhanden. Sonstige hydrologisch relevante Strukturen, wie Quell- oder Vernässungsbereiche findet man ebenfalls nicht.

Das Gebiet befindet sich nicht in einem ausgewiesenen **Wasserschutzgebiet**.

Hochwassergefahrenflächen: Von der Planung sind keine festgesetzten, vorläufig gesicherten oder faktischen Überschwemmungsgebiete sowie wassersensible Bereiche betroffen.

Der Bereich liegt im Einzugsbereich eines nach Laaber führenden Tals.

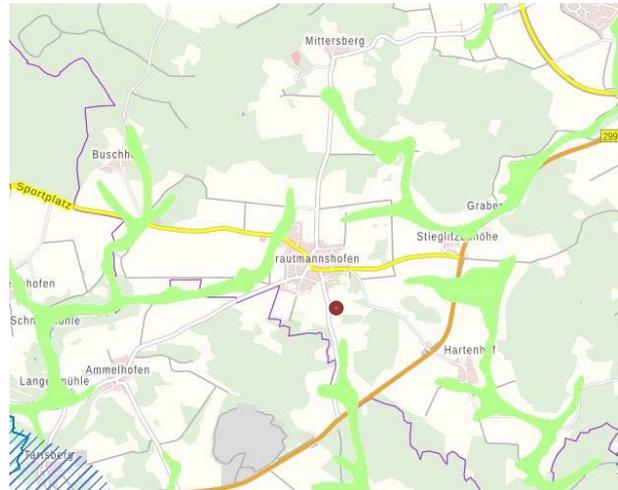


Abbildung 10: Wasserschutzgebiet (blau), wassersensible Bereiche (grün), Lage des Gebiets (rot).

Über die **Grundwasserverhältnisse** liegen keine detaillierten Angaben vor. Die verkarstungsfähigen Schichten des Weißen Juras werden von heterogenen Lagen aus Kreidesedimenten überlagert, die möglicherweise auch ein oberflächennahes lokales Grundwasservorkommen beinhalten können. Gemäß des Geoviewers der Bundesanstalt für Geowissenschaften und Rohstoffe (BGR)¹⁵ verfügt das Gebiet um Trautmannshofen über „keine bedeutenden Grundwasservorkommen“. Die mittlere jährliche Grundwasserneubildung (GWN1000) liegt demnach bei einem Wert von ca. 222 mm / Jahr.

Auf Grund der nahezu ebenen Fläche im Planungsbereich ist die Gefahr von Beeinträchtigungen durch „**wild abfließendes Wasser**“ als gering einzustufen.

Baubedingte Auswirkungen:

Das geplante Gebiet kann ordentlich an die gemeindliche Abwasseranlage angeschlossen werden.

Es kann nach dem derzeitigen Erkenntnisstand davon ausgegangen werden, dass bei den Erschließungen und sonstigen Baumaßnahmen kein Grundwasser angeschnitten wird.

Es ist dafür Sorge zu tragen, dass ein übermäßiger Oberflächenwasserabfluss auf benachbarte Grundstücke vermieden wird.

Es besteht, insbesondere während der Bauzeit, ein geringes Restrisiko der Beeinträchtigung des Grundwassers durch stoffliche Einträge. Bei den Baumaßnahmen ist den Anforderungen des allgemeinen Grundwasserschutzes bzw. dem wasserwirtschaftlichen Vorsorgegrundsatz des § 1 WHG in ausreichendem Maße Rechnung zu tragen. Während des Baubetriebs ist mit erhöhter Erosionsgefahr bei offen liegenden Böden zu rechnen.

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen:

Durch die zu erwartende Neuversiegelung aufgrund der Bebauung und Erschließung wird die Grundwasserneubildung reduziert. Auf zur Bebauung vorgesehenen Flächen wird in der Regel durch die Versiegelung der Oberflächenabfluss vermehrt und beschleunigt, das Rückhaltevolumen des belebten Bodens vermindert und die Grundwasserneubildungsrate herabgesetzt. Dem gegenüber wird der oberflächliche Abfluss erhöht. Auch die Verdunstung wird aufgrund der Versiegelung reduziert.

Verminderungsmaßnahmen wie die Festsetzungen zu versickerungsfähigen Oberflächen / Belägen, Regenwassernutzung, etc. können die Auswirkungen reduzieren.

¹⁵ Geoviewer Bundesanstalt für Geowissenschaften und Rohstoffe (BGR), https://www.bgr.bund.de/DE/Gemeinsames/Geoviewer/geoviewer_node.html März 2022

Es sind im **Ergebnis** durch die Versiegelung bei Einhaltung der Verminderungsmaßnahmen Umweltauswirkungen geringer bis mittlerer Erheblichkeit für das Schutzgut Wasser zu erwarten.

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Ergebnis – Eingriffserheblichkeit
Wasser	gering - mittel	gering	gering – mittel	gering – mittel

6.2.5 Schutzgut Pflanzen und Tiere und biologische Vielfalt

Potenziell natürliche Vegetation

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in der Naturräumlichen Einheit „D-61 Fränkische Alb“. Als **potenziell natürliche Vegetation** wird für das Gebiet die Einheit „M4b“, „Waldmeister-Buchenwald im Komplex mit Waldgersten-Buchenwald“¹⁶ genannt.

Vorkommensgebiet gebietseigener Gehölze / Ursprungsgebiet gebietseigenes Saatgut

Nach § 40 BNatSchG „Ausbringen von Pflanzen und Tieren“ sind in der freien Natur gebiets-eigene Gehölze bzw. Saatgut zu verwenden. Im Naturraum 081-A „Hochfläche der Mittleren Frankenalb“ ist das Vorkommensgebiet gebietseigener Gehölze die Einheit „5.2 Schwäbische und Fränkische Alb“. Als Ursprungsgebiet für gebietseigenes Saatgut wird „14 Fränkische Alb“ genannt. („FINweb“¹⁷)

Autochthones Saatgut oder Pflanzenmaterial: Pflanzungen im Zuge der Maßnahme erfolgen laut Leitfaden¹⁸ im **Vorkommensgebiet 5 „Schwarzwald, Württembergisch-Fränkisches Hügelland und Schwäbisch-Fränkische Alb“**.



Abbildung 11: Vorkommensgebiete (im Leitfaden S. 8)

„Das Verlangen nach Herkunftsnachweisen ist zwingend in den Ausschreibungsunterlagen anzukündigen. Beim Herkunftsnachweis ist aber grundsätzlich auf ein einheitliches Niveau zu achten. Mindeststandard muss eine lückenlose Kontrolle und Dokumentation über alle Stadien des Produktionsverlaufs gebietseigener Gehölze aus den Vorkommensgebieten des Leitfadens beziehungsweise nach FoVG von der Ernte bis zum Endverbraucher sein“ (S. 20 Leitfaden zur Verwendung gebietseigener Gehölze des Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit, Jan. 2012).

¹⁶ Quelle: Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz - FIN-WEB (Online-Viewer) <http://fisnat.bayern.de/finweb/> September 2022

¹⁷ Quelle: Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz - FIN-WEB (Online-Viewer) <http://fisnat.bayern.de/finweb/> September 2022
siehe auch: Leitfaden zur Verwendung gebietseigener Gehölze – Herausgeber Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit (BMU) - Januar 2012

¹⁸ Leitfaden zur Verwendung gebietseigener Gehölze des Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit, Jan. 2012

Schutzgebiete / Biotope

Im Geltungsbereich sowie im Umfeld des Planungsgebiets befindet sich weder ein **FFH-Gebiet** noch ein **Vogelschutzgebiet** gemäß EU-Vogelschutzrichtlinie noch ein sonstiges Schutzgebiet (Landschaftsschutzgebiet ...).

In der **Biotopkartierung Bayern** sind im Planungsbereich keine Strukturen erfasst.

Erkenntnisse über **gesetzlich geschützte Biotope** nach § 30 BNatSchG und Art. 23 BayNatSchG im Planungsgebiet sowie den unmittelbar angrenzenden Bereichen liegen bisher nicht vor. Das Planungsgebiet wird als intensives Grünland genutzt.

Der Punkt „**Verbotstatbestände** im Hinblick auf die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und die sonstigen, nach nationalem Recht streng geschützten Arten sowie die Europäischen Vogelarten“ wird im Umweltbericht zum Bebauungsplan, Kapitel 4.2.5 „Pflanzen ...“ ab Seite 51ff abgehandelt.

Reale Vegetation / Nutzung

Die Vegetationsstruktur und Flächennutzung des Gebietes und des Umfeldes sind im Luftbild (siehe Abbildung 12) zu erkennen.



Abbildung 12: Luftbild mit vorhandener Nutzung und Geltungsbereich

Die vorhandene Vegetation im Geltungsbereich ist durch die menschliche Nutzung geprägt. Der Geltungsbereich wird landwirtschaftlich als intensives Grünland genutzt

(BNT: G11¹⁹). Gehölzstrukturen und sonstige gliedernde Strukturen wie Ranken und Raine sind nicht vorhanden.

Östlich grenzt der Friedhof von Trautmannshofen an. Entlang der Grenze ist eine Schnitthecke aus Weißdorn vorhanden. Auf der Fläche des Friedhofs befinden sich mehrere größere Laubbäume.

Unmittelbar westlich verläuft die Gemeindeverbindungsstraße. Im Norden grenzt der gepflasterte Zufahrtsweg zum Friedhof (Friedhofstraße) an. Südlich verläuft ein Schotterweg (rückwärtige Zufahrt zum Friedhof).

Eine Beeinträchtigung naturschutzfachlich bedeutsamer, seltener Arten der Pflanzen- und Tierwelt ist nach derzeit vorliegenden Erkenntnissen nicht zu erwarten. Die als intensives Grünland genutzte Fläche weist für das Schutzgut Tiere und Pflanzen eine geringe Bedeutung auf und ist als „Schutzgut mit geringer Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild“ einzustufen (Liste 1a des Leitfadens zur Eingriffsregelung²⁰).

Es bestehen geringe Vorbelastungen durch die angrenzende Gemeindeverbindungsstraße mit ihren Emissionen bzw. Störungen durch Lärm oder Licht. Hierdurch ist bereits mit negativen Auswirkungen, insbesondere für empfindliche Arten der Fauna zu rechnen.

Artenschutz

Der Planungsbereich wird als intensives Grünland genutzt. Gehölzstrukturen sind nicht vorhanden.

Aufgrund der geringen naturschutzfachlichen Bedeutung der Fläche ist nach Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde Neumarkt i. d. OPf. die Erstellung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) nicht erforderlich (Mail der Unteren Naturschutzbehörde vom 10.10.2022).

Ausführungen zum speziellen Artenschutzrecht (spezielle artenschutzrechtliche Prüfung - saP): 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) und den sonstigen nach nationalem Recht streng geschützten Arten Verbotstatbestände im Sinne von § 44 Abs. 1 in Verbindung mit Abs. 5 BNatSchG ausgelöst werden.

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.

¹⁹ Biotopnutzungstyp (BNT) gemäß Biotopwertliste zur Anwendung der Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV), Stand 28.02.2014 (mit redaktionellen Änderungen vom 31.03.2014)

²⁰ Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Ein Leitfaden (Ergänzte Fassung), Januar 2003; Fortschreibung Dezember 2021

Biologische Vielfalt

Die biologische und strukturelle Vielfalt im Geltungsbereich selbst ist auf Grund der anthropogenen Überprägung und intensiven Nutzung, der Lage an der unmittelbar westlich angrenzenden Gemeindeverbindungsstraße sowie dem Fehlen geeigneter Habitate als gering einzustufen.



Abbildung 13: Ansicht von Süden (eigenes Bestandsfoto vom 08.09.2022).



Abbildung 14: Ansicht von Norden (eigenes Bestandsfoto vom 08.09.2022).

Auswirkungen (einschließlich speziellem Artenschutzrecht):

Durch die Realisierung des Vorhabens wird Intensivgrünland (BNT: G11²¹) in Anspruch genommen, welches eine geringe Bedeutung als Lebensraum von Pflanzen und Tieren aufweist. Gehölzstrukturen sind nicht betroffen.

Neben dem unmittelbaren Lebensraumverlust durch Überbauung und Umbruch, können benachbarte Lebensraumstrukturen grundsätzlich auch durch indirekte Effekte wie Verlärmung, Beschattung, Veränderungen des Kleinklimas etc. beeinträchtigt werden. Erhebliche Beeinträchtigungen sind aber auf Grund der ausreichenden Abstandsflächen nicht zu erwarten.

Die Durchlässigkeit des Baugebiets wird durch die Bebauung und sonstige Flächenversiegelungen reduziert. Nachhaltige Auswirkungen durch Zerschneidung von Lebensräumen von Arten mit größeren Arealansprüchen sind nicht zu erwarten, da keine großflächigen Biotopkomplexe neu zerschnitten werden. Mit Trenneffekten bisher unberührter Lebensraumbereiche ist nicht zu rechnen.

Die Schaffung von neuen naturnahen Strukturen kann die Eingriffe minimieren. Die Neuanlage einer Streuobstwiese²² sowie die Pflanzung von Laubbäumen und Sträuchern bereichern die Kulturlandschaft und das Landschaftsbild. Mittelfristig ist, nach entsprechender Entwicklungszeit der Begrünungsmaßnahmen, damit zu rechnen, dass neue Lebensräume für heckenbrütende Vogelarten der Feldfluren (randliche Eingrünung) und für weitere Arten von Streuobstwiesen und Hecken, wie Eidechsen, Heuschrecken usw. geschaffen werden.

Während des Baubetriebs ist mit vorübergehenden Beeinträchtigungen, z.B. durch Baulärm, Staubentwicklung etc.) zu rechnen.

Vermeidungsmaßnahmen wie die Eingrünung des Baugebietes mit standortheimischen Gehölzen tragen zur Minimierung des Eingriffs bei.

Ergebnis: Die Flächen im Geltungsbereich weisen durch die Nutzung als Intensivgrünland eine geringe Bedeutung als Lebensraum für Pflanzen und Tiere auf.

Eine Verschlechterung der biologischen Vielfalt und erhebliche Umweltauswirkungen für dieses Schutzgut sind nicht zu erwarten. Entsprechend den obigen Ausführungen werden bei Beachtung der Vermeidungsmaßnahmen insgesamt keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG hervorgerufen.

Es sind unter diesen Voraussetzungen Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit für das Schutzgut Pflanzen und Tiere zu erwarten.

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Ergebnis – Eingriffserheblichkeit
Pflanzen, Tiere und deren Lebensräume, Biologische Vielfalt	gering	gering	gering	gering

²¹ Biotopnutzungstyp (BNT) gemäß Biotopwertliste zur Anwendung der Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV), Stand 28.02.2014 (mit redaktionellen Änderungen vom 31.03.2014)

²² **Anmerkung:** In der öffentlichen Sitzung vom 11.05.2023 hat der Marktgemeinderat die Erstellung eines alternativen Entwurfs für die Gestaltung der internen Ausgleichsflächen bis zur förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger Öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB beauftragt: Aus praktischen Erwägungen (leichtere Pflege) **soll auf die im Vorentwurf vorgeschlagene Streuobstwiese zu Gunsten einer Wiese verzichtet werden.** Die Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB soll trotzdem so bald möglich mit dem aktuellen Entwurf erfolgen, um die Öffentlichkeit und Träger Öffentlicher Belange möglichst frühzeitig in den Planungsprozess einzubinden. Diese Änderung ist in der vorliegenden Planung und der Eingriffsermittlung und Ausgleichsberechnung noch nicht berücksichtigt, und muss noch mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt werden.

6.2.6 Schutzgut Landschaft / Erholung

Gemäß **Regionalplan** der Region Regensburg liegt der Geltungsbereich nicht in einem „Landschaftlichen Vorbehaltsgebietes“²³.

Das geplante Baugebiet liegt auf einer nahezu ebenen Fläche südlich von Trautmannshofen im Einzugsbereich eines nach Laaber führenden Tals (siehe Abbildung 10, S. 50).



Abbildung 15: Luftbild 3D-Ansicht (Quelle: <http://geoportal.bayern.de/bayernatlas>, Stand September 2022)

Der Geltungsbereich ist geprägt durch die landwirtschaftliche Nutzung als intensives Grünland. Unmittelbar westlich verläuft die Gemeindeverbindungsstraße. Westlich der Straße grenzt eine Gehölzstruktur mit Laubbäumen und Sträuchern an, die eine Eingrünung aus westlicher Richtung bietet. Im Osten grenzt der örtliche Friedhof an, der durch eine niedrige Schmitzhecke eingesäumt ist und durch mehrere größere Laubbäume geprägt ist. Das Umfeld wird überwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzt. In der näheren Umgebung im Südwesten und Südosten sind abschirmende Waldbestände vorhanden.



Abbildung 16: Ansicht Richtung Norden / Trautmannshofen



Abbildung 17: Ansicht Richtung Osten auf den Friedhof

²³ Regionalplan der Region Regensburg (11) mit Text und Karten

https://www.regierung.oberpfalz.bayern.de/service/landes_und_regionalplanung/regionalplanung/index.html - Karte 3, Landschaft und Erholung, Blatt 1, Stand 01.09.2011

Der unmittelbare Geltungsbereich des Bebauungsplans kann auf Grund der kleinräumigen Nutzung als Grünland nicht als landschaftsbildprägend eingestuft werden.

Entsprechend der Landschaftsbildqualität ist die **Erholungseignung** einzustufen. Der Geltungsbereich selbst ist für die landschaftsgebundene Erholung als Teil des Gesamtbildes von geringer Bedeutung.

Der vorhandene Weg im Norden (Weg zum Friedhof) – außerhalb des Geltungsbereiches – hat eine gewisse Bedeutung für die ortsnahe Erholung und bleibt erhalten. Hier verläuft mit dem „Jurasteig“ („Wallfahrer-Schlaufe“) auch ein Fernwanderweg. Auf der angrenzenden Gemeindeverbindungsstraße befindet sich der „Pegnitz-Laber-Radweg“; es handelt sich hierbei um einen Fernradweg. Zudem verlaufen hier einige regionale Radwege des Wegenetzes im Landkreis Neumarkt i. d. OPf. (u. a. „Regionalpark Neumarkt i.d.OPf. – Quellenreich“), die unverändert erhalten bleiben.

Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft:

Jeder Eingriff, jede Bebauung verändert das Orts- und Landschaftsbild im unmittelbaren Vorhabensbereich grundlegend. Im Zuge des Bauvorhabens wird auf als Grünland genutzten Flächen ein neues Feuerwehrgerätehaus errichtet sowie Stellplätze angelegt. Im Süden erfolgt eine Eingrünung durch Neuanlage einer Streuobstwiese²⁴ mit ergänzenden naturnahen Elementen.

Die derzeit bereits geringe **Erholungseignung** auf der Fläche selbst geht durch die Bebauung nahezu vollständig verloren. Die für die ortsnahe Erholung potentiell relevanten Wegeverbindungen im Umfeld bleiben aber erhalten.

Vermeidungsmaßnahmen können die Auswirkungen reduzieren und tragen zur Verminderung des Eingriffes in das Schutzgut Landschaftsbild bei. Hierzu gehören die Festsetzungen zu Bepflanzungen sowie die Festsetzungen zur baulichen Gestaltung (maximale Höhe baulicher Anlagen ...). Das natürliche Landschaftsrelief ist zu erhalten. Das Gelände darf in seinem natürlichen Verlauf nicht wesentlich verändert werden. Aufschüttungen und Abgrabungen sind weitestgehend zu vermeiden.

Der Ausgleich erfolgt im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung. Voraussetzung hierfür sind die genannten Vermeidungsmaßnahmen (Eingrünung ...).

Ergebnis: Es sind bei Verwirklichung der Vermeidungsmaßnahmen Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit für das Landschaftsbild und die Erholungseignung zu erwarten.

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Ergebnis – Eingriffserheblichkeit
Landschaft, Landschaftsbild, Erholungseignung	gering	gering	mittel	gering

²⁴ **Anmerkung:** In der öffentlichen Sitzung vom 11.05.2023 hat der Marktgemeinderat die Erstellung eines alternativen Entwurfs für die Gestaltung der internen Ausgleichsflächen bis zur förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger Öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB beauftragt: Aus praktischen Erwägungen (leichtere Pflege) **soll auf die im Vorentwurf vorgeschlagene Streuobstwiese zu Gunsten einer Wiese verzichtet werden.** Die Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB soll trotzdem so bald möglich mit dem aktuellen Entwurf erfolgen, um die Öffentlichkeit und Träger Öffentlicher Belange möglichst frühzeitig in den Planungsprozess einzubinden. Diese Änderung ist in der vorliegenden Planung und der Eingriffsermittlung und Ausgleichsberechnung noch nicht berücksichtigt, und muss noch mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt werden.

6.2.7 Schutzgut Mensch, Kultur- und sonstige Sachgüter

Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Bau- und Bodendenkmäler / archäologische Bodenfunde sind innerhalb des Geltungsbereichs nicht bekannt. Der Bayerische Denkmal-Atlas²⁵ weist im Geltungsbereich keine bekannten Hinweise auf Bodendenkmäler aus.

Die nächsten Bau- bzw. Bodendenkmale befinden sich in der Ortsmitte von Trautmannshofen im Bereich der Kirche.

Sollten im Zuge der Baumaßnahmen kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde zutage treten, ist der gesetzlichen Meldepflicht zu entsprechen; die zuständigen Denkmalschutzbehörden sind einzuschalten sowie der Zustand unverändert zu erhalten.

Die derzeitigen potenziellen **landwirtschaftlichen Produktionsflächen** im Geltungsbereich werden als intensives Grünland genutzt. Mit der Realisierung des Vorhabens geht eine Fläche von ca. 2.930 m² mit durchschnittlichen landwirtschaftlichen Ertragsbedingungen für die Erzeugung von Nahrungs- und Futtermitteln sowie Energierohstoffen nachhaltig verloren, dieser Verlust kann nicht direkt kompensiert werden.

Ergebnis: Kultur- und sonstige Sachgüter sind voraussichtlich einzig durch den Verlust landwirtschaftlicher Flächen betroffen.

Umweltbezogene Auswirkungen auf Mensch und Gesundheit

Das geplante Baugebiet liegt südlich von Trautmannshofen, zwischen der Gemeindeverbindungsstraße im Westen und dem Friedhof im Osten.

Aufgrund einer Entfernung von ca. 90 m bis zur nächsten Wohnbebauung und der Nutzung als Feuerwehrgerätehaus sind Auswirkungen auf den Menschen nur in geringem Maß vorhanden.

Aufgrund der geringen Ausdehnung, Lage und Strukturierung ist die Bedeutung der Fläche für die **Erholung der Bevölkerung** vergleichsweise gering (siehe Schutzgut Landschaft / Erholung ab Seite 56). Dem entsprechend sind nur relativ geringe Auswirkungen im Bereich Erholung zu erwarten. Angrenzende Wegeverbindungen mit Bedeutung für Erholung und Freizeit (Rad-, Wanderwege) bleiben in ihrem Umfang erhalten. Zeitweise Beeinträchtigung für Besucher des Friedhofes sind im Zuge der Nutzung als Feuerwehrgerätehaus, insbesondere bei einem Einsatz, möglich, halten sich jedoch aufgrund des voraussichtlich geringen zeitlichen Umfangs in Grenzen.

Die Fläche dient weder dem Lärmschutz noch hat sie besondere Bedeutung für die Luftreinhaltung.

²⁵ Bayerischer DENKMAL-ATLAS (geportal.bayern.de/bayernatlas-klassik), September 2022

Das Thema Überschwemmungsgebiete, Hochwasser usw. wird beim Schutzgut Wasser behandelt, ist aber auch für das „Schutzgut Mensch, Kultur- und sonstige Sachgüter“ von Bedeutung. Da sich der Geltungsbereich in keiner ausgewiesenen Hochwassergefahrenfläche befindet, sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten.

Die an den Planungsbereich angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen müssen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung keine Einschränkungen hinnehmen. Es kann zum Beispiel durch das Ausbringen von Gülle und Jauche eine temporäre Beeinträchtigung des Baugebiets erfolgen. Diese ist hinzunehmen. Darüberhinausgehende, schädliche Umwelteinflüsse auf das geplante Baugebiet sind nicht erkennbar.

Während der Bauphase ist mit **baubedingten Belastungen durch den Baustellenbetrieb** und dem damit zusammenhängenden **Fahrverkehr** zu rechnen (Lärm, Staub, optische Reize). Sie werden als unerheblich eingestuft, da sie zeitlich begrenzt auftreten und keine bleibenden Folgen für die Wohn- und Erholungsfunktionen sowie das Wohlbefinden und die Gesundheit haben.

Durch die Realisierung des Vorhabens wird es **anlage- und betriebsbedingt** kaum zu einer **Zunahme des Verkehrs** kommen. Die vorhandenen Siedlungsgebiete im Süden von Trautmannshofen werden durch die geplante Bebauung nicht zusätzlich belastet, da die Zufahrt über die Gemeindeverbindungsstraße (Betzenriedweg) sowie die Friedhofsstraße erfolgt.

Die **Nutzung erneuerbarer Energien** sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie werden empfohlen.

Die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit **Abfällen und Abwässern** sind sicher zu stellen, die Voraussetzungen hierfür sind gegeben.

Ergebnis: Aufgrund der Lage und Nutzung ist mit einer geringen Beeinträchtigung des Schutzgutes Mensch zu rechnen. Kultur- und sonstige Sachgüter sind voraussichtlich im Wesentlichen durch den Verlust potentieller landwirtschaftlicher Flächen betroffen, dieser Flächenverlust ist nicht ausgleichbar.

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Ergebnis – Eingriffserheblichkeit
Mensch, Kultur- und sonstige Sachgüter	mittel	gering	gering	Verlust landwirtschaftlicher Flächen, ansonsten gering

6.2.8 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.

Eine gute Eingrünung hat positive Auswirkungen auf Landschaftsbild und die Biotopvernetzung. Soweit also Wechselwirkungen bestehen, wurde diese bereits oben berücksichtigt.

6.2.9 Auswirkungen bei schweren Unfällen oder Katastrophen

Es wird nicht mit zusätzlichen Auswirkungen gerechnet, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind (im Sinne von §1 Abs. 6 Nr. 7 j BauGB und Anlage 1 Abs. 2 e BauGB). Weder in der Bauphase, noch in der Betriebsphase sind in Hinsicht auf Katastrophen und schwere Unfälle (bezogen auf die Schutzgüter) zusätzliche Maßnahmen erforderlich.

6.3 Alternative Planungsmöglichkeiten und Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)

Als **Alternativen** zur Ausweisung des Bebauungsplans „Feuerwehrhaus Trautmannshofen“ in der vorliegenden Fassung wurden folgende Möglichkeiten geprüft (siehe auch Ziff. 5.4.1, Seite 31):

•	„Am Jakobsweg: Grundstücksinhaber lehnen einen Verkauf beim Erstgespräch ab.“
•	„Maximilianstr. 11: Grundstücksinhaber lehnt Angebot vom Markt Lauterhofen ab.“
•	„Betzenriedweg nahe Sportplatz bzw. Ortsrand: Grundstücksbesitzer lehnt Verkauf beim Erstgespräch ab.“
•	„Maximilianstr. gegenüber FF-Haus: Keine Einigung mit Grundstücksbesitzer aufgrund fehlender Tauschmöglichkeiten. Nach Gespräch mit KBR würde das Grundstück platztechnisch nicht ausreichen.“
•	„Oberdorfstr. Ortsausgang: Zufahrt- bzw. Alarmwege nicht zulässig, da viel zu eng und unübersichtlich.“
•	„Dientzenhoferstr. 4, Pfarrgarten: Grundstücksinhaber lehnt einen Verkauf ab.““

(Angaben aus der Stellungnahme Neubau Feuerwehrgerätehaus Trautmannshofen „Betzenriedweg / Friedhofstr.“ der Freiwilligen Feuerwehr Trautmannshofen e. V. vom 04.12.2021).

Es bleibt die **Nullvariante** als „Alternative“ - keine Neuausweisung des Baugebietes und Belassen der Flächen im jetzigen Zustand: Die Flächen würden weiterhin landwirtschaftlich genutzt. Der nicht ausgleichbare Verlust landwirtschaftlicher Flächen würde an dieser Stelle unterbleiben. Dies würde dann voraussichtlich zur Inanspruchnahme weniger geeigneter Flächen an anderer Stelle führen. Der Markt Lauterhofen würde die Bedürfnisse der Freiwilligen Feuerwehr vor Ort (notwendige Anschaffung neuer Gerätschaften, Einhaltung der Unfallverhütungsvorschriften...) nicht ausreichend berücksichtigen.

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

Im Folgenden die geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich möglicher nachteiliger Auswirkungen:

6.4.1 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.

In die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden die Vermeidungsmaßnahmen aus Anhang 2 auf Seite 40 des Leitfadens soweit möglich übernommen.

Als Vermeidungs- und eingriffsmindernde Maßnahmen sind in erster Linie die geplanten Pflanzmaßnahmen und die Festsetzungen zur baulichen Gestaltung (maximale Gebäudehöhen ...) zu nennen. Die Verringerung bzw. Reduzierung der Grundwasserneubildung wird durch die Festsetzung durchlässiger Befestigungen im Bereich von Fußwegen und Stellplätzen begrenzt.

6.4.2 Eingriffsermittlung

Nach dem Bundesnaturschutzgesetz sind erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vorrangig zu vermeiden; soweit sie nicht vermeidbar sind, sind sie „durch Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen ... zu kompensieren“ (§ 13 BNatSchG).

Die Grundlage für die Beurteilung der Eingriffsschwere ist der Flächenzustand vor Beginn der Maßnahmen, welche die Umnutzung vorbereiten. Nach § 1a Abs. 3 BauGB ist ein Ausgleich „nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren“.

Für die Beurteilung der Eingriffsregelung wird ein Verfahren angelehnt an den Bayerischen Leitfaden zur Eingriffsplanung in der Bauleitplanung „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“²⁶ (fortgeschriebene Fassung vom Dezember 2021) angewandt.

Bei der „Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise“ im Leitfaden (S. 12) wurden nicht alle Fragen zum Bebauungsplan mit „ja“ beantwortet, deshalb wird im Folgenden ein Verfahren angelehnt an das Regelverfahren angewendet.

²⁶ Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung - Ein Leitfaden, Fortschreibung des Leitfadens aus dem Jahr 2003, Stand: Dezember 2021, Herausgeber: Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr

Schritt 1: Erfassen und Bewerten von Natur und Landschaft

Teilschritt 1a: Ermitteln der Eingriffsfläche

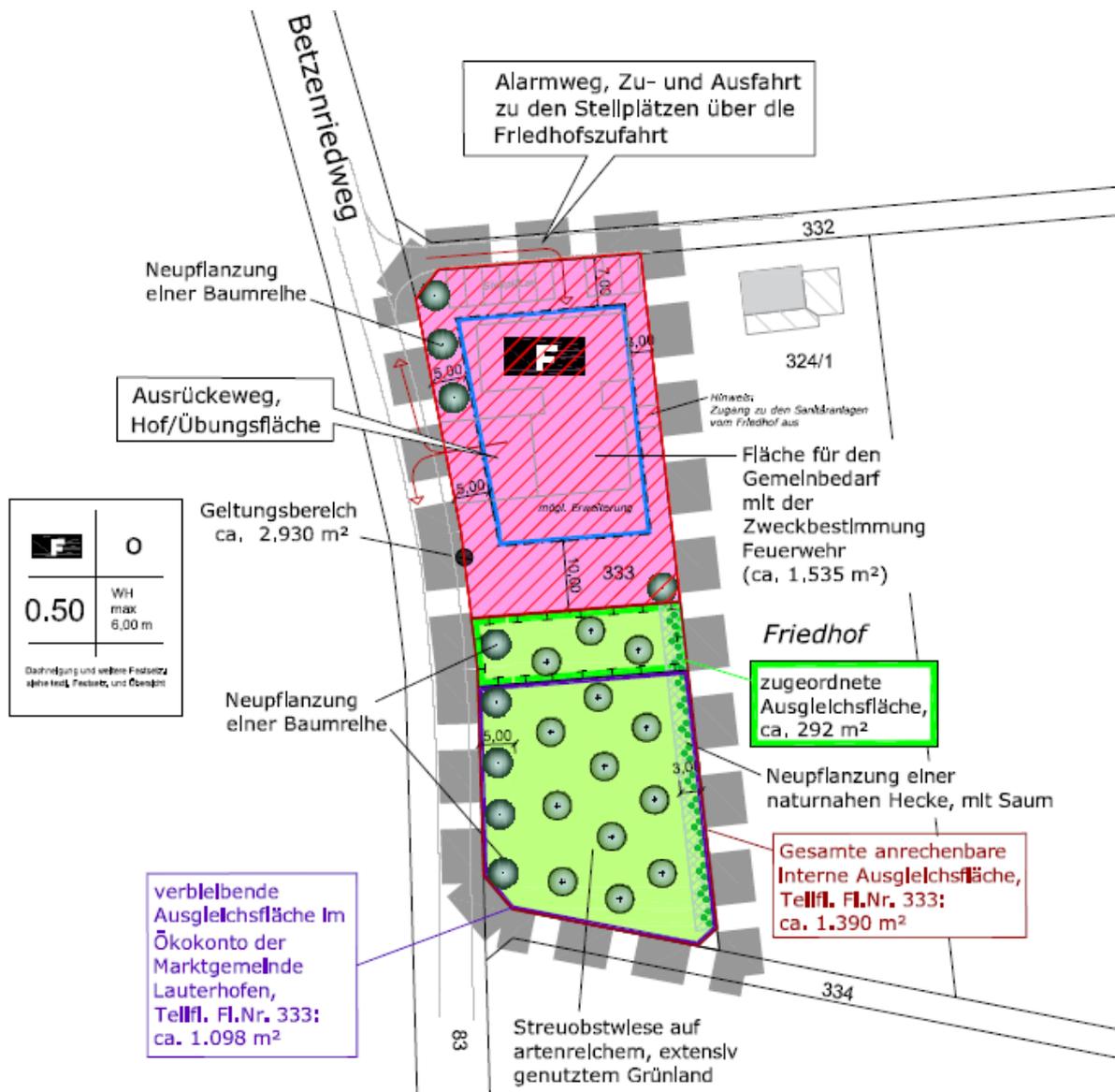


Abbildung 18: Eingriffsfläche (rot schraffierte Flächen)

Der Geltungsbereich umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 2.930 m².

Die Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Feuerwehr umfasst ca. 1.535 m² (= Eingriffsfläche, rot schraffierte Flächen in Abbildung 18).

Teilschritt 1b: Einstufung und Bewertung des Zustandes des Plangebietes (Ausgangszustand)

Für das **Schutzgut Arten und Lebensräume** werden die im Untersuchungsraum vorhandenen Flächen je nach Merkmalen und Ausprägungen den **Biotop- und Nutzungstypen (BNT) der Biotopwertliste**²² (s. Biotopwertliste zur Anwendung der BayKompV und zugehörige Arbeitshilfe BayKompV, StMUV 2014, u. LfU 2014 in der jeweils geltenden Fassung) **zugeordnet**. Soweit sich die Bedeutung eines BNT für Natur und Land-

²² Biotopwertliste zur Anwendung der Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV), Stand 28.02.2014, mit redaktionellen Änderungen vom 31.03.14)

schaft auf die Fläche seines konkreten Vorkommens im Untersuchungsraum beschränkt, wird dieser naturschutzfachliche Wert durch Wertpunkte entsprechend der Biotopwertliste ausgedrückt. Darüberhinausgehende Auswirkungen werden verbal-argumentativ beim Schutzgut Pflanzen und Tiere (siehe Ziffer 6.2.5 ab Seite 51) erfasst. Ebenso erfolgt die Bewertung aller weiteren Schutzgüter verbal-argumentativ.

Bei dem Intensivgrünland handelt es sich gemäß Liste 1a des Leitfadens um einen „Biotop- und Nutzungstyp mit naturfernen und anthropogen stark beeinflussten Biotop- und Nutzungstypen“ mit geringer naturschutzfachlicher Bedeutung.

Die Bewertung des Ausgangszustandes der BNT in Wertpunkten erfolgt bei BNT mit **geringer und mittlerer** naturschutzfachlicher Bedeutung entsprechend der vereinfachten Erfassung **pauschal** anhand des mittleren Wertes der Grundwerte der betroffenen Biotop- und Nutzungstypengruppen.

Bei BNT mit **hoher naturschutzfachlicher** Bedeutung erfolgt die Bewertung **gemäß Biotopwertliste**.

Das bedeutet im Überblick²⁸ (siehe nebenstehende Abbildung):

- BNT **ohne** naturschutzfachliche Bedeutung gem. Biotopwertliste werden mit **0 WP** bewertet.
- BNT mit einer **geringen** naturschutzfachlichen Bedeutung gem. Biotopwertliste (**1-5 WP**) werden pauschal mit **3 WP** bewertet;
- BNT mit einer **mittleren** naturschutzfachlichen Bedeutung gem. Biotopwertliste (**6-10 WP**) werden pauschal mit **8 WP** bewertet.
- BNT mit einer **hohen** naturschutzfachlichen Bedeutung werden mit den jeweiligen Wertpunkten gem. Biotopwertliste (**11 – 15 WP**) bewertet.

Abbildung 19: Bewertung gemäß Leitfaden, S. 15

Für das Planungsgebiet ergibt sich folgende Einstufung und Bewertung des Eingriffsbereichs:

Flächen für den Gemeinbedarf (Feuerwehr)					
Einstufung und Bewertung des Zustandes des Plangebietes nach der naturschutzfachlichen Bedeutung des Schutzgutes Arten- und Lebensräume					
Bezeichnung gemäß Biotopwertliste	BNT gem. Biotopwertliste ²⁹ (Code)	Wertpunkte (WP) gem. Biotopwertliste	Naturschutzfachliche Bedeutung gem. Biotopwertliste	Bewertung gemäß Leitfaden ³⁰	Fläche in m ²
Intensivgrünland	G11	3	gering	3	1.535

²⁸ Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – Ein Leitfaden, Stand Dezember 2021, Seite 15,

²⁹ Biotopwertliste zur Anwendung der Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV), Stand 28.02.2014, mit redaktionellen Änderungen vom 31.03.14)

³⁰ Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – Ein Leitfaden, Stand Dezember 2021, Seite 15,

Schritt 2: Ermittlung der Eingriffsschwere

„Nachdem der Ausgangszustand der Schutzgüter im Untersuchungsraum ermittelt und bewertet worden ist, werden die möglichen Auswirkungen des Eingriffs auf die Funktions- und Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und des Landschaftsbilds prognostiziert. Die Erheblichkeit der Beeinträchtigung ist von der **Intensität des Eingriffs**, also der Stärke, Dauer und Reichweite der Wirkungen und von der Empfindlichkeit der betroffenen Schutzgüter, die sich in der jeweiligen Funktionsausprägung niederschlägt, abhängig und im jeweiligen Einzelfall zu prognostizieren. Soweit möglich, sind dabei die direkten und indirekten bau-, anlagen- und betriebsbedingten Wirkungen der vor-gesehenen Bebauung zu berücksichtigen.

Die Ausgestaltung der geplanten Bebauung (insbesondere Anordnung und Dichte) beeinflusst die Intensität der konkreten Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft. So gehen etwa als Folge einer Versiegelung nahezu alle Schutzgutfunktionen verloren. Der Bebauungsplan legt Art und Maß der baulichen Nutzung in Form eines äußeren Gesamtrahmens fest. Somit kann auch die Schwere der Beeinträchtigungen auf Natur und Landschaft überschlägig aus dem **Maß der vorgesehenen baulichen Nutzung** abgeleitet werden. Hierzu dient die **Grundflächenzahl (GRZ)**³¹.

„Für eine praxismgerechte Ermittlung bietet sich bei den beiden Gruppen der **BNT mit einer geringen bzw. mittleren naturschutzfachlichen Bedeutung** als Beeinträchtigungsfaktor die **Grundflächenzahl (GRZ) bzw. die Grundfläche** an. Über diesen Beeinträchtigungsfaktor sind auch Freiflächen abgedeckt, die zu Baugrundstücken gehören, d.h. Grünflächen oder Erschließungsflächen auf den Baugrundstücken werden grundsätzlich nicht separat behandelt. Dasselbe gilt für die dem Baugebiet zugeordnete und ihm dienende verkehrsübliche Erschließung. (...)

Bei einer Betroffenheit von Biotop und Nutzungstypen **hoher naturschutzfachlicher Bedeutung** (z.B. geschützte Biotope, FFH-Lebensraumtypen) wird dagegen grundsätzlich von einem **Totalverlust** ausgegangen und pauschal der **Beeinträchtigungsfaktor 1** verwendet.“ (Leitfaden, Stand Dez. 2021, Seite 18).

Das bedeutet im Überblick:

- Bei Eingriffen in die Gruppe der BNT mit einer geringen bis mittleren naturschutzfachlichen Bedeutung ergibt sich die Eingriffsschwere aus der GRZ:
Beeinträchtigungsfaktor = GRZ
- Bei Eingriffen in BNT mit einer hohen naturschutzfachlichen Bedeutung sind die Wertpunkte des BNT gemäß Biotopwertliste BayKompV unmittelbar anzuwenden:
Beeinträchtigungsfaktor = 1

Abbildung 20: Bewertung gemäß Leitfaden, S. 18

Schritt 3: Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

Im Baugebiet wurde eine Grundflächenzahl (GRZ) von **0,5** festgesetzt:

Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs erfolgt auf Grundlage der **Bestandserfassung und –bewertung**.

Zudem wird bei der Ermittlung des Kompensationsbedarfs der **Planungsfaktor** berücksichtigt. Durch **„Optimierung der Planung durch Vermeidungsmaßnahmen am Ort**

³¹ Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – Ein Leitfaden, Stand Dezember 2021, Seite 18

des Eingriffs“ (Vermeidungsmaßnahmen gemäß Anlage 2 des Leitfadens³²) kann der ermittelte Ausgleichsbedarf um bis zu 20 % reduziert werden. „Voraussetzung ist, dass die Vermeidungsmaßnahmen rechtlich verbindlich gesichert sind (z.B. festgesetzt nach § 9 BauGB oder vertraglich vereinbart nach § 11BauGB) und ihre positive Wirkungen prognostisch quantifiziert und qualifiziert bewertet werden können.“ (Leitfaden, Seite 19).

Als Grundlage dient die „Matrix zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs“ des Leitfadens (siehe folgende Abbildung 21).



Abbildung 21: Matrix zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs (Leitfaden, Stand Dez. 2021, Abb. 8 auf Seite 19 des Leitfadens).

Für das Planungsgebiet wurde unter Berücksichtigung des Planungsfaktors folgender Ausgleichsbedarf des Schutzgutes Arten- und Lebensräume ermittelt:

Flächen für den Gemeinbedarf (Feuerwehr), GRZ = 0,5

Bezeichnung ¹⁾	Bewertung des Schutzgutes Arten- und Lebensräume ²⁾	Fläche in m ²	Bewertung (WP) ³⁾	Beeinträchtigungsfaktor ⁴⁾	Ausgleichsbedarf (WP)
Intensivgrünland; BNT (Code): G11, WP: 3	gering	1.535	3	0,5	2.303
<i>Summe Eingriffsfläche</i>		1.535 m ²			
Summe des Ausgleichsbedarfs in Wertpunkten ohne Anrechnung des Planungsfaktors					

Planungsfaktor	Begründung	Sicherung
Verwendung versickerungsfähiger Beläge	Die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens wird durch die Verwendung versickerungsfähiger Beläge erhalten. Der Niederschlagsabfluss in die Kanalisation wird reduziert und gleichzeitig der Erhalt und die Neubildung des Grundwassers gefördert. Auch das Mikroklima profitiert. Entsiegelte Flächen fördern die Verdunstung und können zur Abkühlung der unmittelbaren Umgebung beitragen.	Festsetzung in BP auf Grundlage § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB unter Ziff. 1.12
Summe (max. 20 %)		5 %

5%

Endsumme des Ausgleichsbedarfs in Wertpunkten	2.188
--	--------------

Erläuterungen zur Tabelle:

1): Bezeichnung gemäß Biotopwertliste BayKompV (BNT, WP)

2): naturschutzfachliche Bedeutung gem. Biotopwertliste (BayKompV): gering (1-5 WP), mittel (6-10 WP), hoch (11-15 WP)

3): Bewertung (WP) gemäß Leitfaden "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft", Stand Dez. 2021, S. 15; BNT mit geringer naturschutzfachlicher Bedeutung: pauschal 3 WP, BNT mit mittlerer naturschutzfachlicher Bedeutung: pauschal 8 WP, BNT mit hoher naturschutzfachlicher Bedeutung: Wertpunkte (WP) gemäß Biotopwertliste (BayKompV)

³² Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – Ein Leitfaden, Stand Dezember 2021, Anlage 2: Vermeidungsmaßnahmen und Hinweise zur Anwendung des Planungsfaktors, Seite 40,

4): Beeinträchtigungsfaktor gemäß Leitfaden "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft", Stand Dez. 2021, S. 18: Beeinträchtigungsfaktor = GRZ bei Eingriffen in BNT mit geringer bis mittlerer naturschutzfachlicher Bedeutung, Beeinträchtigungsfaktor = 1 bei Eingriffen in BNT mit hoher naturschutzfachlicher Bedeutung.

6.4.3 Ermittlung von Ausgleichsmaßnahmen

Schritt 4: Auswahl von geeigneten Ausgleichsmaßnahmen / Maßnahmenkonzept

„Zunächst bedarf es einer Erfassung und Bewertung des Ausgangszustands der in Betracht kommenden Ausgleichsflächen. Die in Schritt 1 dargelegten Empfehlungen gelten entsprechend, wobei an dieser Stelle keine pauschale, sondern eine konkrete flächenscharfe Erfassung der jeweiligen Merkmale und Ausprägungen der BNT vorgenommen wird.

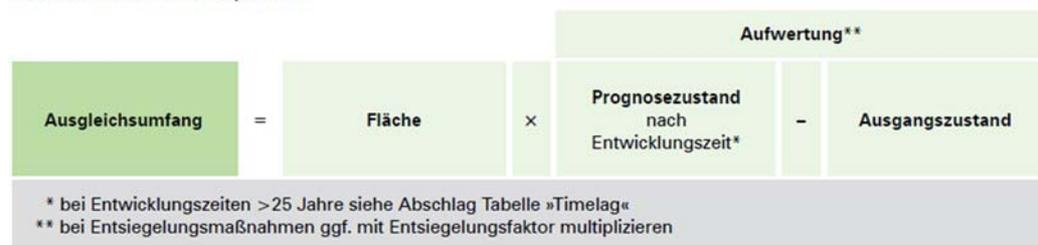
Ausgehend von der Bestandserfassung und -bewertung wird ein Ausgleichskonzept entwickelt, indem die erforderlichen **Maßnahmen** und die hierfür notwendigen **Flächen** ausgewählt.“³³

Der Ausgleich erfolgt **intern auf Teilflächen der FI.Nr. 333**.

Schritt 5: Bestimmung des Umfangs, Bewertung von Ausgleichsmaßnahmen / Bilanzierung

„Der Ausgleichsumfang für flächenbezogen bewertbare Merkmale und Ausprägungen des Schutzguts Arten und Lebensräume erfolgt in Wertpunkten gemäß der Berechnungsformel in der folgenden Matrix:

Abb. 11 | Matrix zur Ermittlung und Bewertung des Ausgleichsumfangs des Schutzguts Arten und Lebensräume in Wertpunkten



...“³⁴

³³ Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – Ein Leitfaden, Stand Dezember 2021, Seite 20f

³⁴ Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – Ein Leitfaden, Stand Dezember 2021, Seite 23f

Interne Ausgleichsflächen

Der **interne Ausgleich** erfolgt im Süden des Geltungsbereiches auf einer **Teilfläche der Fl.Nr. 333**, Gemarkung Trautmannshofen. Die Gesamtgröße der Ausgleichsfläche beträgt ca. 1.390 m². Die Fläche wird derzeit als intensives Grünland genutzt.

Für die interne Ausgleichsfläche wurde auf Grundlage des fortgeschriebenen Leitfadens³⁵, Stand Dezember 2021, folgender Ausgleichsumfang in Wertpunkten ermittelt:

Interne Ausgleichsflächen Ausgleichsumfang für das Schutzgut Arten und Lebensräume in Wertpunkten (WP)										
Ausgangszustand nach der BNT-Liste				Prognosezustand nach der BNT-Liste				Ausgleichsmaßnahme		
Nr.	Code	Bezeichnung ¹⁾	Bewertung in WP ¹⁾	Code	Bezeichnung ¹⁾	Bewertung in WP ¹⁾	Berücksichtigung Prognosewert ²⁾	Aufwertung	Fläche in m ²	Ausgleichsumfang in WP
Teilfläche von Fl.Nr. 333	G11	Intensivgrünland	3	B441	Streuobstbestände ³⁶ im Komplex mit artenreichem Extensivgrünland	12	11	8	1.050	8.400
	G11	Intensivgrünland	3	B112	Mesophiles Gebüsch / Hecken	10	10	7	140	980
	G11	Intensivgrünland	3	B312	Einzelbäume / Baumreihe / Baumgruppen mit überwiegend heimischen, standortgerechten Arten, mittlere Ausprägung	9	8	5	200	1.000
<i>interne Ausgleichsfläche</i>									1.390	

Summe Ausgleichsumfang für das Schutzgut Arten und Lebensräume in Wertpunkten - Interne Ausgleichsflächen	10.380
--	---------------

Erläuterungen zur Tabelle:

- 1) siehe Biotopwertliste der Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV)
- 2) "Maßnahmen können aber auch in Abhängigkeit vom Ausgangsbiototyp eine längere Entwicklungszeit bis zur vollständigen Funktionsfähigkeit (**Endzustand**) in Anspruch nehmen. Für solche Fälle trägt die Festschreibung des Prognosezustands auf 25 Jahre der zeitlich erst späteren Wiederherstellung der vollen Funktionsfähigkeit des jeweiligen Zielbiotop- und Nutzungstyps („**Timelag**“) Rechnung, indem nur der nach 25 Jahren erreichte Zustand in Ansatz gebracht werden kann. Dies geschieht durch einen Abschlag von dem Biotopwert, der erst mit Erreichung des Endzustands des Zielbiototyps anzunehmen ist.

Zur Anwendung und Höhe des Abschlags kann wie folgt vorgegangen werden:³⁷

³⁵ Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – Ein Leitfaden, Stand Dezember 2021

³⁶ **Anmerkung:** In der öffentlichen Sitzung vom 11.05.2023 hat der Marktgemeinderat die Erstellung eines alternativen Entwurfs für die Gestaltung der internen Ausgleichsflächen bis zur förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger Öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB beauftragt: Aus praktischen Erwägungen (leichtere Pflege) **soll auf die im Vorentwurf vorgeschlagene Streuobstwiese zu Gunsten einer Wiese verzichtet werden.** Die Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB soll trotzdem so bald möglich mit dem aktuellen Entwurf erfolgen, um die Öffentlichkeit und Träger Öffentlicher Belange möglichst frühzeitig in den Planungsprozess einzubinden. Diese Änderung ist in der vorliegenden Planung und der Eingriffsermittlung und Ausgleichsberechnung noch nicht berücksichtigt, und muss noch mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt werden.

³⁷ Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – Ein Leitfaden, Stand Dezember 2021, Seite 25

Abb. 12 | Abschlag Timelag

Entwicklungszeit bis zum Erreichen des Zielbiotops*	Wiederherstellbarkeit/Ersetzbarkeit**
26 – 49 Jahre	Abschlag = 1 WP
50 – 79 Jahre	Abschlag = 2 WP
≥ 80 Jahre	Abschlag = 3 WP

* stets vom Ausgangsbiototyp auf der Maßnahmenfläche abhängig
 ** s.a. Arbeitshilfe zur Biotopwertliste - verbale Kurzbeschreibung

Bilanzierung		
	Wertpunkte	Fläche
Ausgleichsumfang interne Ausgleichsfläche (Teilfl. Fl.Nr. 333)	10.380	ca. 1.390 m ²
Ausgleichsbedarf Flächen für Gemeinbedarf (Feuerwehr)	2.188	ca. 292 m ²
Differenz (Überschuss)	8.192	ca. 1.098 m ²

Der Ausgleich kann vollständig auf den internen Ausgleichsflächen erbracht werden.

Dem Bebauungsplan „Feuerwehrhaus Trautmannshofen“ wird eine Fläche von 292 m² zugeordnet (2.188 m² / 7,5; gesamter Ausgleichsumfang: 10.380 WP, Gesamtfläche: 1.390 m², entspricht ca. 7,5 WP pro m²)

Es verbleibt ein **Überschuss** von ca. 8.192 Wertpunkten (entspricht ca. 1.098 m²). Dieser kann und soll dem **Ökokonto** der Gemeinde gutgeschrieben werden.

Landschaftspflegerische Maßnahmen

Zur Kompensation der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft sind auf der **internen Ausgleichsfläche** folgende **landschaftspflegerische Maßnahmen** durchzuführen:

Beschreibung Fläche	Fläche	Ausgangszustand /Entwicklungsziele / Maßnahmen und Pflege
Teilfläche der Fl.-Nr. 333, Gmk. Trautmannshofen	1.050 m ²	<p>Ausgangszustand: Intensivgrünland</p> <p>Entwicklungsziel: Streuobstwiese³⁸ auf artenreichem, extensiv genutztem Grünland</p> <p>Maßnahmen und Pflege:</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Pflanzung von mindestens 13 Hochstamm-Obstbäumen (einschließlich erforderlicher Maßnahmen wie Pflücken, Anbinden, Gießen, Ausschneiden ...), Mindestpflanzqualität: Hochstamm (HSt.), 3xv, m.B. 14-16 cm Stammumfang ○ Entwicklung von extensivem Grünland: nach Ausmagerung, z.B. durch mehrmaligen Anbau starkzehrender Feldfrüchte ohne Düngung oder Abtrag des nährstoffreichen Oberbodens: Aussaat standortgerechter Wiesenarten aus dem Naturraum (zum Beispiel durch das Ausbringen artenreicher Wiesen aus dem Naturraum), Ursprungsgebiet für gebietseigenes Saatgut: „Fränkische Alb“. 1-2 malige Beweidung oder Mahd pro Jahr mit Mahdgutabfuhr, nicht vor dem 15. Juni eines Jahres. Auf allen Ausgleichsflächen: sofortiger Verzicht auf jegliche Düngung und chemischen Pflanzenschutz.
	140 m ²	<p>Ausgangszustand: Intensivgrünland</p> <p>Entwicklungsziel: Naturnahe strukturreiche Hecke / Feldgehölz mit magerem, relativ artenreichem Saum, Hochstaudenbereichen und erhöhtem Anteil an Strukturen (Lesesteinhaufen, Totholz...)</p> <p>Maßnahmen und Pflege:</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Pflanzung einer zwei- bis dreireihigen Hecke aus standortgerechten, heimischen Arten, mit vorgelagertem Hochstaudensaum; Breite mind. 3 m. Pflege: alle 10 Jahre abschnittsweise Auf-den-Stock-Setzen der Hecke (maximal 10 Meter lange Abschnitte, maximal 1/3 der Länge), abschnittsweise Mahd oder / und Beweidung des Saums alle ein bis zwei Jahre. ○ Pflanzung von standortgerechten, heimischen Sträuchern, Verwendung von gebietseigenen (autochthonen) Gehölzen. ○ Anreicherung mit Kleinbiotopen (Lesesteinhaufen und Totholz).

³⁸ **Anmerkung:** In der öffentlichen Sitzung vom 11.05.2023 hat der Marktgemeinderat die Erstellung eines alternativen Entwurfs für die Gestaltung der internen Ausgleichsflächen bis zur förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger Öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB beauftragt: Aus praktischen Erwägungen (leichtere Pflege) **soll auf die im Vorentwurf vorgeschlagene Streuobstwiese zu Gunsten einer Wiese verzichtet werden.** Die Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB soll trotzdem so bald möglich mit dem aktuellen Entwurf erfolgen, um die Öffentlichkeit und Träger Öffentlicher Belange möglichst frühzeitig in den Planungsprozess einzubinden. Diese Änderung ist in der vorliegenden Planung und der Eingriffsermittlung und Ausgleichsberechnung noch nicht berücksichtigt, und muss noch mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt werden.

	200 m ²	<p>Ausgangszustand: Intensivgrünland</p> <p>Entwicklungsziel: Baumreihen auf extensiv genutztem Blühstreifen / auf extensiv genutztem, blütenreichem Grünland zur Verbesserung des Landschaftsbildes und zur Erhöhung der Lebensraumvielfalt.</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Pflanzung von mind. 5 Hochstamm-Bäumen (<i>Sorbus aucuparia</i>) nach den Vorgaben oben (unter anderem 1.17 und 1.18), einschließlich erforderlicher Maßnahmen wie Pflocken, Anbinden, Gießen, Ausschneiden ○ Grünland unter den Bäumen: nach Ausmagerung, z.B. durch häufige Mahd in den ersten Jahren: Aussaat standortgerechter Wiesenarten aus dem Naturraum (zum Beispiel durch das Ausbringen des Mahdguts artenreicher Wiesen aus dem Naturraum), Herkunftsregion Saatgut „Fränkische Alb“. 1-2 malige Beweidung oder Mahd pro Jahr mit Mahdgutabfuhr, nicht vor dem 15. Juni eines Jahres. Auf allen Ausgleichsflächen: sofortiger Verzicht auf jegliche Düngung und chemischen Pflanzenschutz.
--	--------------------	---

Umsetzung und Sicherung der Kompensationsmaßnahmen

Die Maßnahmen sind spätestens 1 Jahr nach Erschließungsbeginn umzusetzen. Die im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung festgelegten Ausgleichsflächen sind nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes an das Ökoflächenkataster beim Bayerischen Landesamt für Umweltschutz, Außenstelle Nordbayern, Kulmbach zu melden.

Die Pflanzenarten der dem Bebauungsplan beiliegenden Listen sind bei Pflanzmaßnahmen in Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, sowie bei Pflanzgebot nach § 178 BauGB zu verwenden. Auf diesen Flächen dürfen keine anderen (standortfremden) Arten verwendet werden.

Die Ausgleichsflächen müssen im Bebauungsplan gesichert sein, anstelle von Darstellungen und Festsetzungen „können auch städtebauliche Verträge oder sonstige geeignete Maßnahmen auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen getroffen werden“ (§1a Abs. 3 Satz 3 BauGB + Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“). Um die Sicherung des angestrebten Zustands der Ausgleichsflächen zu gewährleisten, ist bei Ausgleichsflächen, die nicht im Eigentum der Gemeinde sind, die Bestellung einer unbefristeten beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Gemeinde Ursachen erforderlich. Diese Sicherung ist von der Gemeinde zu veranlassen.

6.5 Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

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) und den sonstigen nach nationalem Recht streng geschützten Arten **Verbotstatbestände** im Sinne von § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG ausgelöst werden: Siehe hierzu die Ausführungen auf Seite 53.

Für die Bearbeitung der **Eingriffsregelung** wurde ein Verfahren angewendet, das im Wesentlichen dem Regelverfahren des bayerischen Leitfadens zur Eingriffsregelung entspricht (aus diesem abgeleitet ist).

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 insofern: Die Grundwasserabstände sind aktuell nicht bekannt.

6.6 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.

6.7 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der Markt Lauterhofen plant die Aufstellung des Bebauungsplanes „Feuerwehrhaus Trautmannshofen“. Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 2.930 m² (0,3 ha). Um den gesetzlichen Anforderungen nach Durchführung einer sogenannten Umweltprüfung Rechnung zu tragen, ist ein Umweltbericht als Teil der Begründung des Bauleitplanes zu erstellen.

Durch die Ausweisung des Gebietes wird in einem intensiv landwirtschaftlich genutzten Bereich im Anschluss an eine im Flächennutzungsplan als Mischgebiet ausgewiesene Fläche, eine neue Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Feuerwehr geschaffen. Dadurch wird auf die Inanspruchnahme evtl. höherwertiger Flächen verzichtet, nicht vermehrbare Ressourcen werden geschont und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt werden vermieden.

Im vorliegenden Umweltbericht werden die derzeitigen Verhältnisse bezüglich der Schutzgüter im Einzelnen beschrieben und die Auswirkungen des Bauleitplanes auf die Schutzgüter erläutert und bewertet.

Zusammenfassend betrachtet entstehen durch die geplante Ausweisung im Bebauungsplan und die Realisierung der Bebauung in erster Linie Beeinträchtigungen des Schutzgutes „Fläche / Boden“ und „Landschaft“ (Orts- und Landschaftsbild).

Die nachstehende Tabelle zeigt die Ergebnisse im Überblick:

Schutzgut	Wesentliche Wirkungen /Betroffenheit	Bewertung (Erheblichkeit)
Fläche / Boden	Versiegelung durch Anlage von Gebäuden, Zufahrten und Stellflächen, keine naturnahen oder seltenen Böden betroffen. Es erfolgt der nicht ausgleichbare Verlust von etwa 2.390 m ² landwirtschaftlich genutzter Fläche.	mittel
Luft / Klima	Kaltluftentstehungsflächen ohne Bezug zu Belastungsgebieten betroffen.	gering
Wasser	Überschwemmungsgebiete, Wasserschutzgebiete oder Oberflächengewässer sind nicht betroffen. Verringerte Grundwasserneubildung durch Versiegelung, aber soweit möglich Versickerung und Rückhaltung vor Ort.	gering - mittel
Tiere und Pflanzen,	Verlust von Intensivgrünland. Es sind keine Flächen mit	gering

biologische Vielfalt	komplexem ökologischem Wirkungsgefüge betroffen. Die Auswirkungen auf die Pflanzen- und Tierwelt / Arten und Lebensräume sind auf Grund der bisherigen Nutzung eher gering. Bei Beachtung der Vermeidungsmaßnahmen werden voraussichtlich insgesamt keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG hervorgerufen.	
Landschaft / Erholung	Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes durch Baukörper möglich, jedoch durch verbindliche Festsetzungen zur Gebäudehöhe begrenzt. Die geplanten Eingriffsmaßnahmen (Baum- und Heckenpflanzungen) tragen zur Verminderung der Auswirkungen bei. An der bisherigen geringen Erholungseignung ändert der Eingriff nichts.	gering
Mensch / Gesundheit	Verlust siedlungsnaher Freiflächen.	gering
Kultur- und sonstige Sachgüter	Keine Bodendenkmale vorhanden; bei evtl. Bodenfunden sind die gesetzlichen Vorgaben einzuhalten.	nicht betroffen / nicht beeinträchtigt
Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	Es entstehen keine erheblichen zusätzlichen Belastungen durch Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern.	nicht betroffen
Auswirkungen bei schweren Unfällen oder Katastrophen	Keine zusätzlichen Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen.	voraussichtlich nicht betroffen

Tabelle 1 – Schutzgüter und Auswirkungen

Es werden Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung und -minimierung aufgezeigt. Nicht vermeidbare Auswirkungen werden im Geltungsbereich ausgeglichen. Insgesamt ist das Vorhaben unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen als umweltverträglich anzusehen. Standorte mit geringeren Auswirkungen auf die Schutzgüter gibt es nicht bzw. stehen nicht zur Verfügung.

6.8 Referenzliste der Quellen

Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden – nach Anlage 1 Abs. 3 d BauGB.

- Bayerische Kompensationsverordnung (BayKompV) - Arbeitshilfe zur Biotopwertliste - Verbale Kurzbeschreibungen; Herausgeber: Bayerisches Landesamt für Umweltschutz (LfU) Juli 2014
- Bayerischer DENKMAL-ATLAS - www.geoportal.bayern.de/bayernatlas-klassik/ - September 2022
- Bayerischer Leitfaden zur Eingriffsplanung in der Bauleitplanung „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (ergänzte Fassung vom Januar 2003); Fortschreibung Dezember 2021
- Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz - FIN-WEB (Online-Viewer) <http://fisnat.bayern.de/finweb/> - September 2022
- Bayern-Atlas <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas> - September/Oktober 2022
- Entwurf – Neubau Feuerwehrhaus Trautmannshofen, Betzenriedweg, 92283 Trautmannshofen, Planer: Architekturbüro Atelier 13 GmbH, Hersbruck, Stand 27.10.2022
- Flächennutzungsplanänderung Trautmannshofen vom 09.06.2005 - ERMISCH & PARTNER Roth
- Flächennutzungsplan Markt Lauterhofen Vorentwurf vom 14.07.2022 - Team 4 BAUERNSCHMITT ... Nürnberg
- Geologische Karte von Bayern 1:500.000 <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/...> - September 2022
- Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP): Verordnung über das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) - vom 22. August 2013, geändert durch Verordnung vom 21. Februar 2018 - <https://www.landesentwicklung-bayern.de/instrumente/landesentwicklungsprogramm/landesentwicklungsprogramm-bayern-lep-nichtamtliche-lesefassung-stand-2020/>
- Leitfaden zur Verwendung gebietseigener Gehölze – Herausgeber Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit (BMU) - Januar 2012
- Luftbild <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/> - September 2022
- Regionalplan der Region Regensburg (11) mit Text und Karten https://www.regierung.oberpfalz.bayern.de/service/landes_und_regionalplanung/regionalplanung/index.html

Übersichtsbodenkarte von Bayern 1:25.000 <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/> - September 2022

Verordnung über die Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft (Bayerische Kompensationsverordnung – BayKompV) vom 7. August 2013 (Bayerisches Gesetz- und Verordnungsblatt Nr. 15/2013 - 517)

Höhenangaben: Geoportal Bayern <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/...>

Aufgestellt, 11. Mai 2023, mit redaktionellen Änderungen bis 23.05.2023

Renner + Hartmann Consult GmbH
Ingenieurbüro für Bau- und Umwelttechnik

Marienstraße 6 - 92224 Amberg

Tel.: 09621/4860-0 Fax: 09621/4860-49

Landschaftsarchitekten Dipl.-Ing. (FH) Martina Kohl, Dipl.-Ing. (FH) Hans-Jürgen Tiefel

info@renner-consult.de www.renner-consult.de

7. Anhang zur Begründung des Bebauungsplans - Artenliste

Artenliste (Naturraum "Mittlere Frankenalb")

1. Großbäume

Acer platanoides (Spitz-Ahorn)	
Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn)	
Fraxinus excelsior (Gewöhnliche Esche)	
Fagus sylvatica (Rotbuche)	
Quercus robur (Stiel-Eiche)	
Quercus petraea (Trauben-Eiche)	trockener Standort
Tilia cordata (Winter-Linde)	

2. Kleinbäume

Carpinus betulus (Hainbuche)	
Pyrus communis (Wild-Birne)	
Prunus avium (Wild-Kirsche)	
Prunus padus (Trauben-Kirsche)	feuchter Standort
Populus tremula (Zitter-Pappel)	
Sorbus aucuparia (Vogelbeere)	
Obstbäume	Hochstamm, alte bewährte Sorten
Soweit möglich sind hiesige Obstbaum-Sorten (lokale und alte bewährte Sorten), soweit bei örtlichen Baumschulen erhältlich, zu verwenden. Aktuelle Listen sind beim Kreisfachberater erhältlich.	

3. Sträucher

Cornus sanguinea (Hartriegel)	trockener/warmer Standort
Corylus avellana (Hasel)	
Crataegus laevigata (zweigriffeliger Weißdorn)	trockener Standort
Crataegus monogyna (eingriffeliger Weißdorn)	trockener Standort
Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)	
Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)	
Prunus spinosa (Schlehe)	
Rhamnus catharticus (Kreuzdorn)	trockener Standort
Rhamnus frangula (Faulbaum)	feuchter Standort
Rosa canina (Hunds-Rose)	trockener/warmer Standort
Salix aurita (Öhrchenweide)	feuchter Standort
Salix caprea (Salweide)	
Salix purpurea (Purpur-Weide)	feuchter Standort
Salix triandra (Mandelweide)	
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)	
Sambucus racemosa (Trauben-Holunder)	
Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)	trockener Standort
Viburnum opulus (Gewöhnlicher Schneeball)	feuchter Standort

4. Bodendeckende Sträucher und Kletterpflanzen

Hedera helix (Efeu)	
Rubus caesius (Kratzbeere)	feuchter Standort
Rubus fruticosus agg. (Brombeere)	
Rubus idaeus (Himbeere)	

Hinweise:

- Für die Streuobstwiese ist eine Bepflanzung mit einheimischen, alten, bewährten Obstbaum-Sorten nach Rücksprache mit dem Landratsamt Neumarkt i. d. OPf. vorzusehen.
- Die Eichen-Arten sind auf Grund der Allergiegefahr durch den EichenprozeSSIONsspinner problematisch, besonders in Bereichen welche dem Aufenthalt von Menschen dienen (Kontrolle und Ausbringen von Häutungshemmern erforderlich).
- Die Verwendung der Ahorn-Arten, besonders des Berg-Ahorns, im Siedlungsbereich ist kaum mehr möglich auf Grund der Ahorn-Rußrindenkrankheit, die Atemwegsprobleme verursachen kann.
- Seit dem 1. März 2020 gilt in der freien Natur (zum Beispiel für externe Ausgleichsflächen) § 40 BNatSchG uneingeschränkt: „Das Ausbringen von Pflanzen in der freien Natur, deren Art in dem betreffenden Gebiet in freier Natur nicht oder seit mehr als 100 Jahren nicht mehr vorkommt, sowie von Tieren bedarf der Genehmigung der zuständigen Behörde“.