

2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS
MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG

ALLGEMEINES WOHNGEBIET
BAUGEBIET NR. 11 „IM LEHEN“

GEMEINDE BÖHMFELD

UMWELTBERICHT MIT BEHANDLUNG

DER NATURSCHUTZRECHTLICHEN

EINGRIFFSREGELUNG

Der Planfertiger:



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



16. Januar 2024

Inhalt

Inhalt 2

A)	Umweltbericht	3
1.	Einleitung.....	3
1.1	Kurzdarstellung der Inhalte und der wichtigsten Ziele des Umweltschutzes für den Bauleitplan	3
1.2	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen dargelegten Ziele des Umweltschutzes und ihre Berücksichtigung	5
2.	Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung	5
2.1	Natürliche Grundlagen.....	5
2.2	Auswirkungen der Änderungen der Festsetzungen in der vorliegenden 6. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans „Im Lehen“ auf die schutzgutbezogenen Belange	7
2.2.1	Schutzgut Menschen einschließlich menschlicher Gesundheit, kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter	8
3.	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung.....	11
4.	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	11
4.1	Vermeidung und Verringerung	11
4.2	Ausgleich	11
5.	Alternative Planungsmöglichkeiten.....	11
6.	Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	12
7.	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)	12
8.	Allgemein verständliche Zusammenfassung	12
B)	Behandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung	13

A) UMWELTBERICHT

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

1. Einleitung

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

Zur Deckung des hohen Bedarfs an Wohnbauflächen wies die Gemeinde Böhmfeld das Baugebiet Nr. 11 „Im Lehen“ aus. Für die Errichtung eines Feuerwehr- und Gemeinschaftshauses wurde im Jahre 2021 die 1. Änderung des Bebauungsplans durchgeführt. Der Änderungsbereich umfasst ca. 0,42 ha.

Sowohl für den Ursprungsbebauungsplan als auch die 1. Änderung des Bebauungsplans wurde ein ausführlicher Umweltbericht erstellt, bei dem sich die Bewertung der Umweltauswirkungen auf die jeweils geplante Ausweisung bezog. Nunmehr sollen mit der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplans einige Festsetzungen geändert werden. Im vorliegenden Umweltbericht ist zu prüfen, inwieweit sich die nunmehr geplanten Änderungen der Festsetzungen auf die zu prüfenden Schutzgutbelange sowie die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung auswirken.

Dementsprechend werden in vorliegendem Umweltbericht, da die Errichtung des Wohngebiets (Ursprungsplanung) und das Feuerwehr- und Gemeinschaftshauses (1. Änderung) bereits realisiert sind bzw. sich in der Bauphase befinden, ausschließlich die Auswirkungen der in der vorliegenden 2. Änderung enthaltenen Änderungen der Festsetzungen auf die Schutzgutbelange geprüft.

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

Nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. In § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind die in der Abwägung zu berücksichtigenden Belange des Umweltschutzes aufgeführt. § 1a BauGB enthält ergänzende Regelungen zum Umweltschutz, u.a. in Absatz 3 die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung. Nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB ist das Ergebnis der Umweltprüfung in der Abwägung zu berücksichtigen. Zu prüfen sind außerdem die artenschutzrechtlichen Belange des § 44 BNatSchG (Auslösung möglicher Verbotstatbestände).

Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung hängen von der jeweiligen Planungssituation bzw. der zu erwartenden Eingriffserheblichkeit ab. Die projektbedingten Auswirkungen werden jedoch im Detail aufgezeigt. Die vorliegend geplanten Änderungen der Festsetzungen sind vergleichsweise gering, sind jedoch im Hinblick auf die zu prüfenden Schutzgutbelange zu untersuchen.

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

Die bedeutsamen Ziele des Umweltschutzes für den Bebauungsplan sind:

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

- sind die Belange des Menschen hinsichtlich des Lärms und sonstigen Immissionsschutzes sowie der Erholungsfunktion und die Kultur- und sonstigen Sachgüter (z.B. Schutz von Bodendenkmälern) zu berücksichtigen
- sind nachteilige Auswirkungen auf die Lebensraumfunktion von Pflanzen und Tieren soweit wie möglich zu begrenzen, d.h. Beanspruchungen und Beeinträchtigungen wertvoller Lebensraumstrukturen oder für den Biotopverbund wichtiger Bereiche sind soweit wie möglich zu vermeiden oder möglichst unmittelbar vor Ort auszugleichen
- sind Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes 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; Maßnahmen zur Ein- und Durchgrünung werden festgesetzt
- ist die Versiegelung von Boden möglichst zu begrenzen sowie sonstige vermeidbare Beeinträchtigungen des Schutzguts zu vermeiden
- sind auch nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser (Grundwasser und Oberflächengewässer) entsprechend den jeweiligen Empfindlichkeiten (z.B. Grundwasserstand, Betroffenheit von Still- und Fließgewässern) so gering wie möglich zu halten
- sind Auswirkungen auf das Kleinklima (z.B. Berücksichtigung von Kaltluftabflußbahnen), die Immissionssituation und sonstige Beeinträchtigungen der Schutzgüter Klima und Luft auf das unvermeidbare Maß zu begrenzen

Zwangsläufig gehen mit den in der vorliegenden 2. Änderung geplanten Änderungen der Festsetzungen einige unvermeidbare Beeinträchtigungen der Schutzgüter einher, die in Pkt. 2 im Einzelnen dargestellt werden. In Pkt. 4 werden die Vermeidungs- und

Minderungsmaßnahmen aufgezeigt, die naturschutzrechtliche Bilanzierung ist unter B) dargestellt.

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

Regionalplan

In der Karte „Siedlung und Versorgung“ sowie „Landschaft und Erholung“ sind den Planungsbereich sowie die nähere Umgebung betreffend keine Ausweisungen enthalten. Vorrang- und Vorbehaltsgebiete für den Abbau von Bodenschätzen sind ebenfalls nicht vorzufinden. Im Regionalplan ist außerdem das großflächige festgesetzte Wasserschutzgebiet, in welchem auch das Planungsgebiet liegt, dargestellt. Dieses soll geändert werden.

Biotopkartierung, gesetzlich geschützte Biotope

Im Bereich des geplanten Baugebiets sowie im näheren Umfeld sind bei der Biotopkartierung Bayern keine Strukturen als Biotope erfasst worden.

Gesetzlich geschützte Biotope im Sinne von § 30 BNatSchG und Lebensstätten nach § 39 Abs. 5 BNatSchG sind im Geltungsbereich und dem unmittelbaren Umfeld nicht ausgeprägt.

Schutzgebiete, Schutzobjekte des Naturschutzes

Die Gemeinde Böhmfeld liegt im Naturpark Altmühltal.

Schutzgebiete sind im Vorhabensbereich nicht ausgewiesen, d.h. der gesamte Vorhabensbereich liegt nicht innerhalb der Schutzzone des Naturparks.

Die beiden Kastanien am Nordrand des Geltungsbereichs an der Kapelle sind als Naturdenkmal ausgewiesen.

2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

- 2.1 Natürliche Grundlagen

Naturräumliche Gliederung und Topographie

Nach der naturräumlichen Gliederung ist das Planungsgebiet der Fränkischen Alb (Naturraum D061) bzw. dem Naturraum 082-A Hochfläche der Südlichen Frankenalb zuzuordnen.

Das Gelände ist im Planungsgebiet leicht (ca. 2,7 %) von Südosten nach Norden/Nordwesten geneigt. Im Südosten liegt der höchste Punkt des geplanten Baugebiets. Die Höhen liegen zwischen 477 und 485 m NN.

Geologie und Böden

Nach der Geologischen Karte Maßstab 1:25.000 liegt das Planungsgebiet im Bereich des Weißen Jura (östlich Reisbergsschichten, Malm Zeta 3, westlich Plattenkalk, Malm Zeta 2). Nach der Bodenschätzungs-Übersichtskarte (bis.bayern.de) sind auf den überplanten Flächen vorherrschend Braunerden aus Lößlehm und Residualton über verwittertem Carbonatgesteinen des Malm, gering verbreitet Rendzinen, ausgeprägt. Im unmittelbaren Planungsbereich dürften Rendzinen (flachgründige Kalkböden) ausgebildet sein. Die Bodenzahlen liegen nur bei 33/30, so dass die landwirtschaftliche Nutzungseignung vergleichsweise gering ist.

Die Karte des Regionalplans Ingolstadt „Bodenschätze“ zeigt auf, dass kein Hauptverbreitungsgebiet und Abbaustandort nahe der Gemeinde Böhmfeld vorhanden sind. Erst bei Hitzhofen westlich von Böhmfeld beginnt das Hauptverbreitungsgebiet für Lehm und Ton.

Klima

Kennzeichnend für das Planungsgebiet sind für die Verhältnisse der Fränkischen Alb durchschnittliche klimatische Verhältnisse mit mittleren Jahresniederschlägen von ca. 700 mm und mittleren Jahrestemperaturen von ca. 8,9° C.

Geländeklimatische Besonderheiten bestehen in Form von hangabwärts, also in nord/nordwestliche Richtung fließender Kaltluft, insbesondere bei bestimmten Wetterlagen wie sommerlichen Abstrahlungsinversionen. Aufgrund der, wenn auch nur geringen Neigung (ca. 2,7 %) dürften solche Effekte eine gewisse Rolle spielen. Nennenswerte Abflusshindernisse für Kaltluft gibt es innerhalb des Geltungsbereichs durch vorhandene Gebäude in geringem Maße.

Hydrologie und Wasserhaushalt

Der Bereich des geplanten Wohngebiets entwässert natürlicherweise nach Norden/Nordwesten und von dort in Richtung Westen.

Oberflächengewässer und damit einen Vorfluter gibt es im Geltungsbereich sowie im näheren Umfeld nicht.

Über die Grundwasserverhältnisse liegen keine detaillierten Angaben vor. Unter den herrschenden geologischen Verhältnissen (Karst) und angesichts der Nutzungsverhältnisse liegt der Grundwasserspiegel in jedem Fall weit unterhalb der durch die Baumaßnahmen unmittelbar betroffenen Bodenhorizonte. Lokale Hang- bzw. Schichtwasserzutritte sind nicht gänzlich auszuschließen, wenn auch relativ unwahrscheinlich.

Hydrologisch relevante Strukturen gibt es im Geltungsbereich nicht. Dolinen o.ä. sind im unmittelbaren Planungsumfeld ebenfalls nicht bekannt.

Die Gebietsausweisung liegt derzeit vollständig im Bereich eines großflächigen Wasserschutzgebietes, das sich auch auf den Ortsbereich Böhmfeld und nach Westen auf ausgedehnten Flächen erstreckt (Wasserschutzgebiet Böhmfeld). Die Gemeinde Böhmfeld hat mittlerweile eine Ausnahme von den Bestimmungen der Verordnung über das Wasserschutzgebiet beantragt (Schreiben vom 12.10.2017), welche mit Bescheid vom 26.02.2018 für das Allgemeine Wohngebiet, und mit Bescheid vom 26.10.2021 auch für das Sondergebiet im Norden durch das Landratsamt Eichstätt genehmigt wurde.

Potenzielle natürliche Vegetation

Als potenzielle natürliche Vegetation ist im Gebiet nach den Angaben des Landesamtes für Umwelt der typische Waldgersten-Buchenwald anzusehen.

Hinweis zur nachfolgenden Bewertung der Auswirkungen auf die Sachgüter:

Wie eingangs erwähnt, werden vorliegend die Auswirkungen der in der 2. Änderung enthaltenen geänderten Festsetzungen auf die Schutzgüter geprüft. Insofern erübrigt sich auch eine Darstellung der Bestandssituation. Die Bebauung ist bereits erfolgt bzw. ist im Gange.

Folgende geänderte Festsetzungen können dabei im Hinblick auf die Schutzgutbelange relevant sein.

- Erhöhung der Grundflächenzahl GRZ von 0,3 auf 0,4

Bei folgenden Änderungen ist bereits von vornherein absehbar, dass sich diese nicht auf die Schutzgutbelange auswirken:

- geringfügige Änderungen der Formulierung der Festsetzungen 5b und 5c zu den überbaubaren Flächen
- Anpassung der Festsetzung bezüglich der (nicht mehr vorhandenen) 20 KV-Leitung
- Anpassung der Formulierung der Festsetzungen 14.2 und 14.3 d.) zu den grünordnerischen Festsetzungen; der private Pflanzstreifen wird im Süden mit 5 m und im Osten mit 3 m Breite planlich festgesetzt.

2.2 Auswirkungen der Änderungen der Festsetzungen in der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans „Im Lehen“ auf die schutzgutbezogenen Belange

Im vorliegenden Umweltbericht gilt es zu prüfen, inwieweit sich durch die geänderten Festsetzungen relevante Veränderungen gegenüber den Festsetzungen des bestands-

kräftigen Bebauungsplans hinsichtlich der schutzgutbezogenen Belange ergeben können. Die Bestandssituation wird nicht mehr dargestellt, da rechtlich die Errichtung des Wohn- und des Sondergebiets zulässig ist, d. h. die zulässige Bebauung gemäß dem rechtswirksamen Stand des Bebauungsplans ist als Ausgangszustand (Ist-Zustand) anzusehen.

2.2.1 Schutzgut Menschen einschließlich menschlicher Gesundheit, kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter

Die Belange des Menschen und der Kultur- und sonstigen Sachgüter wie Immissionen, Produktionsfunktion, Erholungsfunktionen, Denkmäler usw. werden durch die in der 2. Änderung des Bebauungsplans geänderten Festsetzungen nicht beeinflusst. Alle bisher zu berücksichtigenden Belange, wie Bodendenkmalschutz, gelten weiterhin. Auch Ver- und Entsorgungsanlagen und -sonstige Infrastruktureinrichtungen werden nicht beeinträchtigt.

Es entstehen keine zusätzlichen Anforderungen hinsichtlich des Schallschutzes oder sonstige Anforderungen.

Die Erholungsfunktion ist nicht betroffen. Es ergeben sich keine Auswirkungen auf die Erholungsfunktionen, wie Wegebeziehungen, Erholungseinrichtungen usw. Die Grundstücke werden zeitnah bebaut, und sind damit bereits derzeit für Erholungssuchende nicht zugänglich.

Auf Wasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete und sonstige wasserwirtschaftlich relevante Aspekte im Hinblick auf den Menschen ergeben sich ebenfalls keine Auswirkungen. Ausnahmegenehmigungen im Hinblick auf die teilweise Lage im Wasserschutzgebiet wurden mittlerweile erteilt.

Die Wohn- und Wohnumfeldfunktion und die Gesundheit und das Wohlbefinden des Menschen werden durch die Erhöhung der GRZ von 0,3 auf 0,4 nicht beeinflusst.

Mit den geänderten Festsetzungen werden die Möglichkeiten einer zeitgemäßen Bebauung verbessert, und eine gewisse dichtere Bebauung ermöglicht, ohne den Charakter des derzeitigen Baukonzepts zu verändern. Damit wird die landesplanerisch gebotene Innenentwicklung gestärkt, und dazu beigetragen, dass neue weitere bauliche Beanspruchungen im Außenbereich nicht oder erst später notwendig werden.

Insgesamt ergeben sich durch die mit der 2. Änderung einhergehenden Änderungen keine nachteiligen schutzgutbezogenen Auswirkungen. Vielmehr wird die Bebaubarkeit der Grundstücke verbessert, ohne die sonstigen Belange des Menschen und der Kultur- und sonstigen Sachgüter relevant zu beeinträchtigen.

2.2.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

Durch die Änderungen im Bebauungsplan können sich durch die Erhöhung der Grundflächenzahl GRZ geringe nachteilige Auswirkungen auf die Schutzgutbelange ergeben. Es wird voraussichtlich nur zu einer geringen Zunahme der Bebauungsdichte und des

Umfangs von Versiegelungen gegenüber dem rechtswirksamen Bebauungsplan kommen (zu den Auswirkungen auf die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung siehe B)). Es werden weder Lebensräume zusätzlich beansprucht oder beeinträchtigt noch relevante Änderungen an den grünordnerischen Festsetzungen vorgenommen. Die flächenbezogenen Pflanzverpflichtungen auf den privaten Parzellen bleiben unverändert. Sie werden planlich konkret ausgewiesen (im Süden in einer Breite von 5,0 m und im Osten 3,0 m).

Für die Lebensraumqualitäten von Pflanzen und Tieren relevante Strukturen, im Umfeld vorhandene Biotope und Ökokatasterflächen werden durch die geänderten Festsetzungen nicht relevant beeinträchtigt. Dies gilt auch für die Umgebung, wo keine diesbezüglich besonders relevanten Strukturen ausgeprägt sind bzw. beeinträchtigt werden. Die Bebauungsdichte könnte, wie erwähnt, durch die geänderten Festsetzungen faktisch etwas zunehmen. Substanziell werden sich damit kaum relevanten Auswirkungen auf die Lebensraumqualitäten der Pflanzen- und Tierwelt ergeben. Auch Arten der Siedlungen, wie in Siedlungen vorkommende (gemeine) Vogelarten, sind nicht erheblich betroffen. Es können sich aber geringe Auswirkungen auf die Versiegelung ergeben.

Auf die artenschutzrechtlichen Belange wirken sich die Änderungen in keiner Weise aus. Die Auslösung von Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG ist auszuschließen.

2.2.3 Schutzgut Landschaft

Die geplanten Änderungen der Festsetzungen können sich durch eine zulässige, gegebenenfalls höhere Bebauungsdichte und in geringem Maße auf das Ortsbild auswirken. Substanziell werden sich jedoch keine Veränderungen ergeben, da auf allen Parzellen eine Bebauung bereits zulässig ist. Zusätzliche, gegebenenfalls geringfügig erhöhte bauliche Kubaturen und Erscheinungsbilder der Bebauung werden sich nicht in einer Weise verstärken, dass erhebliche zusätzliche schutzgutbezogene Auswirkungen hervorgerufen werden.

Der Charakter des Wohngebiets bleibt damit insgesamt erhalten und wird nicht verändert. Die Änderungen werden sich damit faktisch nicht relevant auf die Gestaltqualität des Ortsbildes auswirken.

Damit werden die Belange des Orts- und Landschaftsbildes in vollem Umfang gewahrt. Zusätzliche relevante nachteilige Prägungen des Ortsbildes oder gar Verunstaltungen allein aufgrund der mit der 2. Änderung geplanten Festsetzungen sind nicht zu erwarten. Der bisherige Gesamteindruck der Wohnbebauung verändert sich für den Betrachter nicht.

Mit der Stärkung der Innenentwicklung, zu der mit den geplanten Änderungen des Bebauungsplans beigetragen wird, kann die weitere Außenentwicklung der baulichen Nutzung und damit eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes im Außenbereich gegebenenfalls etwas verzögert werden.

2.2.4 Schutzgut Boden, Fläche

Auswirkungen auf den Boden in relevantem Maße sind durch die geplanten geänderten Festsetzungen durch die Erhöhung der zulässigen GRZ in geringem Maße zu erwarten, so dass sich der Versiegelungsgrad in geringem Maße erhöhen kann. Inwieweit dies faktisch tatsächlich der Fall sein wird, ist nicht prognostizierbar, jedoch durch die geänderten Festsetzungen grundsätzlich ermöglicht.

Das Schutzgut Fläche wird nicht relevant zusätzlich beeinträchtigt, da mit den Anpassungen der Festsetzungen kein zusätzlicher Flächenverbrauch verbunden ist.

2.2.5 Schutzgut Wasser

Aufgrund der, wenn überhaupt, nur geringfügigen Erhöhung der Versiegelung ergeben sich geringe, insgesamt nicht relevante nennenswerten Auswirkungen auf das Grundwasser (z.B. durch Reduzierung der Grundwasserneubildung).

Die Art der Entwässerung des Baugebiets bleibt unverändert.

Oberflächengewässer sind durch die 2. Bebauungsplan-Änderung ohnehin nicht relevant betroffen. Es sind keine Gewässer im Bereich des Baugebiets oder im unmittelbaren Umfeld relevant betroffen.

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht relevante Betroffenheiten oder besondere Empfindlichkeiten gibt es aufgrund der 2. Bebauungsplan-Änderung nicht.

2.2.6 Schutzgut Klima und Luft

Durch die vorliegende Änderung des Bebauungsplans werden keine nennenswerten Veränderungen hinsichtlich der lokalklimatischen Verhältnisse und der lufthygienischen Situation hervorgerufen.

Es werden keine luftgetragenen zusätzlichen Immissionen hervorgerufen. Zusätzliche Veränderungen der lokalklimatischen Verhältnisse ergeben sich nicht in relevantem Maße. Kaltluftabflüsse werden nicht verändert.

Wechselwirkungen

Es ergeben sich durch die Bebauungsplan-Änderung keine zusätzlichen Wechselwirkungen, die sich nicht bereits durch die derzeitige Ausprägung der Schutzgüter ergeben.

Zusammenfassung

Bei allen in der Umweltprüfung zu betrachtenden Schutzgütern werden durch die vorgesehene Änderung der Festsetzungen in der 2. Änderung des Bebauungsplans keine bzw. keine relevanten bzw. geringe Auswirkungen hervorgerufen, die eine erhebliche nachteilige Veränderung der schutzgutbezogenen Belange mit sich bringen würden.

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

Bei Nichtdurchführung der Planung würde die geringe zulässige Bebauungsdichte erhalten bleiben, wodurch sich etwas geringere bauliche Möglichkeiten ergeben würden.

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

4.1 Vermeidung und Verringerung

Die in der Ursprungsfassung für das Allgemeine Wohngebiet und in der 1. Änderung für das Sondergebiet festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen gelten weiterhin. Zusätzliche Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sind aufgrund der geänderten Festsetzungen nicht erforderlich.

Insgesamt kann davon ausgegangen werden, dass die möglichen Vermeidungsmaßnahmen weitestgehend ausgeschöpft werden, so dass bei der Eingriffsbilanzierung ein Faktor im unteren Bereich der Spanne herangezogen werden kann.

4.2 Ausgleich

Nach der Eingriffsbilanzierung ergab sich bisher ein Ausgleichsflächenbedarf von ca. 6.759 m². Aufgrund der Erhöhung der Grundflächenzahl wird der Kompensationsfaktor um 0,1 bzw. 0,2 erhöht, so dass sich ein zusätzlicher Kompensationsbedarf von 2.254 m² ergibt. Die zusätzlich erforderlichen Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen werden auf Flur-Nr. 652 der Gemarkung Böhmfeld erbracht (Schwerpunkt: Verbesserung der Lebensräume für die feldbrütenden Arten der Kulturlandschaft), so dass die vorhabensbedingten Eingriffe im Sinne der Eingriffsregelung ausreichend kompensiert werden (zu den Maßnahmen siehe textliche Festsetzungen und Begründung). Die gesamte Kompensationsfläche beträgt dort nunmehr 9.013 m².

5. Alternative Planungsmöglichkeiten

Aufgrund der getroffenen geänderten Festsetzungen ergibt sich keine Notwendigkeit einer Alternativprüfung. Die Nullvariante, also das Belassen der bisherigen Festsetzungen, ist aus Sicht der Gemeinde nicht zielführend, da die baulichen Möglichkeiten bei geringerer GSZ stärker beschränkt bleiben würden, was alleine im Hinblick auf den Flächenverbrauch nicht sinnvoll wäre.

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

Für die Bearbeitung der Eingriffsregelung wurde der bayerische Leitfaden in der alten Fassung verwendet. Da die bisherige Bilanzierung nach diesem System erfolgte, soll auch die aktuelle Ermittlung nach dem „alten“ Leitfaden erfolgen.

Weitere Gutachten sind nicht erforderlich.

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

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen und Kenntnislücken bestehen nicht.

7. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

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

Die Maßnahmen zum Monitoring stellen sich wie folgt dar:

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

8. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Gemeinde Böhmfeld plant die 2. Änderung des Bebauungsplans Baugebiet Nr. 11 „Im Lehen“ innerhalb der Grenzen des bisherigen Geltungsbereichs.

Die Untersuchungen belegen bei den Schutzgütern durchgehend geringe (bis nicht vorhandene) Auswirkungen auf die Schutzgüter.

Nicht vor Ort ausgleichbare zusätzliche Eingriffe durch die Erhöhung der GRZ werden durch externe Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen kompensiert (Flur-Nr. 652, Gemarkung Böhmfeld, zusätzliche Kompensationsfläche 2.254 m).

B) BEHANDLUNG DER NATURSCHUTZRECHTLICHEN EINGRIFFSREGELUNG

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

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

Hinweis: es wird nur der Bereich des Allgemeinen Wohngebiets betrachtet, da im Sondergebiet keine Änderungen der Festsetzungen vorgenommen werden.

Schritt 1: Erfassen und Bewerten von Natur und Landschaft

Teilschritt 1a: Ermitteln der Eingriffsfläche

Der Geltungsbereich der ursprünglichen Fassung umfasst eine Fläche von 28.636 m². Als Eingriffsfläche angesetzt wurde der gesamte Geltungsbereich abzüglich folgender Flächen (Lage und Abgrenzung siehe Bestandsplan Nutzungen und Vegetation):

- Bereich des breiten öffentlichen Grünstreifens mit Lärmschutzwall an der Nordseite entlang der Schotterstraße:
- Parkplatz/Festplatz im Norden einschließlich randliche Grünflächen, soweit diese erhalten werden
- Lagerflächen / Gebäude mit Umgriff, bereits erheblich anthropogen beeinträchtigt (im südlichen Teil zwei Teilflächen)
- größere Grünflächen im zentralen Bereich des Baugebiets
- Asphaltflächen

Auf den nicht als Eingriffsfläche herangezogenen Teilflächen erfolgen entweder überhaupt keine Veränderungen bzw. die Überprägung wirkt sich insgesamt nicht nachteilig auf die Schutzgüter aus.

Die Eingriffsfläche beträgt demnach 21.659 m².

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

Die vom Eingriff betroffenen Strukturen sind wie folgt in die Gebiete unterschiedlicher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild einzustufen:

- Kategorie I (Gebiete geringer Bedeutung)	
· Acker:	4.650 m ²
· geringwertige Grasfluren, mit z.T. bewachsenen Lagerflächen:	3.514 m ²
· intensives Grünland:	11.432 m ²
· Schotterflächen:	<u>793 m²</u>
· gesamt:	20.389 m ²
- Kategorie II (Gebiete mittlerer Bedeutung)	
· Heckenstrukturen und Gehölzbestände relativ geringen Alters:	296 m ²
· Obstwiesen mit größtenteils jungem bis mitteltaltem Obstbaumbestand: 300 m ² + 674 m ² =	<u>974 m²</u>
· gesamt:	1.270 m ²

Schritt 2: Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs

Aufgrund der festgesetzten Erhöhung der Grundflächenzahl von 0,3 auf 0,4 Einordnung des Vorhabens in Flächen mit hohem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad (Typ B).

Schritt 3: Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen

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

- a) 19.596 m² Kategorie I Typ B
(4.650 m² Acker, 3.514 m² geringwertige Grasfluren mit Lagerflächen bewachsen, 11.432 m² intensives Grünland)
- Kompensationsfaktor 0,3 bis 0,6
 - heranzuziehender Kompensationsfaktor: 0,4
 - erforderliche Kompensationsfläche
 $19.596 \text{ m}^2 \times 0,4 =$ 7.838 m²
- b) 793 m² Kategorie I Typ B
(Schotterflächen)
- Kompensationsfaktor 0,3 – 0,6
 - heranzuziehender Kompensationsfaktor: 0,4 x 0,5
 - erforderliche Kompensationsfläche
 $793 \text{ m}^2 \times 0,4 \times 0,5 =$ 159 m²
- c) 1.270 m² Kategorie II Typ B
(Heckenstrukturen, Obstwiesen)
- Kompensationsfaktor 0,8 bis 1,0
 - heranzuziehender Kompensationsfaktor: 0,8

· erforderliche Kompensationsfläche
 $1.270 \text{ m}^2 \times 0,8 = 1.016 \text{ m}^2$

Kompensationsbedarf gesamt: 9.013 m²

Begründung der angesetzten Kompensationsfaktoren:

Bei der quantitativen Bilanzierung nach den Vorgaben des Leitfadens wurde innerhalb der Spanne der Kompensationsfaktoren jeweils ein Faktor im eher unteren Bereich der Spanne herangezogen. Aufgrund der relativ umfassenden Begründung auf öffentlichen Grünflächen und dem Erhalt der älteren Bäume im Norden wird in ganz erheblichem Maße zur Vermeidung und Minderung der nachteiligen Auswirkungen der Baugebietsausweisung beigetragen (im Hinblick auf die Schutzgüter Pflanzen, Tiere, Lebensräume, Landschaft, Wasser, Klima und Luft). Darüber hinaus wird das Baugebiet im Trennsystem entwässert und die Oberflächenwässer genutzt oder versickert, so dass die Grundwasserneubildung zu einem erheblichen Teil aufrechterhalten werden kann. Der Bereich des geplanten Baugebiets ist außerdem bereits in gewissem Maße anthropogen geprägt. Neben den Gebäuden und Lagerflächen ist der gesamte Bereich bereits eingezäunt, so dass deutliche Vorbelastungen bestehen und die Heranziehung des Gebiets als Baufläche im Hinblick auf die Eingriffsvermeidung positiv zu bewerten ist.

Damit kann davon ausgegangen werden, dass die im vorliegenden Fall möglichen Vermeidungsmaßnahmen zu einem großen Teil ausgeschöpft werden, so dass gemäß Leitfaden die Heranziehung eines unteren Ansatzes innerhalb der Spanne der Kompensationsfaktoren gerechtfertigt ist (Faktor 0,4 bzw. 0,8). Die Heranziehung des untersten Faktors bei den Flächen der Kategorie I ist jedoch nicht möglich.

Schritt 4: Auswahl geeigneter Flächen und naturschutzfachlich sinnvoller Ausgleichsmaßnahmen

Die naturschutzrechtlichen Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen werden auf Teilflächen der Flur-Nr. 652 der Gemarkung Böhmfeld in einem Umgriff von 9.013 m² erbracht. Durch die Erhöhung der Grundflächenzahl GRZ ist eine zusätzliche Kompensationsfläche von 2.254 m² bereitzustellen.

Da die Fläche dem ermittelten Kompensationsbedarf entspricht, kann davon ausgegangen werden, dass die vorhabensbedingten Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild ausreichend kompensiert werden. Zur Beschreibung der Maßnahmen siehe textliche Festsetzungen.