

Bebauungsplan mit Grünordnungsplan

Allgemeines Wohngebiet „Breitenlohe“

**Standortbezogene Vorprüfung des Einzelfalls
gem. § 7 Abs. 2 des Gesetzes über die Um-
weltverträglichkeitsprüfung**



Gemeinde Mühlhausen

1. Bürgermeister Dr. Martin Hundsdorfer

Bahnhofstraße 7

92360 Mühlhausen

Planverfasser:

DIPL. ING. FH BERNHARD BARTSCH

STADTPLANER SRL

LANDSCHAFTSARCHITEKT BDLA

BERGSTRASSE 25
93161 SINZING
TEL 0941 463 709 - 0
FAX 0941 463 709 - 22
INFO@B-BARTSCH.DE

Fassung: 30.07.2018

INHALTSVERZEICHNIS

1	Anlass	4
2	Methodik.....	6
3	Standortbezogene Vorprüfung.....	7
4	Merkmale des Vorhabens	8
4.1	Größe und Ausgestaltung des gesamten Vorhabens.....	8
4.2	Zusammenwirken mit anderen bestehenden oder zugelassenen Vorhaben und Tätigkeiten	8
4.3	Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt.....	9
4.3.1	Fläche und Boden	9
4.3.2	Wasser	9
4.3.3	Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt	9
4.4	Erzeugung von Abfall im Sinne von § 3 Abs. 1 und 8 des Kreislaufwirtschaftsgesetzes	10
4.5	Umweltverschmutzung und Belästigungen.....	10
4.6	Risiken von Störfällen, Unfällen und Katastrophen.....	10
4.6.1	verwendete Stoffe und Technologien,.....	10
4.6.2	die Anfälligkeit des Vorhabens für Störfälle im Sinne des § 2 Nummer 7 der Störfall-Verordnung, insbesondere aufgrund seiner Verwirklichung innerhalb des angemessenen Sicherheitsabstandes zu Betriebsbereichen im Sinne des § 3 Absatz 5a des Bundes-Immissionsschutzgesetzes,	10
4.6.3	Risiken für die menschliche Gesundheit, z. B. durch Verunreinigung von Wasser oder Luft.	10
5	Standort des Vorhabens	11
5.1	Bestehende Nutzungen insbesondere als Fläche für Siedlung und Erholung, für land-, forst- und fischereiwirtschaftliche Nutzungen, für sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen, Verkehr, Ver- und Entsorgung (Nutzungskriterien),	11
5.2	Reichtum, Verfügbarkeit, Qualität und Regenerationsfähigkeit der natürlichen Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Landschaft, Wasser, Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt, des Gebiets und seines Untergrunds (Qualitätskriterien).....	11
5.2.1	Fläche und Boden	11
5.2.2	Mensch und Landschaftsbild/Erholungseignung.....	12
5.2.3	Wasser	12
5.2.4	Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt	12
5.3	Belastbarkeit der Schutzgüter unter besonderer Berücksichtigung folgender Gebiete und von Art und Umfang des ihnen jeweils zugewiesenen Schutzes (Schutzkriterien):	14
5.3.1	Natura 2 000-Gebiete nach § 7 Absatz 1 Nummer 8 des Bundesnaturschutzgesetzes.....	14
5.3.2	Naturschutzgebiete nach § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes	14
5.3.3	Nationalparke und Nationale Naturmonumente nach § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes	14
5.3.4	Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25 und 26 des Bundesnaturschutzgesetzes	14
5.3.5	Naturdenkmäler nach § 28 des Bundesnaturschutzgesetzes.....	14
5.3.6	geschützte Landschaftsbestandteile, einschließlich Alleen, nach § 29 des Bundesnaturschutzgesetzes	14
5.3.7	gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes	14
5.3.8	Wasserschutzgebiete nach § 51 des Wasserhaushaltsgesetzes, Heilquellenschutzgebiete nach § 53 Absatz 4 des Wasserhaushaltsgesetzes, Risikogebiete nach § 73 Absatz 1 des Wasserhaushaltsgesetzes sowie Überschwemmungsgebiete nach § 76 des Wasserhaushaltsgesetzes	15

5.3.9	Gebiete, in denen die in Vorschriften der Europäischen Union festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind.....	15
5.3.10	Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte im Sinne des § 2 Absatz 2 Nummer 2 des Raumordnungsgesetzes.....	15
5.3.11	in amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind.	15
6	Merkmale der möglichen Auswirkungen.....	15
6.1	Art und Ausmaß der Auswirkungen, insbesondere, welches geographische Gebiet betroffen ist und wie viele Personen von den Auswirkungen voraussichtlich betroffen sind	16
6.2	Grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen	21
6.3	Schwere und Komplexität der Auswirkungen	21
6.4	Wahrscheinlichkeit von Auswirkungen	21
6.5	Dauer / Häufigkeit / Reversibilität	21
6.6	Zusammenwirken der Auswirkungen mit den Auswirkungen anderer bestehender oder zugelassener Vorhaben.....	21
6.7	Vorgesehene Vermeidungs-/Minimierungsmaßnahmen	22
7	Zusammenfassung	24
8	Prüfungsergebnis der zuständigen Behörde	24
9	Quellenangabe.....	25

1 Anlass

Die Gemeinde Mühlhausen plant im Norden des Hauptortes Mühlhausen ein allgemeines Wohngebiet in einer Größe von ca. 1,9 ha.

Auf der Planungsfläche befindet sich auf einer Fläche von ca. 1,3 ha derzeit ein Kiefernwald mit ca. 80-100-jährigen Kiefern. Auf den weiteren 0,6 ha befinden sich bestehende Verkehrsflächen bzw. ein gewerblich genutztes Grundstück mit Garage.

Gemäß § 7 Abs. 2 in Verbindung mit Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) ist bei Rodung von Wald im Sinne des Bundesaltgesetzes zum Zwecke der Umwandlung in eine andere Nutzungsart mit 1 ha bis weniger als 5 ha (Nr. 17.2.3 der Anlage 2), eine standortbezogene Vorprüfung des Einzelfalls auf die Notwendigkeit zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen.

§ 7 Abs. 2 UVPG sagt aus, dass bei einer standortbezogenen Vorprüfung des Einzelfalls durch die zuständige Behörde zu prüfen ist, ob „trotz der geringen Größe oder Leistung des Vorhabens nur aufgrund besonderer örtlicher Gegebenheiten gemäß den in der Anlage 3 Nr. 2.3 aufgeführten Schutzkriterien erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Bei Durchführung einer standortbezogenen Vorprüfung des Einzelfalls ist zudem zu berücksichtigen, inwieweit Umweltauswirkungen durch die vom Träger des Vorhabens vorgesehenen Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen offensichtlich ausgeschlossen werden. Falls dennoch mit erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen durch das geplante Vorhaben zu rechnen ist, ergibt sich die Notwendigkeit der Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung. Ausgehend von diesen Gesetzesgrundlagen ist somit eine standortbezogene Vorprüfung des Einzelfalls durchzuführen.

In der folgenden Abbildung ist der Ablauf der „standortbezogenen Vorprüfung des Einzelfalls“ auch in Bezug auf die allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls schematisch dargestellt. Des Weiteren erfolgt die schematische Darstellung der Aufgaben und Umfangs der Vorprüfung.

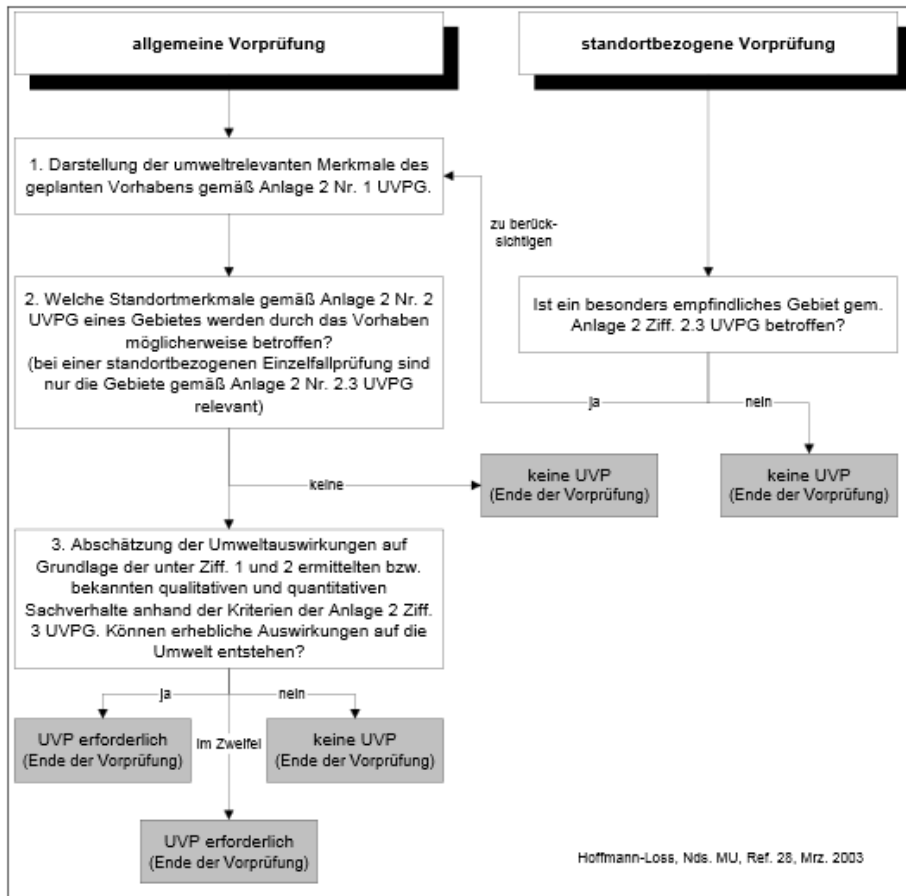


Abbildung 1: Ablaufschema¹

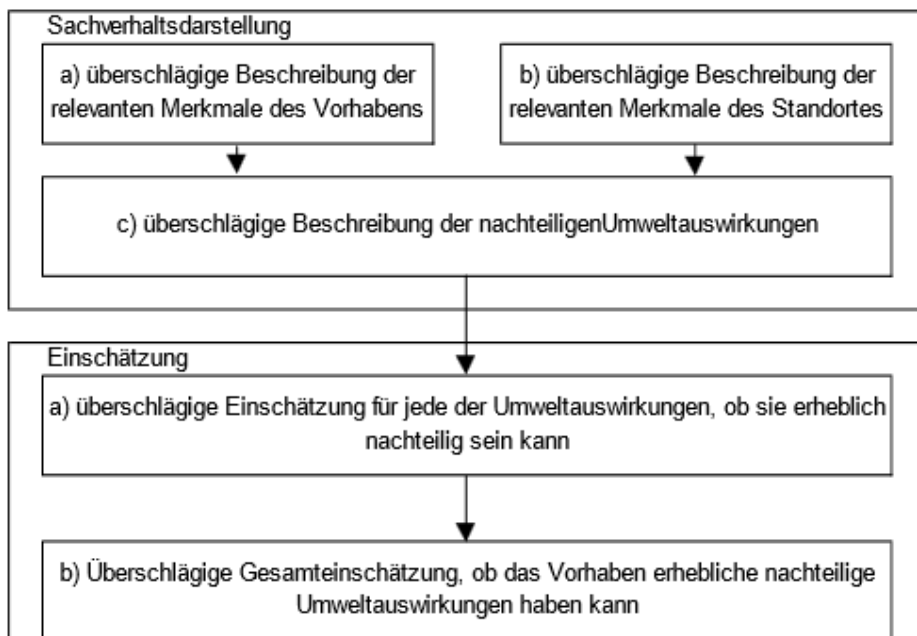


Abb. 2: Aufgaben und Umfang²

¹ Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit: Leitfaden zur Vorprüfung des Einzelfalls im Rahmen der Feststellung der UVP-Pflicht von Projekten, S. 11, Anmerkung des Planverfasser: die genannte Anlage 2 ist nach letzter Änderung vom 08.09.2017 des UVPG als Anlage 3 im Gesetz enthalten

² Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit: Leitfaden zur Vorprüfung des Einzelfalls im Rahmen der Feststellung der UVP-Pflicht von Projekten, S. 5

2 Methodik

Die Vorprüfung erfolgt auf der Grundlage vorhandener Unterlagen und Daten, insbesondere der

- Entwurfsfassung des Bebauungsplanes WA „Breitenlohe“
- saP Büro Genista, Stand: 30.11.2017
- Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan WA „Breitenlohe“, Büro GEO.VER.S.UM, Stand: 11.07.2018

Inhaltlich orientiert sich die Vorprüfung in ihrer Methodik an die Vorgehensweise gemäß der Schemata in Abbildung 1 und 2 bzw. den Prüfkriterien gem. UVPG Anlage 3.

3 Standortbezogene Vorprüfung

Prüfkatalog - Standortbezogene Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 7 Abs. 2 UVPG

Ist ein besonderes empfindliches Gebiet gem. Anlage 3 Ziff. 2.3 UVPG durch die Bebauung mit einem allgemeinen Wohngebiet betroffen?	nein	ja	Art, Größe, Umfang der Betroffenheit
Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder europäische Vogelschutzgebiete gemäß § 32 BNatSchG (Natura 2000-Gebiete)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	nächstgelegenes FFFH-Gebiet „Binnendünen und Albtrauf bei Neumarkt“, ca. 180 m nordwestlich, getrennt durch Bundesstraße B299; kein Vogelschutzgebiet im Umkreis von mind. 8,5 km
Naturschutzgebiete gemäß § 23 BNatSchG	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Nationalparke und Nationale Naturmonumente gemäß § 24 BNatSchG	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Biosphärenreservate gemäß § 25 BNatSchG	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Landschaftsschutzgebiete gemäß § 26 BNatSchG	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Liegt mind. 700 m entfernt
Naturdenkmale gemäß § 28 BNatSchG	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Teilfläche liegt in einem Naturdenkmal, separater Antrag auf Änderung bereits gestellt.
Geschützte Landschaftsbestandteile gemäß § 29 BNatSchG	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Besonders geschützte Biotop gemäß § 30 BNatSchG	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Ein im Jahr 2006 kartiertes Biotop liegt ca. 100 m nördlich der Planungsfläche, die Beschreibung entspricht in etwa dem des Naturdenkmals
Wasserschutzgebiete gemäß § 51 WHG	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Heilquellenschutzgebiete gemäß 53 Abs. 4 WHG	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Risikogebiete gem. § 73 Abs. 1 WHG			
Überschwemmungsgebiete gemäß § 76 WHG	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Gebiete, in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte im Sinne des § 2 Absatz 2 Nummer 2 des Raumordnungsgesetzes	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Denkmale, Denkmalensembles, Bodendenkmale, archäologische Interessengebiete	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

Ergebnis:

Da ein in Ziffer 2.3 der Anlage 3 zum UVPG bzw. in den entsprechenden landesrechtlichen Vorschriften genanntes besonders empfindliches Gebiet durch die Auswirkungen des Vorhabens möglicherweise betroffen ist, wird nachfolgend eine Vorprüfung des Einzelfalls anhand der Kriterien der Ziffern 1, 2 und 3 der Anlage 3 zum UVPG durchgeführt

4 Merkmale des Vorhabens

Die Planungsfläche liegt am nördlichen Ortsrand von Mühlhausen.

Westlich der Planungsfläche grenzt die B299 an, die nach Bau der Ortsumgehung zu einer Ortsstraße abgestuft wird. Weiter westlich befindet sich ein bestehendes Wohngebiet. Südlich schließt ein Mischgebiet und östlich eine gewerbliche Fläche an. Im Norden befindet sich ein Wäldchen mit dem dahinter im Nordosten liegenden Gewerbepark Nord. In einem Teil im Norden des Planungsgebietes und nördlich davon befindet sich das Naturdenkmal Sandgrasheide „Breitenlohe“.

Die bisher unbebauten Flächen des Geltungsbereiches werden bislang als forstwirtschaftliche Fläche genutzt.

Die Planungsfläche ist relativ eben.

4.1 Größe und Ausgestaltung des gesamten Vorhabens

Die Planungsfläche umfasst insgesamt ca. 19.118 m² und gliedert sich wie folgt:

Nutzung	Fläche	Anteil an Gesamtfläche
Allgemeines Wohngebiet (Bauparzellen)	13.739 m ²	71,9 %
Öffentliche Verkehrsfläche mit Begleitgrün	3.786 m ²	19,8 %
Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Verkehrsberuhigt	700 m ²	3,7 %
Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Parkplätze	126	0,6
Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Rad- und Fußweg	658 m ²	3,4 %
Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Flurweg	109 m ²	0,6 %
Gesamt	19.118 m²	100 %

Nach Bebauungsplan wird damit eine Waldfläche von ca. 1,3 ha gerodet.

Das Vorhaben liegt damit innerhalb der der Schwellenwerte für eine standortbezogene Vorprüfungspflicht gem. Punkt 17.3.3 der Anlage 1 zur UVPG von 1 ha bis weniger als 10 ha.

4.2 Zusammenwirken mit anderen bestehenden oder zugelassenen Vorhaben und Tätigkeiten

Ein Zusammenwirken des allgemeinen Wohngebietes mit den weiteren Wohnbauflächen in der Umgebung wird keine erheblichen Auswirkungen nach sich ziehen. Auf das Planungsgebiet wirken der Verkehrslärm der B299 und die Emissionen des südlich gelegenen Supermarktes ein. Zur Beurteilung der Emissionen wurde für den Bebauungsplan ein Schallgutachten erstellt.

4.3 Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

4.3.1 Fläche und Boden

Die Fläche des Geltungsbereiches beträgt ca. 1,9 ha. Der westliche und der südliche Teil des Geltungsbereiches stellen sich bereits als Straßen mit begleitenden Geh- und Radweg und Grünstreifen dar. Der überwiegende Teil des Geltungsbereiches von ca. 1,3 ha besteht aus einer Waldfläche mit einem bestehenden Feldweg der relativ mittig verläuft.

Im weiteren wird die Fläche als Wohngebiet mit Einzel-, Doppel- und Mehrfamilienhäusern, Erschließungsstraßen und privaten Grünflächen (Hausgärten) genutzt werden.

Bei Bebauung des Planungsgebietes mit Wohnhäusern ist ein Verlust der bestehenden, belebten Oberbodenschicht (Humusaufgabe, Bodenhorizonte) unvermeidbar.

Es sind Abträge von Boden erforderlich. Der Oberboden wird abgeschoben und fachgerecht gelagert und gesichert.

4.3.2 Wasser

Oberflächengewässer sind im Planungsgebiet nicht vorhanden.

Für das Niederschlagswasser ist eine Rückhaltung im Baugebiet mit gedrosselter Ableitung in die bestehenden Vorflutverhältnisse vorgesehen.

Das Niederschlagswasser der privaten Flächen kann in privaten Regenwasserzisternen gesammelt und mit einem Notüberlauf gedrosselt in den geplanten Niederschlagswasserkanal in der öffentlichen Verkehrsfläche eingeleitet werden.

Das nicht versickerbare Niederschlagswasser der öffentlichen Verkehrsflächen wird über den Niederschlagswasserkanal in der Erschließungsstraße südlich der Fläche abgeführt.

4.3.3 Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

Es handelt sich um einen Kiefernaltbestand mit Laubholzunterwuchs aus Eberesche, Rot-Buche, Eiche, Spitz-Ahorn, Berg-Ahorn, Hainbuche, Birke, Faulbaum, Schlehe und weiteren Straucharten, darunter auch gartenflüchtige Mispelarten. Im zentralen Bereich befindet sich eine Lichtung mit einem Grünweg und Saumbereichen mit Himbeeren und Brombeeren sowie einem eutrophierten Wiesenbestand mit einigen Überresten ehemaliger Sandmagerrasenvegetation aus Wiesenwachtelweizen, Natternkopf, Kleinem Sauerampfer und Großen Ehrenpreis.³

Die artenschutzrechtliche Prüfung führt aus, dass das Planungsgebiet ein potentielles Fledermausquartier darstellt. Weitere potentiell vorkommende Arten sind Zauneidechse und verschiedene Vogelarten.

Allein durch den direkten Flächenentzug ergibt sich der Verlust der ursprünglichen Funktionen des Naturhaushaltes. Der Lebensraum Wald wird durch die erforderliche Rodung als Lebensraum nicht mehr existent sein. D.h. waldgebundene Arten müssen einen Lebensraumverlust hinnehmen. Aufgrund der im näheren Umfeld reichhaltig vorhandenen Waldflächen bestehen für die Populationen grundsätzlich ausreichend Ausweichmöglichkeiten. Nachdem an das Planungsgebiet größere Waldflächen angrenzen, wird der zeitliche Verlust der Waldhabitats nicht zu unüberwindbaren Barrieren führen. Die vorgefundenen Biotoptypen sind i.d.R. wiederherstellbar. Fehlende genetische Austauschmöglichkeiten sind nicht zu erwarten.

Das Vorhaben kann im Hinblick auf die Avifauna des Planungsgebietes zu Brutverlusten führen, die jedoch in der Regel durch Ersatzbruten ausgeglichen werden. Es sind entsprechende „Maßnahmen zur Vermeidung und Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität“ in der artenschutzrechtlichen Prüfung formuliert, um Gefährdungen von lokalen Populationen zu vermeiden.

Nach der artenschutzrechtlichen Prüfung sind Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) durchzuführen, um Beeinträchtigungen für Tier- und Pflanzenarten, die nach nationalen bzw. europäischen Vorgaben gesetzlich geschützt sind, möglichst frühzeitig und umfassend zu kompensieren. Hier ist das Planungsgebiet als potentieller Lebensraum berücksichtigt.

³ Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP), Büro Genista, 30.11.2017

4.4 Erzeugung von Abfall im Sinne von § 3 Abs. 1 und 8 des Kreislaufwirtschaftsgesetzes

Durch die Nutzung als Wohngebiet ist mit haushaltsüblichen Abfällen zu rechnen.

4.5 Umweltverschmutzung und Belästigungen

Derartige Risiken sind bei der Nutzung als Wohngebiet als gering einzustufen.

Bei Versickerung von Oberflächenwasser sind Auswirkungen bei Einhalten der technischen Regeln nicht zu erwarten.

Die zu erwartenden Emissionen durch Gebäudeheizung etc., hier ist vor allem der Parameter SO₂ betroffen, können als unerheblich eingestuft werden, da durch die moderne Haustechnik SO₂-Emissionen bereits seit längerem kein Problem mehr darstellen.

Auf die Bauzeit beschränkt sich das Risiko von Schadstoffeintrag durch Baumaschinen oder Unfallereignisse. In der Regel wird es sich bei derartigen Ereignissen und behebbare, reversible Auswirkungen auf das Schutzgut handeln.

4.6 Risiken von Störfällen, Unfällen und Katastrophen

Risiken von Störfällen, Unfällen und Katastrophen, die für das Vorhaben von Bedeutung sind, einschließlich der Störfälle, Unfälle und Katastrophen, die wissenschaftlichen Erkenntnissen zufolge durch den Klimawandel bedingt sind, insbesondere mit Blick auf:

4.6.1 verwendete Stoffe und Technologien,

Derartige Risiken sind bei der Nutzung als Wohngebiet und bei Einhalten der aktuellen technischen Regeln als gering einzustufen.

4.6.2 die Anfälligkeit des Vorhabens für Störfälle im Sinne des § 2 Nummer 7 der Störfall-Verordnung, insbesondere aufgrund seiner Verwirklichung innerhalb des angemessenen Sicherheitsabstandes zu Betriebsbereichen im Sinne des § 3 Absatz 5a des Bundes-Immissionsschutzgesetzes,

Derartige Risiken sind bei der Nutzung als Wohngebiet und bei Einhalten der aktuellen technischen Regeln als gering einzustufen.

Im weiteren Umgriff sind keine Betriebe nach Störfallverordnung bekannt.

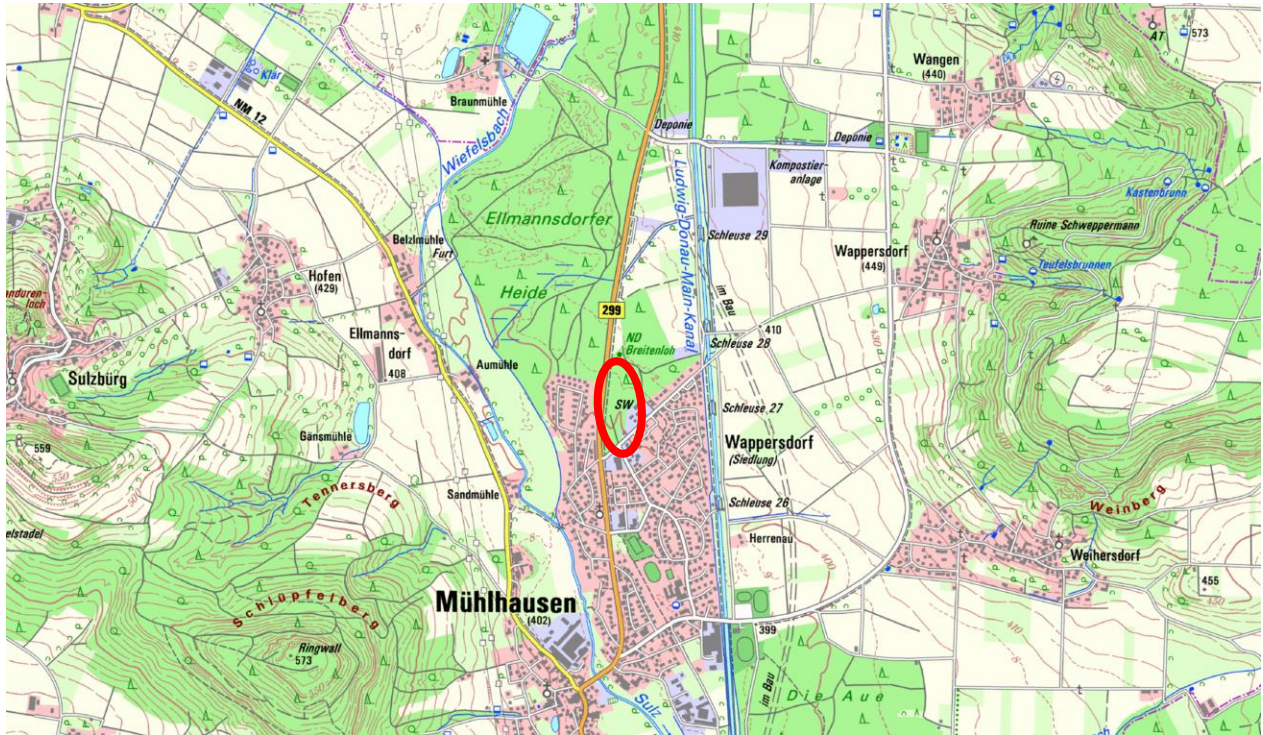
4.6.3 Risiken für die menschliche Gesundheit, z. B. durch Verunreinigung von Wasser oder Luft.

Derartige Risiken sind bei der Nutzung als Wohngebiet und bei Einhalten der aktuellen technischen Regeln als gering einzustufen.

5 Standort des Vorhabens

Die Planungsfläche liegt am nördlichen Ortsrand von Mühlhausen.

Westlich der Planungsfläche grenzt die B299 an, die nach Bau der Ortsumgehung zu einer Ortsstraße abgestuft wird. Weiter westlich befindet sich ein bestehendes Wohngebiet. Südlich schließt ein Mischgebiet und östlich gewerbliche Flächen an. Im Norden befindet sich ein Wäldchen mit dem dahinter liegenden Gewerbepark Nord. In einem Teil im Norden des Planungsgebietes und nördlich davon befindet sich das Naturdenkmal Sandgrasheide „Breitenlohe“.



Übersichtslageplan TK 25 mit Lage der Planungsfläche, o.M. (Quelle: BayernAtlasPlus)

5.1 Bestehende Nutzungen insbesondere als Fläche für Siedlung und Erholung, für land-, forst- und fischereiwirtschaftliche Nutzungen, für sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen, Verkehr, Ver- und Entsorgung (Nutzungskriterien),

Das Planungsgebiet ist hauptsächlich durch eine forstliche Nutzung geprägt, sowie durch die westlich verlaufende Bundesstraße B299 (welche nach Fertigstellung der Ortsumgehungsstraße zurückgestuft wird) und der südlich gelegenen Wappersdorfer Straße.

Nördlich schließen Waldflächen an, im Westen, Süden und Osten bebaute Bereiche des Ortes Mühlhausen. Entlang der B299 verläuft ein Fuß- und Radweg.

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt im Bereich des Planungsgebiets eine Waldfläche dar.

5.2 Reichtum, Verfügbarkeit, Qualität und Regenerationsfähigkeit der natürlichen Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Landschaft, Wasser, Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt, des Gebiets und seines Untergrunds (Qualitätskriterien)

5.2.1 Fläche und Boden

Nach geologischer Karte von Bayern 1:500.000 befindet sich im Planungsgebiet Terrassenschotter und –sand. Nach Übersichtsbodenkarte von Bayern 1:25.000 stellt sich der Boden fast ausschließlich als Braunerde, unter Wald meist podsolig aus Sand (Flugsand) dar.

Die Bodenzahlen der Ackerflächen liegen zwischen 20 und 34, die Grünlandzahlen bei 35 bis 48. Reine Sandböden kommen östlich des LDM-Kanals vor.

Die Böden sind im Naturraum nicht als selten zu bezeichnen. Entlang der Sulz und im Neumarkter Becken sind Sandböden mit vergleichbaren Bodenzahlen eher häufig.

5.2.2 Mensch und Landschaftsbild/Erholungseignung

Der ~~Änderungsbereich~~ Planungsbereich ist bisher durch die forstwirtschaftliche Nutzung und die benachbarte B299 geprägt. Ansonsten schließen direkt Wohnbau- und Mischgebietsflächen an. Südlich der Planungsfläche befindet sich ein Supermarkt.

~~überwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzt~~. Der Bereich Planungsbereich hat etwas Bedeutung für die Erholungsnutzung. Naherholungssuchende nutzen vor allem den Radweg entlang der B299.

~~Die nächstgelegene Wohnnutzung befindet sich 250 bis 1350m vom Änderungsbereich entfernt. Der Bereich ist durch die bestehenden Industriegebiete mit den damit verbundenen Auswirkungen und Emissionen bereits vorbelastet~~ Vorbelastungen liegen durch den Verkehr der B299 vor. Messwerte über die Belastung der Luft liegen nicht vor.

5.2.3 Wasser

Im Planungsgebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

Es ist mit einem mittleren bis geringen Grundwasserabstand zu rechnen.

Eine Unterkellerung der geplanten Gebäude ist unwahrscheinlich. Direkte Einflüsse durch Freilegen von Grundwasser sind nicht zu erwarten. Lediglich beim Rammen oder Bohren von Fundamenten sind direkte Verbindungen zum Grundwasser nicht auszuschließen. Die Gefahr von erheblichen oder irreversiblen Auswirkungen ist sehr gering.

Geringfügige und zeitlich beschränkte Auswirkungen können sich durch Baumaßnahmen ergeben. Erhebliche Auswirkungen auf die Grundwassersituation sind bei Einhaltung der Regeln der Technik und bei Nichtannahmen von Unfallereignissen nicht zu erwarten.

5.2.4 Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

Im nordwestlichen Teil des Planungsgebietes befindet sich ein Naturdenkmal, welches sich nördlich entlang der B299 fortsetzt.

Der südliche Teil der Fl.-Nr. 522 des Naturdenkmals „Breitenlohe“, der aus der Verordnung ausgenommen werden soll, stellt sich nicht als Sandgrasheide dar, nach der sie durch Verordnung unter Schutz steht. In diesem Bereich befindet sich ein Kiefernwald, der nicht dem Schutzzweck des Naturdenkmals entspricht.

Die Flächengröße der vorgeschlagenen Herausnahme aus dem Schutzstatus beträgt 686 m².

Im Gegenzug dazu soll eine wesentlich größere Fläche, die dem Schutzzweck besser entspricht, dem Bereich des Naturdenkmals hinzugefügt werden.

Das Naturdenkmal soll an den tatsächlich schutzwürdigen Teilbereichen angepasst werden, da bisher nur entlang der Flurgrenzen ohne Bezug auf die örtliche Situation die Abgrenzung erfolgte. In der Natur endet die erkennbare Sandgrasheide vor dem zur Herausnahme vorgeschlagenen Bereich. Größere Teile des zur Hereinnahme vorgeschlagenen Weges sind als Sandgrasheide erkennbar.

Nach artenschutzrechtlichem Beitrag wird bzgl. Pflanzenarten im Bereich des Naturdenkmals folgendes ausgeführt:

„Bedrohte Pflanzenarten konnten nicht nachgewiesen werden. Für gefährdete Pflanzenarten der Sandmagerrasen, so wie sie im angrenzenden Naturdenkmal vorkommen, fehlen im Wirkraum des Vorhabens durch entsprechende Habitate. Die offenen Sandflächen in diesem Bereich sind durch Ablagerungen, Humus und Hundekot stark eutrophiert, die Waldbereiche ebenfalls recht eutroph und für anspruchsvollere Arten der Sandkiefernwälder nicht mehr geeignet.“

Bei Umsetzung der zulässigen Festsetzungen ist eine Waldbeseitigung im Umfang von ca. 1,4 ha zulässig. Die damit verbundene Rodung bewirkt, dass die Funktionen des Waldes am Eingriffsort verloren gehen. An anderer Stelle ist ein 1:1 Ausgleich der Rodung durch eine Neuaufforstung geplant.

Auf der bisherigen Waldfläche sind nach Waldfunktionsplan keine Waldfunktionen kartiert. Lediglich im Flächennutzungsplan ist der Bereich als Straßenschutzwald dargestellt.

Zu erwarten ist der Verlust bisher forstwirtschaftlich genutzter Flächen. Neben den europarechtlich relevanten Arten könnten auch einige Arten der Roten-Liste (Pflanzen- und Tierarten, wie z.B. Fledermäuse und Zauneidechse) betroffen sein.

Auswirkungen auf artenschutzrechtlich bedeutende Arten werden im Rahmen des gesonderten artenschutzrechtlichen Beitrag untersucht. Nach der artenschutzrechtlichen Prüfung sind Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) durchzuführen, um Beeinträchtigungen für Tier- und Pflanzenarten, die nach nationalen bzw. europäischen Vorgaben gesetzlich geschützt sind, möglichst frühzeitig und umfassend zu kompensieren. Hier ist das Planungsgebiet als potentieller Lebensraum berücksichtigt.

Bzgl. der vorkommenden Waldameisen, die vom Büro Genista mit zwei Ameisenhöfen erfasst worden sind, ist prinzipiell eine Umsiedelung an einen anderen Standort möglich.

5.3 Belastbarkeit der Schutzgüter unter besonderer Berücksichtigung folgender Gebiete und von Art und Umfang des ihnen jeweils zugewiesenen Schutzes (Schutzkriterien):

5.3.1 Natura 2 000-Gebiete nach § 7 Absatz 1 Nummer 8 des Bundesnaturschutzgesetzes

Das nächstgelegene FFH-Gebiet „Binnendünen und Albrauf bei Neumarkt“ liegt ca. 180 m nordwestlich der Planungsfläche, abgetrennt durch die Bundesstraße B299. Es befindet sich kein Vogelschutzgebiet im Umkreis von mind. 8,5 km.

5.3.2 Naturschutzgebiete nach § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes

Liegen nicht vor.

5.3.3 Nationalparke und Nationale Naturmonumente nach § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes

Liegen nicht vor.

5.3.4 Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25 und 26 des Bundesnaturschutzgesetzes

Biosphärenreservate liegen nicht vor.

Das nächstgelegene Landschaftsschutzgebiet „Sulzbürg mit Schlüpfelberg“ liegt ca. 700 m von der Planungsfläche entfernt.

5.3.5 Naturdenkmäler nach § 28 des Bundesnaturschutzgesetzes

Eine Teilfläche des Planungsgebietes liegt in einem Naturdenkmal. Ein separater Antrag auf Änderung ist bereits gestellt.

Der südliche Teil der Fl.-Nr. 522 des Naturdenkmals „Breitenlohe“, der aus der Verordnung ausgenommen werden soll, stellt sich nicht als Sandgrasheide dar, nach der sie durch Verordnung unter Schutz steht. In diesem Bereich befindet sich ein Kiefernwald, der nicht dem Schutzzweck des Naturdenkmals entspricht.

In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Neumarkt i.d. Opf. soll im Gegenzug 1.455 m² auf der Fl.-Nr. 509 (Teilfläche), Gemarkung Wappersdorf dem Naturdenkmal ergänzt werden. Damit ist die Ergänzungsfläche mehr als doppelt so groß wie die herausgenommene Fläche im Süden des Naturdenkmals.

5.3.6 geschützte Landschaftsbestandteile, einschließlich Alleen, nach § 29 des Bundesnaturschutzgesetzes

Liegen nicht vor.

5.3.7 gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes

Ca. 100 m nördlich des Planungsgebietes liegt im Bereich des Naturdenkmals das kartierte Biotop „Sandrassen an der B299 nördlich Mühlhausen“ mit der Beschreibung:

„Zwischen dem Radweg an der B99 im W u. einem Kiefern-Fichtenwald im O erstreckt sich in ebener Lage auf Sandboden eine zum größten Teil als Sandrasen anzusprechende Magerwiese, bei der durch gelegentliche, flache, kleinere Sandabschiebungen immer wieder Bereiche für Initialvegetation geschaffen werden. Am O-Rand u. in der S-Hälfte ist sie von einzelnen Kiefern überstanden. So wechseln ältere Bereiche mit dichter Narbe mit jüngeren mit lückiger, moosdurchsetzter Narbe mit hie u. da Flechten u. beide sind durchsetzt von nur einigen Stellen mit sehr lückiger Sandrasen-Initialvegetation. Fast nur letztere zeigen neben anderen Magerarten auch Jasione u. Silbergras. Sonst findet man überall häufig Rotes Straußgras mit oft eingestreut Grasnelke, ferner Moose, Laub- u. vereinzelt Strauchflechten, Schafschwingel, Ackerhornkraut, Hasenklée, Kleinen u. Schmalblättrigen Kleinen Sauerampfer, vereinzelt Karthäusernelke u.a., bes. im SO auf durch Nadelstreu saurerem Standort auch oft Traubenhafer u. Heidekraut.

Am W-Rand, auf flacher Böschung u. im N randlich, findet man glatthaferreichere Extensivwiesenanteile.

Im N begrenzt zum östlichen Acker ein Weg, der sich am O-Rand der Fläche nach S fortsetzt.“

5.3.8 Wasserschutzgebiete nach § 51 des Wasserhaushaltsgesetzes, Heilquellenschutzgebiete nach § 53 Absatz 4 des Wasserhaushaltsgesetzes, Risikogebiete nach § 73 Absatz 1 des Wasserhaushaltsgesetzes sowie Überschwemmungsgebiete nach § 76 des Wasserhaushaltsgesetzes

Liegen nicht vor.

5.3.9 Gebiete, in denen die in Vorschriften der Europäischen Union festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind

wie Rahmenrichtlinie Luft (1996/92 EG), Wasserrahmenrichtlinie (2000/60 EG), Luftqualitätsrichtlinie (2008/50 EG), Umgebungslärmrichtlinie (2002/EG).

Derartige Gebiete liegen nicht im Wirkungsbereich des Vorhabens bzw. es liegen dem Verfasser keine konkreten Daten vor.

Die durchgeführte schalltechnische Untersuchung ergab für das Planungsgebiet folgendes Ergebnis:

„Das Baugebiet wird an der westlichen und südlichen Geltungsbereichsgrenze Verkehrslärm und Gewerbelärm ausgesetzt sein.“

Diese Emissionen bewirken ohne Lärmschutzmaßnahmen eine Überschreitung der Orientierungswerte nach DIN 18005 und teilweise der Immissionsrichtwerte nach 18. BImSchV ebenso wie derjenigen nach TA Lärm.

Die Berechnungsergebnisse belegen, dass sowohl aktive wie auch passive Schutzmaßnahmen erforderlich werden. Die werden in Form von aktiven Schallschutzmaßnahmen mit Lärmschutzwänden mit Abschirmhöhen zwischen 1,7 und 2 m und passiven Schutzmaßnahmen an den lärmzugewandten Fassaden-seiten im Bebauungsplan festgesetzt.

5.3.10 Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte im Sinne des § 2 Absatz 2 Nummer 2 des Raumordnungsgesetzes

Das Planungsgebiet liegt im direkten nördlichen Anschluss an die Ortschaft Mühlhausen.

Der Ort ist gemäß Regionalplan Regensburg (11), Stand 2013 als Grundzentrum, welches im allgemeinen ländlichen Raum liegt, ausgewiesen.

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt im Bereich des Planungsgebiets eine Waldfläche dar. Der Flächennutzungsplan wird i.S. des § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Zuge des Bebauungsplanverfahrens berichtigt.

Weiter sind dargestellt die Anbauverbots- und Baubeschränkungszone der B299. Innerhalb der Beschränkungszone ist der Wald mit der Schutzfunktion „Schutz von Verkehrswegen“ (SSW) dargestellt.

Die Gemeinde verfügt über insgesamt nur 5.167 Einwohnern (Stichtag: 20.02.2017, Quelle Gemeinde Mühlhausen). Das Vorhaben betrifft kein Gebiet mit hoher Bevölkerungsdichte und Siedlungsschwerpunkte in verdichteten Räumen.

5.3.11 in amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind.

Boden- und Baudenkmäler sind nicht vorhanden und somit nicht betroffen.

6 Merkmale der möglichen Auswirkungen

Zur Beurteilung der möglichen, erheblichen Auswirkungen erfolgt eine tabellarische Gegenüberstellung der unter Kap. 4 und 5 genannten Schutzgüter und Beurteilungskriterien auf Grundlage des derzeitigen Planungsstandes. gem. den Prüfkriterien gem. UVPG Anlage 3 Nr. 3.

Schutzgut / Kriterium	6.1 Art und Ausmaß der Auswirkungen, insbesondere, welches geographische Gebiet betroffen ist und wie viele Personen von den Auswirkungen voraussichtlich betroffen sind
Wasser	<p>Aufgrund der geologischen Verhältnisse und bei sachgemäßem Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind keine Auswirkungen auf das Grundwasser zu erwarten. Aufgrund des mittleren bis geringen Grundwasserabstands wird eine mittlere Empfindlichkeit gesehen. Bei der Bauleitplanung wird kein Wasser- und Heilquellenschutzgebiet berührt oder in einer negativen Weise beeinträchtigt.</p> <p>Für das Niederschlagswasser ist eine Rückhaltung im Baugebiet mit gedrosselter Ableitung in die bestehenden Vorflutverhältnisse vorgesehen.</p> <p>Das Niederschlagswasser der privaten Flächen kann in privaten Regenwasserzisternen gesammelt und mit einem Notüberlauf gedrosselt in den geplanten Niederschlagswasserkanal in der öffentlichen Verkehrsfläche eingeleitet werden.</p> <p>Grundwasser und Grundwasserleiter sind nicht unmittelbar von der Maßnahme betroffen.</p> <p>Lediglich bei Starkregen- oder Unfallereignissen wäre eine Beeinträchtigung des Schutzgutes denkbar, weil dadurch ein erhöhter Eintrag von Sedimenten, Nährstoffen etc. nicht ausgeschlossen werden kann. Diese Tatsache spricht aber für jedes Binnengewässer sowie Grundwasser und ist daher grundsätzlich nur als Ausnahmefall zu betrachten.</p>
Fläche und Boden	<p>Im Allgemeinen kommt es bei jedem Vorhaben zu irreversiblen Funktionsverlusten des Schutzgutes Bodens allein durch die Flächeninanspruchnahme als Standort.</p> <p>Großflächige Veränderungen sind nicht zu erwarten. Es handelt sich um eine lokale, kleinflächige Maßnahme.</p> <p>Auf den bebauten Flächen werden die natürlichen bestehenden Bodenprofile, die sich natürlich über lange Zeiträume gebildet haben, weitgehend und unwiederbringlich zerstört. Der versiegelte Boden wird seiner bisherigen Funktion als fruchtbarer Ackerstandort verlieren.</p> <p>Ein Ausgleich derartiger Eingriffe ist nicht möglich, da Boden naturgemäß standortgebunden ist. Angaben zu möglichen Altlasten liegen dem Planverfasser nicht vor.</p> <p>Bei Vorreinigung von Niederschlagswasser aus Verkehrs- oder Dachflächen in offenen, belebten Bodenzonen ist ein oberflächennaher Eintrag von Schadstoffen grundsätzlich nicht auszuschließen. Sofern dies im Rahmen der anerkannten Regeln der Technik erfolgt, ist nicht von erheblichen Auswirkungen auszugehen.</p> <p>Auf die Bauzeit beschränkt sich das Risiko von Schadstoffeintrag durch Baumaschinen oder Unfallereignisse. In der Regel wird es sich bei derartigen Ereignissen und behebbare, reversible Auswirkungen auf das Schutzgut handeln.</p> <p>Bei Beachtung entsprechender Maßgaben können die Eingriffe in die Struktur des Bodens auf das nötigste Maß beschränkt werden. Hierzu zählen bestands- und bodenschonende Erschließung, Rodungen und Oberbodenabtrag auf ein Minimum beschränken. Es werden Abgrenzungsmaßnahmen zum Schutz der verbleibenden Waldflächen und der Flächen des Naturdenkmals vorgesehen.</p> <p>Der abgetragene Oberboden muss fachgerecht gelagert und fachgerecht wiedereingebaut oder entsorgt werden.</p>

<p>Luft / Klima</p>	<p>Die Veränderung der kleinklimatischen und lokalen Verhältnisse ist am Standort des Vorhabens aufgrund der entstehenden Bebauung unvermeidbar. Klimatische Ausgleichswirkungen gehen durch die Rodung der Forstfläche verloren.</p> <p>Staubemissionen und Abgasemissionen sind im Planungsgebiet vor allem während der Bauphase zu erwarten.</p> <p>Durch den geringen Versiegelungsgrad des Wohngebietes und der Anlage von Hausgärten sind nur geringe Auswirkungen zu erwarten.</p> <p>Die geschilderten Auswirkungen auf das Mikroklima sind lediglich innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes zu erwarten. Außerhalb des Planungsbereiches sind hingegen keine oder nur unmerkliche klimatische Veränderungen zu erwarten.</p>
<p>Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt</p>	<p>Die vorhandene Forstfläche wird als verloren gehen. Stattdessen wird ein Wohngebiet mit Gartenflächen entstehen.</p> <p>Betroffen sind durch das Wohngebiet ca. 1,3 ha Waldfläche, d.h. diese Fläche muss gerodet werden. Es ist eine Wiederaufforstungsfläche in nahezu der gleichen Größe vorgesehen.</p> <p>Der Nordteil der Fläche ist derzeit als Naturdenkmal „Sandgrasheide Breitenlohe“ kartiert. Es ist bereits ein Änderungsantrag gestellt. Der in der Planungsfläche liegende Teil entspricht nicht den Schutzkriterien des Naturdenkmals.</p> <p>Isolations- und Zerschneidungseffekte sind nicht zu erwarten, da eine randliche, kleinere Waldfläche betroffen ist. Die angrenzenden Forstflächen werden durch das Planungsgebiet nicht weiter zerschnitten, sie sind weiterhin miteinander verbunden. Im größeren Umfeld ist die Waldfläche aber bereits durch die B299 zerschnitten. Es entsteht eine geringfügige Verkleinerung der zusammenhängenden Waldfläche.</p> <p>In Nachbarflächen ist die Bedeckung der Vegetation mit aufgewirbeltem Staub, Bodenverdichtung, Störungen (Lärmentwicklung, Transportbewegungen), Niederwalzen von Wegrandvegetation und Fauna im geringen Maß möglich.</p> <p>Beeinträchtigungen durch Individuenverlust/Mortalität sind innerhalb des Planungsgebietes durch den Bau der Gebäude und entlang des Zu-/Anfahrtsweges für bodengebundene Arten grundsätzlich nicht auszuschließen.</p> <p>Es liegen faunistische und floristische Untersuchungen vor. Siehe Kapitel 5.2.4. Es handelt sich um einen Kiefernaltbestand mit Laubholzunterwuchs aus Eberesche, Rotbuche, Eiche, Spitzahorn, Bergahorn, Hainbuche, Birke, Faulbaum, Schlehe und weiteren Straucharten, darunter auch gartenflüchtige Mispelarten.</p> <p>Nach faunistischer Untersuchung liegen im Planungsgebiet potentielle Lebensräume für Fledermäuse, Zauneidechsen und für Vögel vor. Die im Gutachten genannten Konfliktvermeidenden und CEF-Maßnahmen werden im Bebauungsplan festgesetzt. Ansonsten wurden im Planungsgebiet noch zwei Waldameisenhaufen festgestellt, die aber nicht zu den nach § 44 geschützten Arten gehören. Hierzu ist eine Umsiedlung der Ameisenhaufen vorgesehen.</p> <p>Um Individuenverluste, Gefährdungen von lokalen Populationen bzw. artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG zu vermeiden, wird die erforderliche Beseitigung von Gehölzen außerhalb der Vogelbrutzeit und Fledermauszeit durchgeführt.</p>

	<p>Zudem wird der eingriffserhebliche Baumbestand unmittelbar vor den Rodungsarbeiten auf etwaige Vogel- und Fledermaus-Quartiere abgesucht und ausreichend Vogel –und Fledermauskästen im Umfeld aufgehängt. Ausführliche Beschreibung der Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität sind in der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (Anlage zum Bebauungsplan, Stand 30.11.2017) zu entnehmen.</p> <p>Zur Kompensation der Rodung wird eine Neuaufforstung in gleicher Flächengröße vorgenommen.</p> <p>Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass bei Umsetzung des Bebauungsplanes v.a. für waldgebundene Arten Ausgleichsmaßnahmen erforderlich sind. Aufgrund der im näheren Umfeld reichhaltig vorhandenen Waldflächen bestehen für die Populationen ausreichend Ausweichmöglichkeiten. Nachdem weitere Waldflächen direkt anschließen, wird der Verlust der Waldhabitats nicht zu unüberwindbaren Barrieren führen. Funktionsverluste oder fehlende genetische Austauschmöglichkeiten sind nicht zu erwarten. Die vorkommenden Waldtypen sind generell über einen langen Zeitraum wiederherstellbar.</p> <p>Der Eingriff ist generell für das Schutzgut nur über einen sehr langen Zeitraum (> 80 Jahre) durch die Wiederherstellung von Waldflächen ausgleichbar.</p> <p>Grundsätzlich sind Arten und Lebensräume empfindlich gegenüber einer Flächeninanspruchnahme und der damit verbundenen Zerstörung von Lebens- und Nahrungsräumen bzw. allgemein gegenüber Beeinträchtigung durch menschliche Nutzung, die auch in Form von Lärm- oder Schadstoffimmissionen, Zerschneidung oder sonstigen Veränderungen von Lebensräumen und Biotopen erfolgen kann. In Anbetracht der zahlreichen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie den Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität und der Ersatzaufforstungsflächen können negative Beeinträchtigungen vermieden und/oder minimiert werden.</p>
<p>Mensch und Landschaftsbild/Erholungseignung</p>	<p>Die Planungsfläche liegt im Norden des Ortes Mühlhausen.</p> <p>Das geplante Vorhaben bewirkt kaum Fernwirkung, da es am Rande eines größeren Waldabschnittes und im Zusammenhang mit der bestehenden Bebauung der Ortschaft liegt.</p> <p>Von einer Verfremdung der Eigenart der Landschaft sowie einem Verlust typischer Ausstattungselemente oder Ensembles muss nur in sehr geringem Umfang ausgegangen werden. Nur im direkten Blickfeld, wie entlang der B299, ist eine Nutzungsänderung wahrnehmbar.</p> <p>Die Fläche selbst hat eine geringe Erholungseignung. Westlich des Waldes verläuft entlang der B299 ein Radweg. Überwiegend findet die Erholungsnutzung weiter östlich entlang des Ludwig-Donau-Main-Kanals statt.</p> <p>Wald mit der Funktion „Erholung“ liegt nach Waldfunktionsplan nicht vor. Die Waldfläche ist im Flächennutzungsplan lediglich mit SSW als Straßen-Schutzwald gekennzeichnet.</p> <p>Die landschaftliche Empfindlichkeit gegenüber dem Eingriff ist aufgrund der Randlage des Waldes, umgeben von bestehender Bebauung insgesamt als gering anzusehen. Erhebliche Auswirkungen auf den Gesamttraum sind nicht zu erwarten.</p> <p>Westlich der Planungsfläche liegt eine überregional bedeutende Straße, die B299. Die Bundesstraße wird im nächsten Jahr, nach</p>

	<p>Fertigstellung der Ortsumgebung auf eine Ortsstraße zurückgestuft werden. Südlich der Planungsfläche liegt ein Supermarkt, östlich eine gewerblich genutzte Flächen. In einer weiteren Entfernung befindet sich nördlich der Gewerbepark Nord. Sonstige, erhebliche Emissionsorte liegen nicht vor.</p> <p>Aufgrund dieser Einwirkungen auf das Planungsgebiet durch Verkehrs- und Gewerbelärm wurde im Rahmen des Bebauungsplanes eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Diese ergab für das Planungsgebiet folgendes Ergebnis:</p> <p>„Das Baugebiet wird an der westlichen und südlichen Geltungsbereichsgrenze Verkehrslärm und Gewerbelärm ausgesetzt sein.“</p> <p>Diese Emissionen bewirken ohne Lärmschutzmaßnahmen eine Überschreitung der Orientierungswerte nach DIN 18005 und teilweise der Immissionsrichtwerte nach 18. BImSchV ebenso wie derjenigen nach TA Lärm.</p> <p>Die Berechnungsergebnisse belegen, dass sowohl aktive wie auch passive Schutzmaßnahmen erforderlich werden. Die werden in Form von aktiven Schallschutzmaßnahmen mit Lärmschutzwänden mit Abschirmhöhen zwischen 1,7 und 2 m und passiven Schutzmaßnahmen an den lärmzugewandten Fassadenseiten im Bebauungsplan festgesetzt.</p>
Abfallerzeugung	<p>Der anfallende Bodenaushub - Oberboden, wird entsprechend den einschlägigen Richtlinien seitlich gelagert oder abtransportiert.</p> <p>Durch die Nutzung als Wohngebiet sind nur haushaltsübliche Abfälle zu erwarten.</p> <p>Das Planungsgebiet wird an die zentrale Abwasserbeseitigung der Kläranlage Mühlhausen angeschlossen. Das Schmutzwasser kann weitgehend im Freispiegel zur Kläranlage abgeleitet werden. Diese ist für die neu hinzu kommenden Bauflächen ausreichend dimensioniert.</p>
sonstige Umweltverschmutzungen und Belästigungen, Lärm	<p>Siehe Mensch und Landschaft</p>
Unfallrisiko	<p>Ein Eindringen von Schadstoffen in das Grundwasser oder im Umfeld ist nur bei einem größeren Unfall oder bei einer vorsätzlichen Handlung mit erheblichen Auswirkungen verbunden.</p> <p>Es ist von einem allgemeinen geringen Unfallrisiko auszugehen.</p>
bestehende Nutzungen	<p>Der Wald wird forstwirtschaftlich genutzt. Westlich grenzt die B299 an, südlich die Wappersdorfer Straße, östlich Bebauung und nördlich weiterer Wald.</p>
Schutzgebiete / Schutzobjekte	<p>Es liegen folgende festgesetzte Schutzgebiete im Bereich des Vorhabens vor. Somit sind betroffen:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Naturdenkmal „Sandgrasheide Breitenlohe“

	Ein Änderungsantrag ist bereits beim Landratsamt gestellt.
--	--

6.2 Grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen

Es sind keine grenzüberschreitenden Auswirkungen zu erwarten.

6.3 Schwere und Komplexität der Auswirkungen

Allein durch den direkten Flächenentzug ergibt sich der Verlust der ursprünglichen Funktionen des Naturhaushaltes. Generell ist eine Bebauung für alle Schutzgüter belastend, da hierfür die bestehende belebte Oberbodenschicht mit Lebensräumen beseitigt werden muss. Daher sind die erwähnten nachteiligen Auswirkungen auf die Schutzgüter bezüglich Boden und Arten und Lebensräume zwar erheblich, aber unter Beachtung der Minderungs-, Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen können die Auswirkungen minimiert werden. Um erhebliche Gefährdungen von lokalen Populationen zu vermeiden sind auch entsprechende „Maßnahmen zur Vermeidung und Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität“ in der artenschutzrechtlichen Prüfung formuliert.

Eine Kompensation des Schutzgutes Boden ist allerdings nicht möglich, da der natürlich anstehende Boden zum Teil entfernt wird. Ein Ausgleich derartiger Eingriffe ist nicht möglich, da Boden naturgemäß standortgebunden ist und es sich grundsätzlich um ein nicht vermehrbares Gut handelt.

Durch die eher geringe Erholungsfrequenz sind die Auswirkungen auf die Gebiete in Kapitel 5.3 mit Nutzungs- und Schutzkriterien/Verordnungen als vertretbar zu bewerten.

Die erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch bzgl. Lärmeinwirkungen können durch Festsetzungen von aktiven und passiven Maßnahmen im Bebauungsplan minimiert werden.

6.4 Wahrscheinlichkeit von Auswirkungen

Alle dargelegten Auswirkungen des Vorhabens treten ab der Bauphase auf. Nach Beendigung der Bautätigkeit sind erhebliche Auswirkungen nicht zu erwarten. Durch die Anlage von Hausgärten können die Auswirkungen minimiert werden.

6.5 Dauer / Häufigkeit / Reversibilität

Es wird damit gerechnet, dass das Wohngebiet bis in ca. 3 Jahren vollständig bebaut ist.

Die Bebauung mit Wohnhäusern ist als dauerhaft anzusehen.

Im Regelfall lassen sich die Eingriffe aller Schutzgüter, bis auf Boden, durch Rekultivierungsmaßnahmen kompensieren.

Bei dem Schutzgut Boden wird der Eingriff dauerhaft verbleiben, da natürlich anstehender Boden entfernt wird, und dieser Eingriff nicht ausgleichbar oder ersetzbar ist.

Die Auswirkungen sind generell während der gesamten Bauphase präsent.

6.6 Zusammenwirken der Auswirkungen mit den Auswirkungen anderer bestehender oder zugelassener Vorhaben

Es besteht ein Zusammenwirken der Emissionen der westlich benachbarten B299 und des südlich gelegenen Supermarktes. Durch Festsetzungen im Bebauungsplan können Auswirkungen auf das Baugebiet minimiert werden.

Schutzgut / Kriterium	6.7 Vorgesehene Vermeidungs-/Minimierungsmaßnahmen
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> – Festsetzung eines geringen Versiegelungsgrades im Bebauungsplan – Rückhaltung von Niederschlagswasser (mit Notüberlauf in Niederschlagswasserkanal) – Kein Eingriff in Oberflächengewässer durch Standortwahl – Festsetzung von versickerungsfähigen Belägen – Grünordnerische Festsetzungen zur Mindestbegrünung
Fläche und Boden	<ul style="list-style-type: none"> – fachgerechte Sicherung und Lagerung des Oberbodens für spätere Nutzung – Zäunung/Schutzwallaufschüttung/Schranken etc. zur Vermeidung unerlaubter Ablagerungen und unerlaubten Betretens – Bestands- und bodenschonende Erschließung (Berücksichtigung natürlicher Gegebenheiten) – Bestands- und bodenschonende Erschließung - Erforderliche Rodung und Oberbodenabtrag auf ein Minimum beschränken, Berücksichtigung natürlicher Gegebenheiten, – Reduzierung des Versiegelungsgrades – Festsetzung von versickerungsfähigen Belägen – Festsetzung einer Einfriedung ohne Zugang zur verbleibenden Waldfläche – Grünordnerische Festsetzungen zur Mindestbegrünung
Luft / Klima	<ul style="list-style-type: none"> – Bestands- und bodenschonende Erschließung - Erforderliche Rodung und Oberbodenabtrag auf ein Minimum beschränken, Berücksichtigung natürlicher Gegebenheiten, – Festsetzungen zum Anpflanzen von Gehölzen im Bebaugbiet
Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt	<ul style="list-style-type: none"> – Bestands- und bodenschonende Erschließung - Erforderliche Rodung und Oberbodenabtrag auf ein Minimum beschränken, – Rodungen, Gehölzbeseitigungen und Entbuschungen nur außerhalb der Vogelbrutzeit sowie außerhalb der für Baumfledermäuse kritischen Sommer- (Fortpflanzungszeit) und Winterphase – CEF-Maßnahmen: Anbringung von Fledermaus- und Vogelkästen, Rodung außerhalb von Fledermaus- und Vogelschutzzeiten

	<ul style="list-style-type: none"> – Wiederaufforstung einer Waldfläche in nahezu gleicher Flächengröße – Umsetzen der Ameisenhaufen – Festsetzung einer Einfriedung ohne Zugang zur verbleibenden Waldfläche – Grünordnerische Festsetzungen zur Mindestbegrünung
Mensch und Landschaftsbild/Erholungseignung	<ul style="list-style-type: none"> – Bestands- und bodenschonende Erschließung - Erforderliche Rodung und Oberbodenabtrag auf ein Minimum beschränken, Berücksichtigung natürlicher Gegebenheiten, – Festsetzung einer Einfriedung ohne Zugang zur verbleibenden Waldfläche – Erhalt des Radweges entlang der Westgrenze des Waldes – Grünordnerische Festsetzungen zur Mindestbegrünung – Festsetzung von passiven und aktiven Maßnahmen zur Lärmvermeidung gem. Schallgutachten
Abfallerzeugung	<ul style="list-style-type: none"> – Sicherung und fachgerechte Lagerung des Oberbodens für spätere Verwendung – Festsetzung einer Einfriedung ohne Zugang zur verbleibenden Waldfläche
sonstige Umweltverschmutzungen und Belästigungen, Lärm	<ul style="list-style-type: none"> – Anwendung des neuesten und umweltverträglichsten Standes der Technik bei Bauausführung – Festsetzung von passiven und aktiven Maßnahmen zur Lärmvermeidung gem. Schallgutachten
Unfallrisiko	<ul style="list-style-type: none"> – Keine Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen vorgesehen
bestehende Nutzungen	<ul style="list-style-type: none"> – Erhalt des Radweges entlang der Westgrenze des Waldes – Festsetzung einer Einfriedung ohne Zugang zur verbleibenden Waldfläche – Festsetzung von aktiven und passiven Lärmschutzmaßnahmen
Schutzgebiete / Schutzobjekte	<ul style="list-style-type: none"> – Wiederaufforstungsmaßnahmen, mit ökologischer Aufwertung des ursprünglichen Lebensraumes – Antrag auf Änderung des Naturdenkmals auf ökologisch wertvollere Flächen – Erhalt des Radweges entlang der Westgrenze des Waldes – Festsetzung einer Einfriedung ohne Zugang zur verbleibenden Waldfläche

7 Zusammenfassung

Anlass der standortbezogenen Vorprüfung im Einzelfall ist ein geplantes allgemeines Wohngebiet im Bereich einer zu rodenden Waldfläche von ca. 1,3 ha. Der Gesamtgeltungsbereich beträgt ca. 1,9 ha.

Die vorliegende standortbezogenen Vorprüfung gemäß § 7 Abs. 2 UVPG dient als Beurteilungsgrundlage zur Prüfung, ob eine Umweltverträglichkeitsprüfung notwendig ist. Sie orientiert sich an den Schutzkriterien, die durch die Anlage 3 UVPG vorgegeben sind. Die zu erwartenden Auswirkungen des Vorhabens werden in Kapitel 5 und 6 bewertet.

Die Zusammenstellung der möglichen Auswirkungen unter Berücksichtigung der geplanten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen ergibt:

Die Umweltauswirkungen des Vorhabens beschränken sich im Wesentlichen auf die Flächeninanspruchnahmen/Entnahme des anstehenden natürlichen Bodens und Störungen, die voraussichtlich während der Bauphase entstehen. Ein Verlust der ursprünglichen Funktionen des Naturhaushaltes ist allein durch den direkten Flächenentzug gegeben.

Bei Fassung des § 13b BauGB hat der Gesetzgeber dargelegt, dass ein Eingriff von unter 10.000 m² Grundfläche in das Schutzgut Boden als nicht erheblich angesehen wird und damit kein Ausgleich erfolgen muss gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB.

Grundsätzlich bestehen für die Schutzgüter Boden und Arten und Lebensräume durch die Bebauung als Wohngebiet erhebliche Beeinträchtigungen, die aber unter Beachtung der Minderungs-, Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen deutlich minimiert werden. Auch sind „Maßnahmen zur Vermeidung und Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität“ in der artenschutzrechtlichen Prüfung formuliert, um Gefährdungen lokaler Tierpopulationen zu vermeiden.

Im Bereich des Vorhabens und in seinem Umfeld befinden sich keine Schutzgebiete nach BNatSchG und Biotope mit hoher ökologischer Bedeutung. Das Ausmaß der möglichen Auswirkungen wird durch Maßnahmen minimiert. Im nördlichen Teil der Fläche und nördlich davon befindet sich das Naturdenkmal „Sandgrasheide Breitenlohe“. Ein Änderungsantrag mit Herausnahme des Planungsgebietes ist bereits gestellt und von der zuständigen Behörde als fachlich positiv und umsetzbar bewertet wird.

Grenzüberschreitender Charakter liegt nicht vor. Es ist von einem allgemeinen geringen Unfallrisiko bei entsprechender Anwendung der der Technik, Kontrolle und Wartung auszugehen.

Eine erhöhte Empfindlichkeit der Schutzgüter Wasser, Klima/Luft, Mensch, Landschaftsbild/ Erholungseignung wird nicht festgestellt. Im Rahmen des Bebauungsplanes sind entsprechende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen vorgesehen.

Die Beurteilung der Geräuschmissionen durch Verkehr und Gewerbe ergab Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte im Planungsgebiet. Durch Festsetzungen im Bebauungsplan durch aktive und passive Maßnahmen können erhebliche Auswirkungen auf das Planungsgebiet vermieden werden.

Sinnvolle Alternativen zum vorgesehenen Wohngebiet bestehen im Gemeindegebiet, im Hauptort Mühlhausen nicht. Der Bedarf ist in der Begründung des Bebauungsplans dargelegt.

8 Prüfungsergebnis der zuständigen Behörde

Die Gemeinde Mühlhausen als zuständige Stelle zur Aufstellung des Bebauungsplanes kommt zum Ergebnis, dass eine Umweltverträglichkeitsprüfung für den Bebauungsplan und das damit verfolgte Vorhaben nicht erforderlich ist, da keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen können auch unter Berücksichtigung von Vorkehrungen zum Lärmschutz nach § 7 Abs. 5 UVPG (im Bebauungsplan festgesetzt) ausgeschlossen werden.

9 Quellenangabe

- Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit: Leitfaden zur Vorprüfung des Einzelfalls im Rahmen der Feststellung der UVP-Pflicht von Projekten, 14.08.2003
- BNatSchG, Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege, in Kraft getreten am 01.03.2010 zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434) m.W.v. 29.09.2017 bzw. 01.04.2018
<https://www.baysis.bayern.de/>
- FIS-Natur Online (FIN-Web)
- Büro Genista, Herr Georg Knipfer , November 2017: spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) „Baugebiet Mühlhausen - südliche ND Breitenloh“ – Gemeinde Mühlhausen
- Bebauungsplan WA „Breitenlohe“ Vorentwurf, Fassung 10.07.2017
- Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan WA „Breitenlohe“ der Gemeinde Mühlhausen, Büro GEO.VER.S.UM, Stand 11.07.2018