



GEMEINDE
LANDKREIS
REG.BEZIRK

GEORGENBERG
NEUSTADT a. d. Waldnaab
OBERPFALZ

Bebauungsplan

Baugebiet „Sandfeld“

1. Änderung

UMWELTBERICHT (§ 2 a Abs. 2 BauGB)

MIT BEHANDLUNG DER

NATURSCHUTZRECHTLICHEN EINGRIFFSREGELUNG

in der Fassung vom 30.10.2008



INHALT

	Seite
1. Einleitung	3
1.1 <i>Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele des Bauleitplans</i>	
1.2 <i>Kurzdarstellung der wichtigsten Änderungen des Bebauungsplans</i>	
1.3 <i>Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umwelt-relevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung</i>	
2. Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umwelt- auswirkungen einschließlich der Prognose bei der Durchführung der Planung	3
2.1 <i>Natürliche Grundlagen</i>	3
NATURRAUM	
LAGE UND BESTAND	
GEOLOGIE/BODEN	
POTENTIELLE NATÜRLICHE VEGETATION	
REALE VEGETATION	
2.2 <i>Untersuchung relevanter Schutzgüter</i>	4
SCHUTZGUT BODEN	
SCHUTZGUT KLIMA/LUFT	
SCHUTZGUT WASSER	
SCHUTZGUT TIERE UND PFLANZEN	
SCHUTZGUT MENSCH (ERHOLUNG, LÄRMIMMISSIONEN)	
SCHUTZGUT LANDSCHAFT	
SCHUTZGUT KULTUR- UND SACHGÜTER	
WECHSELWIRKUNGEN	
3. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung	7
4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich	7
4.1 <i>Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter</i>	7
SCHUTZGÜTER TIERE UND PFLANZEN, BODEN UND WASSER; LANDSCHAFT	
4.2 <i>Maßnahmen zum Ausgleich, Behandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung</i>	7
5. Alternative Planungsmöglichkeiten	7
6. Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten	8
7. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)	8
8. Zusammenfassung	8
9. Literaturverzeichnis	10



1. Einleitung

1.1 Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele der Bauleitplanänderung

Ziel der Bebauungsplanänderung ist es durch eine Überarbeitung der Erschließung des Baugebietes eine günstigere Parzellierung zu erreichen und so das Angebot attraktiver Wohnbauflächen für die heimische Bevölkerung zu verbessern.

1.2 Kurzdarstellung der wichtigsten Änderungen des Bebauungsplans

Neben der Änderung der Erschließung wird eine Neuparzellierung vorgenommen, wobei unter Wegfall einer öffentlichen Grünfläche im zentralen Bereich, die Zahl der Bauparzellen jedoch beibehalten wird.

Die Grundflächenzahl bleibt mit 0,30 unverändert, ebenso wie die wesentlichen Punkte der schriftlichen Festsetzungen.

1.3 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung

Berücksichtigt werden insbesondere die allgemeinen gesetzlichen Grundlagen des Baugesetzbuches, der Naturschutzgesetze, der Immissionsschutz-Gesetzgebung, der Abfall- und Wassergesetzgebung und das Bundes-Bodenschutzgesetz.

Entsprechend den Zielen des Regionalplanes soll die Siedlungsentwicklung „in allen Teilräumen der Region, soweit günstige Voraussetzungen gegeben sind, nachhaltig gestärkt und auf geeignete Siedlungseinheiten konzentriert werden. [...] In den abwanderungsgefährdeten Gebieten der Region, insbesondere im [...] im östlichen Landkreis Neustadt a. d. Waldnaab [...], soll auf eine Siedlungsentwicklung hingewirkt werden, die in besonderem Maße zur Auslastung der Infrastruktureinrichtungen beiträgt.“

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

2.1 Natürliche Grundlagen

NATURRAUM

Das Baugebiet liegt im Naturraum 400 "Hinterer Oberpfälzer Wald".

LAGE UND BESTAND

Das Areal schließt sich im Nordosten an die bestehende Ortsbebauung von Georgenberg an. Es handelt sich dabei um eine westexponierte Hanglage, die derzeit als Grünland bzw. Acker intensiv landwirtschaftlich genutzt wird. Die Höhen liegen bei ca. 620 m üNN bis ca. 635 m üNN.



GEOLOGIE/BODEN

Die Geologische Karte M = 1:500.000 des Bayerischen Geologischen Landesamtes weist für den Bereich Glimmerschiefer im Übergang zu Gneis (glimmerreich) aus.

Die natürlich vorkommenden Bodentypen sind in der Regel Braunerden.

POTENTIELLE NATÜRLICHE VEGETATION

Nach Untersuchungsergebnissen zu den Waldgesellschaften des Oberpfälzer Waldes von AUGUSTIN (1991) würden sich im Gebiet von Natur aus anspruchsvolle Buchenwälder im Wechsel mit bodensauereren Buchenwäldern ansiedeln.

REALE VEGETATION

Durch menschlichen Einfluss und Nutzung unterscheidet sich die heutige Vegetation in der Regel von der ursprünglich vorhandenen bzw. von der potentiell natürlichen Vegetation.

Agrarisch genutzte Ersatzgesellschaften mit linearen Gehölzstrukturen prägen das Bild einer landwirtschaftlich genutzten Flur am Siedlungsrand.

2.2 Untersuchung relevanter Schutzgüter

SCHUTZGUT BODEN

Beschreibung: Bei den Böden handelt es sich um Braunerden. Ein Verdacht auf Altlasten besteht nach wie vor nicht.

Als Obergrenze für den Flächenanteil der je Baugrundstück überbaut werden darf, behält der Bebauungsplan eine Grundflächenzahl (GRZ) von max. 0,30 bei.

Auswirkungen: Durch die Errichtung von Gebäuden und die Anlage von Straßen ist im künftigen Baugebiet ein bestimmter Versiegelungsgrad unvermeidbar. Baubedingt werden Flächen verändert und Oberboden zwischengelagert. Durch die Wohnnutzung entstehen keine nennenswerten betriebsbedingten Belastungen. Durch die gleich bleibende GRZ von 0,30 ergeben sich für das Schutzgut „Boden“ keine zusätzlichen negativen Auswirkungen.

Ergebnis: Nicht betroffen

SCHUTZGUT KLIMA/LUFT

Beschreibung: Von der Planung sind weder Luftaustauschbahnen noch kleinklimatisch wirksame Flächen, z.B. Kaltluftentstehungsgebiete betroffen.

Auswirkungen: Einflüsse auf Luft und Kleinklima können durch die Versiegelung (Verdunstung, Aufheizen im Sommer usw.) begrenzt auftreten. Durch den Luftaustausch in einem ländlich geprägten Umfeld sind großräumige Auswirkungen nicht zu erwarten. Eine Bepflanzung der Bauparzellen mit Gehölzen wirkt zudem kleinklimatisch ausgleichend. Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird keine erhöhte Versiegelung ermöglicht.

Ergebnis: Nicht betroffen



SCHUTZGUT WASSER

Beschreibung: Im Bereich des neu auszuweisenden WA-Gebietes liegen keine Wasserschutzgebiete, Überschwemmungsbereiche oder Oberflächengewässer vor. Aufgrund der Erfahrungen durch die bereits erfolgte Bebauung ist auch davon auszugehen, dass ein ausreichender Grundwasser-Flurabstand gegeben ist und Eingriffe in das Grundwasser nicht erfolgen.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über die bereits bestehenden bzw. noch zu erstellenden Kanäle im Mischwassersystem.

Auswirkungen: Die Versiegelung von Boden durch Überbauung und Befestigung von Flächen reduziert im Allgemeinen die Versickerung von Regenwasser und verringert die natürliche Verdunstung. In der Folge ergibt sich ein erhöhter und schnellerer Oberflächenabfluss. Durch die Versiegelung kommt es also lokal zu einem Eingriff in den Wasserhaushalt. Als Vermeidungsmaßnahme schlägt der Bebauungsplan wasserdurchlässige oder wassergebundene Beläge für Wege und Zufahrten vor.

Zusätzliche Versiegelungen werden nicht erfolgen, so dass das Schutzgut „Wasser“ nicht weiter betroffen ist.

Ergebnis: Nicht betroffen.

SCHUTZGUT TIERE UND PFLANZEN

Beschreibung: Auf der landwirtschaftlich intensiv genutzten Grünlandfläche sind weder besondere oder geschützte Arten, noch eine hohe Artenvielfalt zu erwarten. Auf Grund der Vorbelastungen am bestehenden Siedlungsrand ist vom Fehlen anspruchsvoller und störungsempfindlicher Arten auszugehen. Des Weiteren liegen im Geltungsbereich der Planung keine Schutzgebiete oder Schutzgegenstände nach dem BayNatSchG. bzw. keine als besonders geschützte Biotope gem. Art. 13d (1) BayNatSchG anzusprechende Flächen.

Auswirkungen: Der Eingriff beschränkt sich durch die Versiegelung von Boden auf den Arealverlust für bestimmte Tiere und Pflanzen. Durch die Gestaltung der Gärten werden auch Lebensraumstrukturen hinzugewonnen, was zu einer Verschiebung des Artenspektrums und möglicherweise zu einer begrenzten Erhöhung der Artenvielfalt führen wird. Um eine gewisse Durchlässigkeit für bestimmte Tiergruppen innerhalb des Wohngebietes und zur freien Landschaft zu gewährleisten, sind Einfriedungen der Grundstücke nur ohne Sockel zulässig.

Ergebnis: Nicht betroffen.

Durch die neue Festsetzung sockelloser Einfriedungen erfolgt eine Verbesserung für das Schutzgut „Tiere“.



SCHUTZGUT MENSCH (ERHOLUNG, LÄRMIMMISSIONEN)

Beschreibung: Die künftige Wohnbaufläche hat derzeit keine Bedeutung für die Erholungsnutzung.

Im Zuge der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung angrenzender landwirtschaftlicher Flächen kommt es zu Staub-, Geruchs- und Lärmimmissionen, die im ländlichen Raum ortsüblich sind.

Auswirkungen: Während der Bebauung der Parzellen kann es jeweils zeitlich begrenzt zu einer erhöhten Lärmentwicklung kommen. Bei den betriebsbedingten Auswirkungen ist zu erwarten, dass die einschlägigen öffentlich-rechtlichen Umweltschutzbestimmungen eingehalten werden, weshalb eine differenzierte schalltechnische Betrachtung nicht erforderlich ist.

Die Änderungen gegenüber der ursprünglichen Planung ergeben keine zusätzlichen Belastungen für das Schutzgut „Mensch“.

Ergebnis: Nicht betroffen.

SCHUTZGUT LANDSCHAFT

Beschreibung: Die Wohnbaufläche liegt an einem westexponierten Hang und berührt kein Landschaftliches Vorbehaltsgebiet.

Auswirkungen: Erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sind nicht zu erwarten, da sich das Areal an die bestehende Ortsbebauung von Georgenberg anschließt. Durch angepasste Baukörper und die gärtnerische Gestaltung der Grundstücke wird der Hanglage Rechnung getragen und die Einbindung in das Landschafts- und Ortsbild gewährleistet.

Die Festsetzungen für die Durchgrünung des Baugebietes wurden gegenüber der ursprünglichen Planung geringfügig reduziert. Die Einbindung der Wohnbebauung in das Landschaftsbild bleibt aber nach wie vor gewährleistet.

Ergebnis: Nicht betroffen.

SCHUTZGUT KULTUR- UND SACHGÜTER

Es sind keine Kultur- und Sachgüter vorhanden oder im Boden zu erwarten.

Auch im Wirkungsgefüge mit dem Umland bestehen keine Verbindungen zu besonderen Kulturgütern (z.B. Beeinträchtigung von Sichtbeziehungen).

WECHSELWIRKUNGEN

Es entstehen keine zusätzlichen Belastungen durch Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern.



3. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planänderung blieben die Schutzgüter in gleicher Weise betroffen, da die Bebauung in der ursprünglich vorgesehenen Form verwirklicht werden würde. Da jedoch die Attraktivität des Baugebiets geringer wäre, würde sich die Bebauung über einen längeren Zeitraum erstrecken und im ungünstigsten Fall auch zu einer Abwanderung von Bauwilligen führen.

4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

4.1 Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter

SCHUTZGUT TIERE UND PFLANZEN: Im Planungsgebiet liegen keine hochwertigen Biotope. Die vorhandenen Gehölzbestände bleiben erhalten. Zur Durchgrünung und zur Lebensraumverbesserung werden zum Großteil heimische, standortgerechte Gehölze vorgeschlagen. Durch die Festsetzung sockelloser Einfriedungen bleibt die Durchlässigkeit für bestimmte Tierarten erhalten.

SCHUTZGUT BODEN UND WASSER: Als Vermeidungsmaßnahme schlägt der Bebauungsplan wasserdurchlässige oder wassergebundene Beläge für Wege und Zufahrten vor. Zum Schutz des Mutterbodens wurde ein entsprechender Punkt in die Satzung zum Bebauungsplan aufgenommen.

SCHUTZGUT LANDSCHAFT: Bestehende Gehölzbestände als wichtige Gliederelemente im Landschafts- und Ortsbild sind nicht betroffen. Durch die vorgesehenen Bepflanzungsmaßnahmen wird eine optimale Einbindung ins Landschaftsbild erreicht. Sowohl die Erschließung, als auch die Größe der Baukörper berücksichtigen die landschaftlichen Gegebenheiten.

4.2 Maßnahmen zum Ausgleich, Behandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Da sich gegenüber der ursprünglichen Planung keine naturschutzfachlich relevanten Änderungen ergeben, sind Maßnahmen zum Ausgleich nicht erforderlich.

5. Alternative Planungsmöglichkeiten

Im vorliegenden Fall handelt es sich um die Änderung eines rechtskräftigen Bebauungsplanes, weshalb die Prüfung von Alternativstandorten ausscheidet.



6. Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten

Für das betroffene Areal war im Jahr 1998 ein Bebauungsplan für die Ausweisung eines WA-Gebietes aufgestellt worden. Der Bebauungsplan „Sandfeld“ erlangte mit seiner Bekanntmachung am 20.11.2000 Rechtskraft.

Bereits während des Aufstellungsverfahrens hat der Gemeinderat von Georgenberg auch die Umweltbelange vor allem hinsichtlich des Schutzgutes „Landschaft“ abgewogen. So wurden entsprechende Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen zur Einbindung der Bebauung in das Landschaftsbild festgesetzt.

Die Umweltprüfung für die beabsichtigten Änderungen erfolgt, in Abstimmung mit dem Kreisbauamt am Landratsamt Neustadt a. d. Waldnaab, auf der Grundlage des bestehenden Bebauungsplanes. Als maßgebliche, umweltrelevante Stelle wurde mit der unteren Naturschutzbehörde im Vorfeld Kontakt aufgenommen. Die Ergebnisse der Besprechungen sind in den Bericht eingeflossen.

Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter im vorliegenden Umweltbericht, der nur die Auswirkungen der Planänderungen überprüft, erfolgte verbal argumentativ.

7. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Da sich Umweltauswirkungen durch die Änderung des Baugebietes im Wesentlichen nicht ergeben, werden besondere Überwachungsmaßnahmen nicht erforderlich.

8. Zusammenfassung

Für das geplante Wohngebiet, das den Bedarf der einheimischen Bevölkerung in den kommenden Jahren decken soll, wurde eine westexponierte Hanglage am Ortsrand von Georgenberg gewählt. Dort schließt sich die beabsichtigte Bebauung an die bisherige Siedlungstätigkeit an und wird so in das Landschafts- und Ortsbild eingebunden.

Da die künftigen Bauflächen derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt werden, sind erhebliche Eingriffe in den Naturhaushalt nicht zu erwarten. Die nachhaltigsten Beeinträchtigungen für verschiedene Schutzgüter ergeben sich durch die unvermeidbare Versiegelung von Boden.

Durch die Planänderung kommt es zu keinen weiteren Beeinträchtigungen der Schutzgüter. Ein Monitoring ist deshalb nicht vorgesehen.

Die nachstehende Tabelle gibt eine Übersicht zu den wichtigsten Ergebnissen der Umweltprüfung hinsichtlich der Planänderung:



Schutzgut	Erheblichkeit
Boden	nicht betroffen
Wasser	nicht betroffen
Tiere und Pflanzen	nicht betroffen
Klima	nicht betroffen
Mensch (Lärm, Erholung)	nicht betroffen
Landschaft	nicht betroffen
Kultur- und Sachgüter	nicht betroffen

9. Literaturverzeichnis

AUGUSTIN, H. 1991: Die Waldgesellschaften des Oberpfälzer Waldes. Hoppea, Denkschr. Regensbg. Bot. Ges. 51. Regensburg, S. 236 -244.

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN 2003: Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, 2. erweiterte Auflage. München, 43 S.

BAYERISCHES GEOLOGISCHES LANDESAMT 1998: Geologische Karte von Bayern 1:500 000 mit Erläuterungen und farbigen Beilagen. München.

OBERSTE BAUBEHÖRDE IM BAYERISCHEN STAATSMINISTERIUM DES INNEREN 2007: Der Umweltbericht in der Praxis, 2. Auflage. München, 50 S.

REGIONALER PLANUNGSVERBAND OBERPFALZ-NORD 2002: Regionalplan Oberpfalz-Nord (6). Neustadt a. d. Waldnaab

