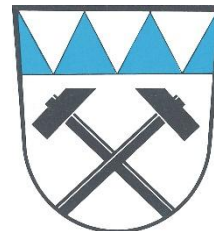


FLÄCHENNUTZUNGSPLAN
2. ÄNDERUNG 2026
MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG

Im Bereich **Allgemeines Wohngebiet**
„Am Bildbaum 8“
und 9. Änderung „Am Bildbaum 7“

Fassung vom 24. März 2026

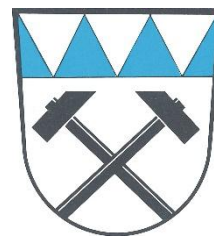


Gemeinde Weiherhammer

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN
2. ÄNDERUNG 2026
MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG

Im Bereich **Allgemeines Wohngebiet**
„Am Bildbaum 8“
und 9. Änderung „Am Bildbaum 7“

Fassung vom 24. März 2026



Gemeinde Weiherhammer

Ludwig Biller, 1. Bürgermeister
Gemeinde Weiherhammer
Weiherhammer -

Manuel Zwick, Dipl.-Ing. (FH)
Zwick Ingenieure GmbH
Weiden - 24. März 2026

Gottfried Blank, Landschaftsarchitekt
Blank & Partner mbB
Pfreimd - 24. März 2026

Inhaltsverzeichnis

Teil A	Zeichnerische Festsetzungen Flächennutzungsplan	3/536
Teil B	Begründung	Seite 1 - 8
Teil C	Umweltbericht Blank & Partner mbB Landschaftsarchitekten, Pfreimd	Seite 1 - 23

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN
2. ÄNDERUNG 2026
MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG

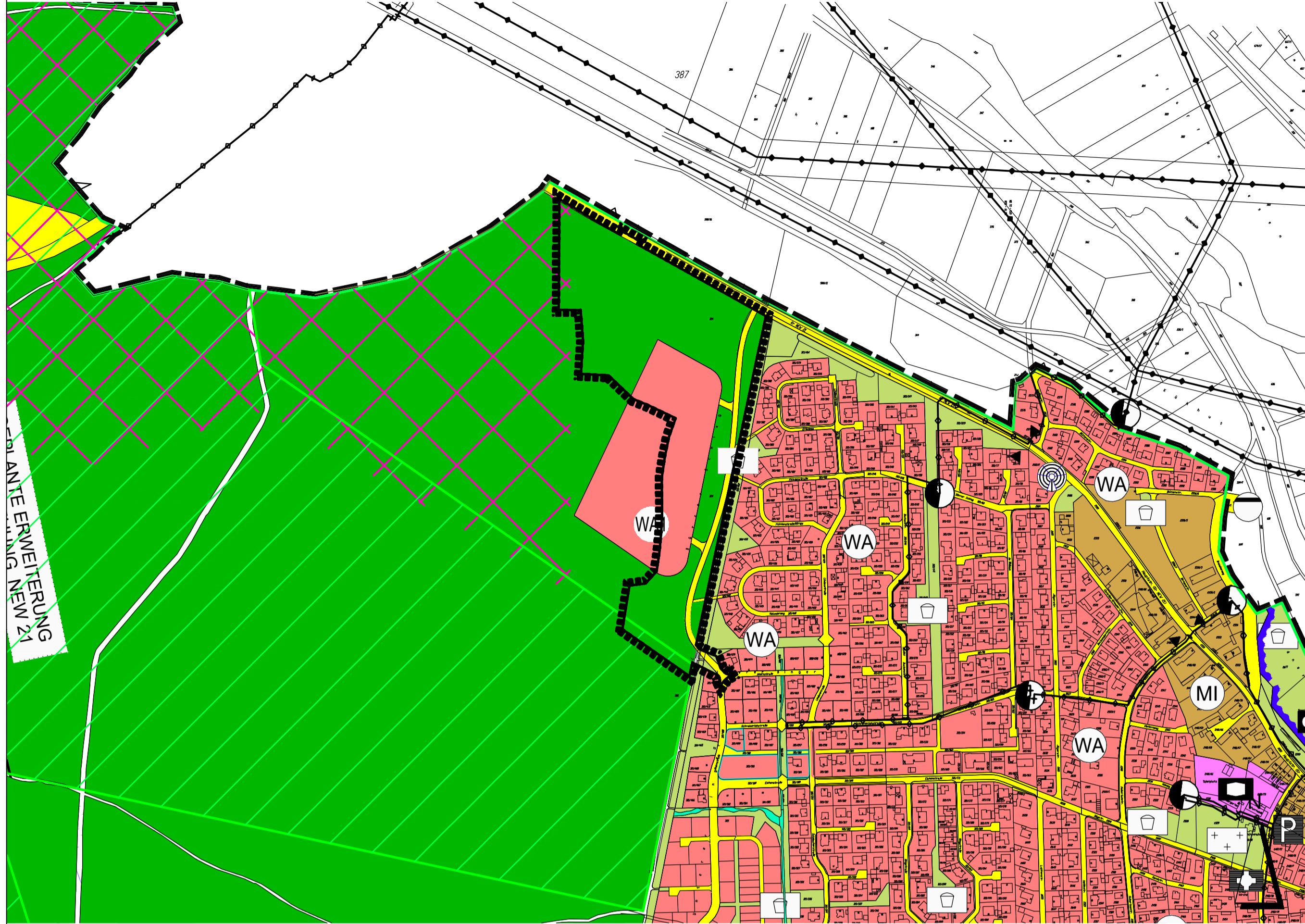
Im Bereich **Allgemeines Wohngebiet**
„Am Bildbaum 8“
und 9. Änderung „Am Bildbaum 7“

Fassung vom 24. März 2026

Teil A

Zeichnerische Festsetzungen
Flächennutzungsplan
3/536

BESTANDSKRÄFTIGER FLÄCHENNUTZUNGSPLAN
GENEHMIGT AM 11.07.2006



- Legende**
- 1. Art der baulichen Nutzung
 - Algemeine Wohngebiete
 - Mischgebiete
 - Dortgebiete
 - Gewerbliche Bauflächen
 - Gewerbegebiete
 - Industriegebiete
 - 4. Gemeinbedarfsflächen, -einrichtungen und -anlagen
 - Feuerwehr
 - Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
 - Öffentliche Verwaltungen
 - Post
 - Schule
 - Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
 - Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
 - Flächen für den Gemeinbedarf
 - 5. Überörtliche Verkehrsflächen, örtliche Hauptverkehrsflächen
 - Bahnanlagen
 - private Bahnanlagen
 - 6. Verkehrsflächen
 - Öffentliche Parkfläche
 - Stassenverkehrsflächen
 - 7. Flächen für Versorgungsanlagen, Abfall-, Abwasserbeseitigung
 - Abfall
 - Abwasser
 - Wasser
 - Gas
 - Elektrizität
 - Fernmeldeanlage
 - Flächen für Versorgungsanlagen Abfallentsorgung, Abwasserbeseitigung und Abwasseranlagen
 - 8. Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen
 - oberirdisch
 - unterirdisch
 - 9. Grünflächen
 - Spielplatz
 - Friedhof
 - Sportplatz
 - Dauerkleingärten
 - Grünflächen
 - 10. Wasserflächen
 - Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen
 - Wasserflächen
 - Überschwemmungsgebiet
 - Hochwasserrückhaltebecken
 - 11. Flächen für Aufschüttung und Abgrabungen
 - Vorranggebiet
 - Vorbehaltsgebiet
 - 12. Flächen für Landwirtschaft und für Wald
 - Flächen für Wald
 - Flächen für die Landwirtschaft
 - 13. Maßnahmen und Flächen zum Schutz und Pflege von Natur und Landschaft
 - Naturschutzgebiet
 - Landschaftsschutzgebiet
 - Landschaftliches Vorbehaltsgebiet
 - Biotop
 - FFH - Gebiet
 - 14. Regelungen für die Stadterhaltung und den Denkmalschutz
 - Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen
 - 15. Sonstige Planzeichen
 - Für bauliche Nutzung vorgesehene Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans
 - Truppenübungsplatz

VERFAHRENSVERMERKE

Änderungsbeschluss

Der Gemeinderat der Gemeinde Weiherhammer hat in seiner Sitzung vom den Beschluss zur Änderung des Flächennutzungsplanes nach § 2 BauGB gefasst.

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für das Deckblatt des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.

Frühzeitige Behördenbeteiligung

Den beteiligten Trägern öffentlicher Belange wurde gemäß § 4 Abs. 1 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung vom bis gegeben.

Öffentliche Auslegung

Der Entwurf der Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom wurde mit Erläuterungsbericht gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Den beteiligten Trägern öffentlicher Belange wurde gem. § 4 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme zum Entwurf in der Fassung vom innerhalb angemessener Frist vom bis gegeben.

Feststellung

Die aufgrund der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange vorgebrachten Einwände wurden vom Gemeinderat der Gemeinde Weiherhammer am abgewogen. Der Gemeinderat der Gemeinde Weiherhammer hat mit Beschluss vom die Änderung des Flächennutzungsplanes festgestellt.

Genehmigung

Das Landratsamt Neustadt an der Waldnaab hat die Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom mit Bescheid vom Nr. gem. § 6 Abs. 1 BauGB genehmigt.

Ausgefertigt

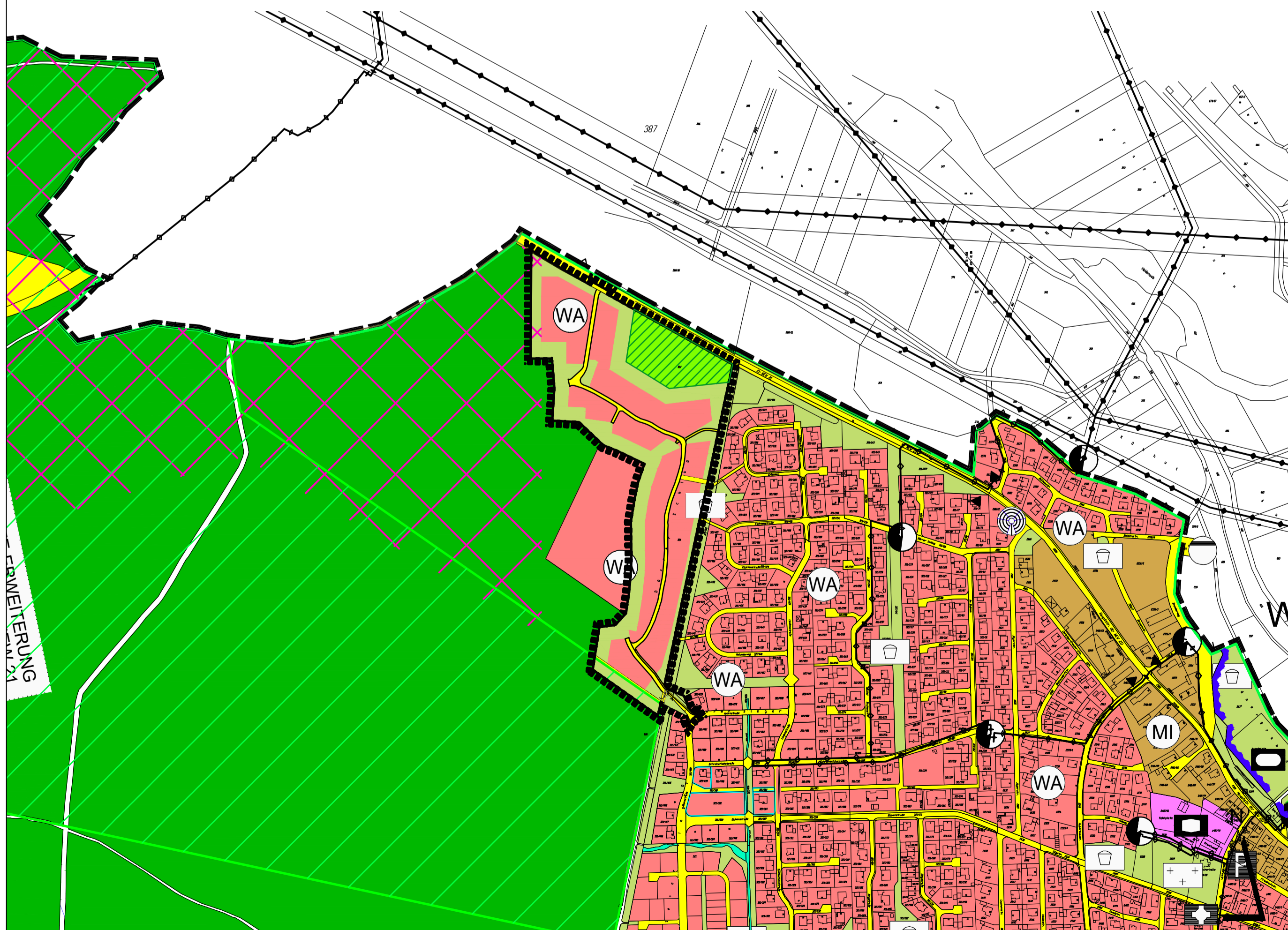
Weiherhammer, den
(Unterschrift, Siegel) Ludwig Biller, 1. Bürgermeister

Wirksamwerden

Die Genehmigung der Änderung des Flächennutzungsplanes durch Deckblatt wurde gem. § 6 Abs. 5 BauGB am ortsüblich bekanntgegeben. Der Flächennutzungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 S. 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen. Die Änderung des Flächennutzungsplanes ist damit wirksam.

Weiherhammer, den
(Unterschrift, Siegel) Ludwig Biller, 1. Bürgermeister

2. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN - ÄNDERUNG VOM 24.03.2026 M 1:5.000



ZUSÄTZLICHE PLANZEICHEN:

- Abgrenzung der 2. Flächennutzungsplan - Änderung
- Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Maßnahmen zum Artenschutz und naturschutzrechtlicher Ausgleich)



GEMEINDE WEIHERHAMMER
HAUPTSTRASSE 3
92729 WEIHERHAMMER

PROJEKT:

2. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN-ÄNDERUNG

PLANINHALT:

Flächennutzungsplan-Änderung

PLAN-NR.:

3 / 536

MASSSTAB:

1 : 5000

DATUM:

24.03.2026

GEÄNDERT:

BEARBEITET:

G. Blank

GEZEICHNET:

M. Lederer

UNTERSCHRIFT:

BLANK & PARTNER MBB
LANDSCHAFTSARCHITEKTEN

MARKTPLATZ 1, 92536 PFREIMD
TEL.: 09606 / 91 54 47 FAX.: 09606 / 91 54 48
eMAIL: info@blank-landschaft.de
www.blank-landschaft.de



Beratende Ingenieure
Bauingenieurwesen

Kettelerstraße 11
92637 Weiden i. d. OPf.

zwick ingenieure
Wir schaffen Verbindungen seit 1959

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN
2. ÄNDERUNG 2026
MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG

Im Bereich **Allgemeines Wohngebiet**
„Am Bildbaum 8“
und 9. Änderung „Am Bildbaum 7“

Fassung vom 24. März 2026

Teil B

Begründung

1. Anlass und Erfordernis der Planung, Bedarfsnachweis

Im Regionalplan Region Oberpfalz Nord (6) ist Weiherhammer und seine Nahbereiche Mantel, Etzenricht und Kohlberg als zentraler Ort der Grundversorgung im Landkreis Neustadt an der Waldnaab ausgewiesen.

Die Gemeinde Weiherhammer ist ein Industrie- und Gewerbestandort mit großen, leistungsfähigen Unternehmen der Glasindustrie (Pilkington), Maschinenbau (BHS Corrugated), die auch international tätig bzw. der Weltmarktführer in ihrer Branche sind. In der Folge haben sich auch Logistikunternehmen und zahlreiche mittelständische Unternehmen in Weiherhammer angesiedelt.

Aufgrund dieser Rahmenbedingungen wurden in den vergangenen 50 Jahren im Baugebiet „Am Bildbaum 1 bis 7“ kontinuierlich Wohnbauflächen mit einer Fläche von ca. 50 ha ausgewiesen und abschnittsweise erschlossen. Die Erschließung des letzten Teils dieses Gebietes „Am Bildbaum 7, BA 3“ erfolgte im Jahr 2016/2017. Im Hauptort Weiherhammer ist kein gemeindeeigenes Baugrundstück mehr vorhanden.

Aufgrund einer großen Nachfrage nach Wohnbauflächen hat sich die Gemeinde Weiherhammer für die Ausweisung des allgemeinen Wohngebietes „Am Bildbaum 8“ entschlossen.

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan in der Fassung vom 11. Juli 2006 ist westlich des Gebietes „Am Bildbaum“ und südlich der Gemeindeverbindungsstraße Weiherhammer - St 2166 bereits ein allgemeines Wohngebiet (WA) eingetragen. Flächenmäßig hat es nicht die Ausdehnung des festgesetzten Geltungsbereiches des geplanten Gebietes „Am Bildbaum 8“. Deshalb wird parallel zum Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes auch das Verfahren zur zweiten Änderung des Flächennutzungsplanes Weiherhammer durchgeführt.

Der Anlass für die zweite Änderung des Flächennutzungsplanes Weiherhammer und der Nachweis für die Erforderlichkeit des geplanten Wohngebietes mit der vorgesehenen Größe sind im Bedarfsnachweis im Teil C zum Bebauungsplan detailliert dargestellt.

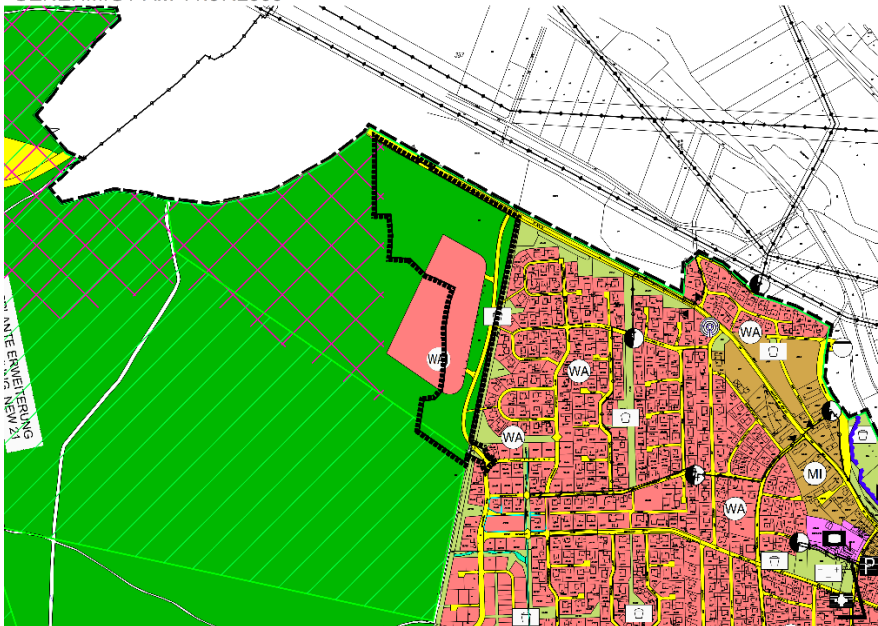
Bedarfsnachweis

Siehe Teil C zum Bebauungsplan

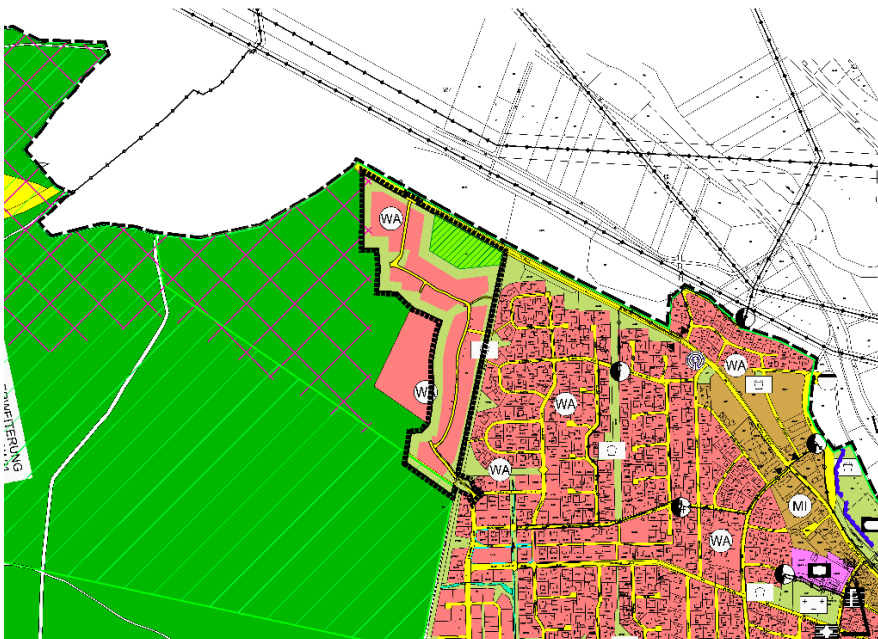
2. Darstellung im bestandskräftigen Flächennutzungsplan

Das Gebiet für die zweite Änderung des Flächennutzungsplans Weierhammer ist im bestandskräftigen Flächennutzungsplan, genehmigt am 11. Juli 2006, teilweise als allgemeines Wohngebiet WA ausgewiesen. Die restliche Fläche des jetzigen Änderungsbereiches ist als Fläche für die Forstwirtschaft (Staatsforst) dargestellt. Westlich davon ist ein Vorranggebiet für den Kies- und Sandabbau eingetragen. Ein Bebauungsplan ist bisher für den Geltungsbereich nicht rechtskräftig und wird im Parallelverfahren aufgestellt.

BESTANDSKRÄFTIGER FLÄCHENNUTZUNGSPLAN
GENEHMIGT AM 11.07.2006



2. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN - ÄNDERUNG VOM 24.03.2026 M 1:5.000



3. Beschreibung des Änderungsgebietes

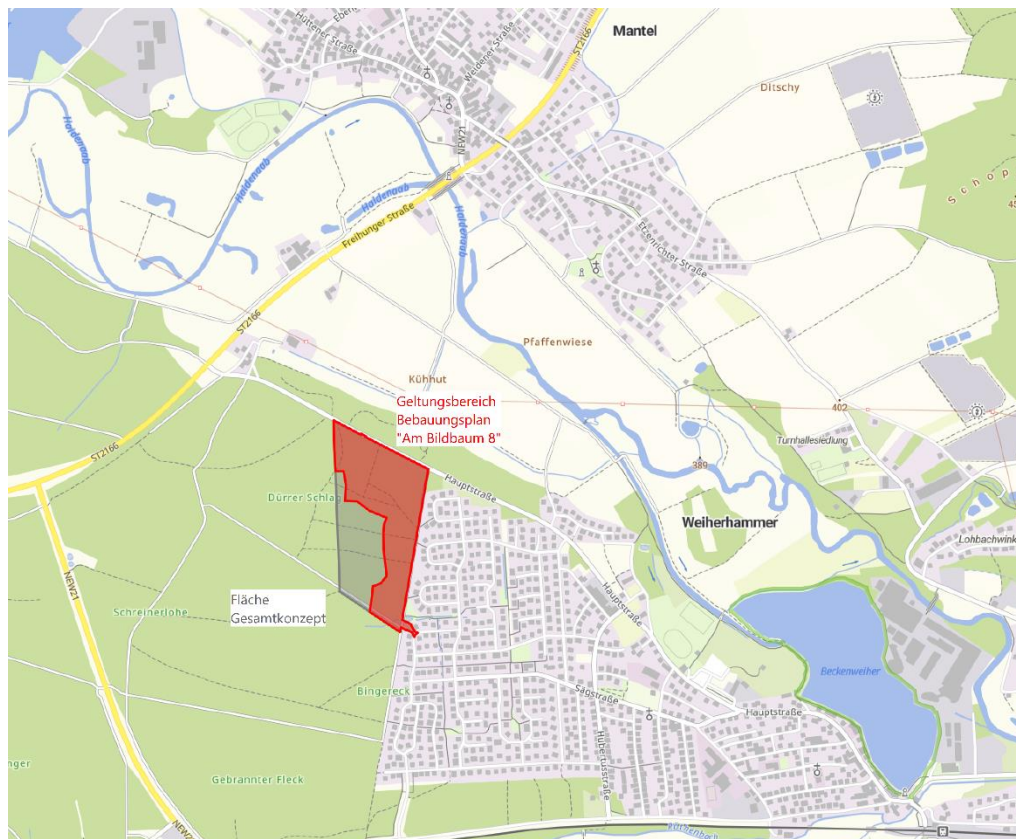
3.1 Lage und Abgrenzung

Der räumliche Geltungsbereich der zweiten Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst fast in seiner Gesamtheit eine Teilfläche von Flur Nr. 324 der Gemarkung Röthenbach. Im Süden ist noch eine kleine Teilfläche von Flur Nr. 326 der Gemarkung Röthenbach betroffen.

Der Geltungsbereich hat eine Fläche von 8,281 und wird begrenzt von den nachstehend aufgeführten Grundstücken:

- Im Norden durch die südliche Grenze des Straßengrundstücks der Gemeindeverbindungsstraße Weierhammer - St 2166, Flur Nr. 322 Gemarkung Röthenbach.
- Im Westen durch den festgelegten Geltungsbereich.
- Im Süden durch eine Parallele zur Grundstücksgrenze zwischen Flur Nr. 324 und 326 Gemarkung Röthenbach, im Abstand von 15 m südlich des Grenzverlaufs.
- Im Osten durch die östliche Grundstücksgrenze des Weggrundstücks Flur Nr. 321/512 Gemarkung Röthenbach und an der südöstlichen Ecke auf Flur Nr. 321/465 Gemarkung Röthenbach.

Die gesamte Fläche befindet sich derzeit noch im Eigentum der Bayerischen Staatsforsten. Grundstücksverhandlungen wurden bereits geführt.



3.2 Planungsvorgaben

Vorgaben der Landes- und Regionalplanung

In den Karten „Siedlung und Versorgung“ sowie „Landschaft und Erholung“ des Regionalplans sind den Änderungsbereich betreffend keine Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete ausgewiesen. Im Westen angrenzend an das Plangebiet ist die Vorrangfläche für Kies- und Sandabbau KS 25 eingetragen. Auch sogenannte landschaftliche Vorbehaltsgebiete sind im Änderungsbereich und dem weiteren Umfeld nicht ausgewiesen.

Die Gemeinde Weiherhammer wird in der Karte 1 Raumstruktur, Stand 01. Juni 2022, als „Grundzentrum“ bzw. „Zentraler Ort“ eingestuft.

3.3 Vorhandene Nutzungen

Die Flächen innerhalb des Bereiches der zweiten Flächennutzungsplanänderung werden derzeit forstwirtschaftlich (Bayrische Staatsforsten) genutzt.

Im Osten grenzt das allgemeine Wohngebiet „Am Bildbaum“ an.

Im Norden wird der Änderungsbereich durch die Gemeindeverbindungsstraße Weiherhammer - St 2166 begrenzt.

In den übrigen Bereichen grenzen Waldflächen der Bayerischen Staatsforsten an.

4. Planung

4.1 Gebietsausweisungen und städtebauliche Bewertung

Der Bereich für die zweite Änderung ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan teilweise als allgemeines Wohngebiet WA und der übrige Bereich als Fläche für die Forstwirtschaft dargestellt. Vorgesehen ist die Festsetzung allgemeines Wohngebiet WA gemäß § 4 BauNVO im gesamten Änderungsbereich.

Das geplante allgemeine Wohngebiet „Am Bildbaum 8“ liegt am westlichen Ortsrand von Weiherhammer und schließt direkt an das vorhandene allgemeine Wohngebiet „Am Bildbaum“ an.

Die Verkehrsanbindung an den überregionalen Verkehr erfolgt auf kurzem Weg über die im Norden direkt an das Plangebiet anliegende Gemeindeverbindungsstraße Weiherhammer - St 2166 und weiter über die Staatsstraße St 2665 und die Autobahn A 93.

Alternative Ausweisungsmöglichkeiten, die aus städtebaulicher Sicht besser geeignet wären oder geringere Auswirkungen auf die Schutzgüter erwarten ließen, gibt es nicht. Der vorgesehene Standort des geplanten allgemeinen Wohngebietes ist im Hinblick auf den Anschluss an das bereits vorhandene Wohngebiet und der vorgesehenen Verkehrsanbindung als optimal anzusehen. Weiterhin wird durch die Straßenanbindung des bereits bestehenden Wohngebietes über die HAUPTERSCHLIEßUNGSSTRAßE des geplanten Gebietes an die Gemeindeverbindungsstraße Weiherhammer - St 2166 die Verkehrssituation im vorhandenen Wohngebiet entzerrt.

4.2 Verkehr/Erschließung

Zur verkehrsmäßigen Erschließung des geplanten allgemeinen Wohngebietes wird die Anbindung der HAUPTERSCHLIEßUNGSSTRAßE an die Gemeindeverbindungsstraße Weiherhammer - St 2166 vorgesehen. Über diese HAUPTERSCHLIEßUNGSSTRAßE wird auch das vorhandene Baugebiet „Am Bildbaum“ an einer weiteren Stelle an das überregionale Verkehrsnetz angebunden. Für den fließenden Verkehr wird eine Fahrbahn mit Entwässerungsrinne oder Sickermulde hergestellt. Durch einen straßenbegleitenden Geh- und Radweg erfolgt eine Trennung der Verkehrsarten. Zur inneren Erschließung wird im östlichen Bereich eine Erschließungsstraße als Wohnstraße (eventuell Spielstraße) mit einer Trennung des fließenden und ruhenden Verkehrs vorgesehen. Der südwestliche Bereich des Plangebietes wird durch eine Anliegerstraße mit Fahrbahn und einem straßenbegleitenden Mehrzweckstreifen erschlossen.

Für den Rad- und fußläufigen Verkehr ist ein eigenständiges Wegenetz vorgesehen, das größtenteils im Bereich der großzügig angelegten Grünflächen liegt. Die Wege werden an zwei Stellen an das vorhandene Wohngebiet angeschlossen und führen auch an zwei Stellen an der Süd- und Westseite des Plangebietes in den angrenzenden Wald.

4.3 Ver- und Entsorgung

4.3.1 Wasserversorgung

Die Trink- und Löschwasserversorgung wird durch den Wasserzweckverband Mantel-Weiherhammer sichergestellt. Dafür ist der Bau einer neuen Verbindungsleitung entlang der Staatsstraße 2166 und der Gemeindeverbindungsstraße von Mantel zum Plangebiet vorgesehen. Die Wasserleitungen werden in allen Straßen des Wohngebietes verlegt, wobei zu jeder Parzelle ein absperrbarer Hausanschluss verlegt wird.

Zur Erhöhung der Versorgungssicherheit wird die geplante Wasserleitung im Erlenweg und in der Ahornstraße an das bestehende Wasserleitungsnetz angeschlossen. Somit kann über die neue Verbindungsleitung in das gesamte Wasserleitungsnetz von Weiherhammer eingespeist werden. Umgekehrt kann auch das geplante Baugebiet über das bestehende Versorgungsnetz versorgt werden.

4.3.2 Abwasserentsorgung

Schmutzwasser

Sämtliches Schmutzwasser wird in einem Schmutzwasserkanal abgeleitet, der im Erlenweg und in der Ahornstraße an den vorhandenen Mischwasserkanal angeschlossen und zur Reinigung zur Verbandskläranlage des Zweckverbandes Mantel-Weiherhammer abgeleitet wird.

Niederschlagswasser

Das Niederschlagswasser von den Parzellen und öffentlichen Flächen aus dem südöstlichen Teil des Gebietes, wo nicht versickerungsfähiger Boden ansteht, wird in straßenbegleitenden Rinnen, Rohrdurchlässen und offenen Gräben zum vorhandenen Rückhalteteich im bestehenden Baugebiet bzw. zu Versickerungsmulden entlang der Erschließungsstraße abgeleitet, wo versickerungsfähiger Boden ansteht. Dort wird es über bewachsenen Oberboden in den Untergrund versickert.

4.3.3 Energieversorgung

Die Strom- sowie die Gasversorgung des geplanten allgemeinen Wohngebietes „Am Bildbaum 8“ werden durch die Bayernwerk AG gesichert.

4.4 Natur- und Umweltschutz

Zum Flächennutzungsplan wurde ein Umweltbericht erstellt, der die Auswirkungen auf die Schutzgüter, entsprechend dem Konkretisierungsgrad des Flächennutzungsplanes, im Einzelnen darstellt. Zudem wird im Umweltbericht die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung und der erforderliche Ausgleich/Ersatz behandelt, und die erforderlichen Maßnahmen, einschließlich der Vermeidungsmaßnahmen, dargestellt.

Zum Bebauungsplan wurde außerdem eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung erstellt.

Mit den Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sowie den aus artenschutzrechtlichen Gründen erforderlichen Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen werden die Anforderungen der Naturschutzgesetze in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde in vollem Umfang erfüllt.

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN
2. ÄNDERUNG 2026
MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG

Im Bereich **Allgemeines Wohngebiet**
„Am Bildbaum 8“
und 9. Änderung „Am Bildbaum 7“

Fassung vom 24. März 2026

Teil C

Umweltbericht
Blank & Partner mbB Landschaftsarchitekten, Pfreimd

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Einleitung	3
1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und der wichtigsten Ziele des Umweltschutzes für den Bauleitplan, mit Beschreibung der Festsetzungen des Plans, mit Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden (Anlage 1 Nr. 1a BauGB)	3
1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen dargelegten Ziele des Umweltschutzes und ihre Berücksichtigung, und der Art der Berücksichtigung dieser Ziele in der Bauleitplanung (Anlage 1 Nr. 1b BauGB)	5
2. Planungsgrundlagen, natürliche Grundlagen	7
3. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung	10
4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen (Anlage 1 Nr. 2c BauGB)	15
4.1 Vermeidung und Verringerung	15
4.2 Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen/Vermeidungsmaßnahmen, Waldausgleich	17
5. Alternative Planungsmöglichkeiten (in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten, mit Angabe der wesentlichen Gründe für die Wahl, Anlage 1 Nr. 2d BauGB)	19
6. Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken, eingesetzte Techniken und Stoffe (Anlage 1 Nr. 2b hh, Nr. 3a BauGB)	20
7. Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring), Anlage 1 Nr. 3b BauGB	21
8. Allgemein verständliche Zusammenfassung (Anlage 1 Nr. 3c BauGB)	22
9. Referenzliste der herangezogenen Quellen (Anlage 1 Nr. 3d BauGB)	23

1. Einleitung

1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und der wichtigsten Ziele des Umweltschutzes für den Bauleitplan, mit Beschreibung der Festsetzungen des Plans, mit Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden (Anlage 1 Nr. 1a BauGB)

Nach § 2a BauGB ist auch auf der Ebene des Flächennutzungsplans ein Umweltbericht als Bestandteil der Flächennutzungsplanänderung zu erstellen. Der Umweltbericht ist Bestandteil dieser Flächennutzungsplanänderung.

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans Allgemeines Wohngebiet „Am Bildbaum 8“ und 9. Änderung „Am Bildbaum 7“ wird die vorliegende zweite Änderung des Flächennutzungsplans durchgeführt. Der Geltungsbereich bzw. Änderungsbereich des Flächennutzungsplans der Gemeinde Weiherhammer ist bisher teilweise bereits als Allgemeines Wohngebiet gewidmet, teilweise als Fläche für Wald ausgewiesen. Mit der vorliegenden zweiten Änderung soll das gesamte Planungsgebiet des Baugebietes „Am Bildbaum 8“ überwiegend als Allgemeines Wohngebiet gewidmet werden (darüber hinaus Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft, sowie sonstige Grünflächen). Der kleine Teil des Änderungsbereiches im Baugebiet „Am Bildbaum 7“ wird mit in die vorliegende Flächennutzungsplan-Änderung aufgenommen, da hier geänderte Planungsabsichten im Hinblick auf die Erschließung bestehen.

Die Größe des Änderungsbereiches beträgt ca. 8,3 ha (gesamtes Gebiet einschließlich bereits als Wohnbauflächen ausgewiesene Teilflächen). 1,98 ha davon sind im rechtswirksamen Flächennutzungsplan bereits als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Mit der vorliegenden zweiten Änderung des Flächennutzungsplans wird dem Entwicklungsgebot des § 8 Absatz 2 BauGB entsprochen.

Die Gemeinde Weiherhammer möchte in dem geplanten Allgemeinen Wohngebiet die bauleitplanerischen Voraussetzungen für die Bereitstellung von Wohnbauflächen im Hauptort Weiherhammer schaffen.

Die bedeutsamen Ziele des Umweltschutzes für den Flächennutzungsplan sind:

Grundsätzlich sind die Beeinträchtigungen der Schutzgüter Menschen einschließlich menschliche Gesundheit, Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt, Boden, Fläche, Wasser, Luft, Klima und Landschaft sowie kulturelles Erbe so gering wie möglich zu halten, insbesondere:

- Sind die Belange des Menschen hinsichtlich des Lärms und sonstigen Immissionsschutzes (z. B. Gerüche) sowie der Gesundheit und der Erholungsfunktionen und die Kultur- und sonstigen Sachgüter einschließlich des kulturellen Erbes (z. B. Schutz von Bodendenkmälern, Trinkwasserschutz u. a.) zu berücksichtigen.

Grundlage: Immissionsschutzgesetze (TA Lärm, TA Luft, DIN 18005)

Berücksichtigung in der Planung:

- Die Belange des Schallschutzes wurden geprüft (Erstellung einer schalltechnischen Untersuchung).

- Bezüglich Gerüche wurde im Vorfeld ebenfalls geprüft; es bestehen keine besonderen Erfordernisse, im Falle eines Auffindens von Bodendenkmälern werden die denkmalrechtlichen Bestimmungen beachtet.
- Sind nachteilige Auswirkungen auf die Lebensraumfunktionen von Pflanzen und Tieren soweit wie möglich zu begrenzen. Durch geeignete Maßnahmen sollen mögliche Barrierewirkungen für die Lebewelt möglichst gering gehalten werden und gewisse Lebensraumfunktionen aufrecht erhalten werden, insbesondere in benachbarten Bereichen. Die natur- und artenschutzrechtlichen Anforderungen sind auch planerisch entsprechend zu berücksichtigen, sie werden in den grünordnerischen Festsetzungen textlich festgesetzt und sind in der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung und im Umweltbericht zum Bebauungsplan im Einzelnen erläutert und begründet, soweit erforderlich.

Grundlage: Naturschutzgesetze (BNatSchG, BayNatSchG)

Berücksichtigung in der Planung:

- Es werden umfangreiche Maßnahmen innerhalb und außerhalb des Änderungsgebietes des Baugebietes berücksichtigt, die im Ergebnis dazu führen, dass die natur- und artenschutzrechtlichen Anforderungen ausreichend berücksichtigt werden können.
- Sind Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes soweit wie möglich zu vermeiden (vorliegend nur sehr begrenzt möglich), durch bauplanungs- und bauordnungsrechtliche sowie grünordnerische Festsetzungen ist eine ansprechende Gestaltung, Durchgrünung und Einbindung des Wohngebietes in das Orts- und Landschaftsbild zu gewährleisten, Eingriffe in das Landschaftsbild sind zu kompensieren.

Grundlage: Naturschutzgesetze (BNatSchG, BayNatSchG)

Berücksichtigung in der Planung:

- Festsetzung von Eingrünungsmaßnahmen und Maßnahmen zur Durchgrünung, Erhalt und Umbau von Waldbeständen, zusätzlich Durchführung externer Kompensationsmaßnahmen, die auch zur Aufwertung des Landschaftsbildes beitragen.
- Ist die Versiegelung von Boden möglichst zu begrenzen sowie sonstige vermeidbare Beeinträchtigungen des Schutzguts zu vermeiden.

Grundlage: Bodenschutzgesetze (u. a. BBodSchG)

Berücksichtigung in der Planung:

- Festsetzungen zur Begrenzung der Versiegelung.
- 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.

Grundlage: Wasserschutzgesetze (WHG, BayWG)

Berücksichtigung in der Planung:

- Keine Beeinträchtigung von Oberflächengewässern, möglichst weitgehende Aufrechterhaltung der Grundwasserneubildung durch Versickerung des Oberflächenwassers (entsprechendes Entwässerungskonzept).
- 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.

Grundlage: allgemeiner Klimaschutz

Berücksichtigung in der Planung:

- Festsetzung von Maßnahmen zur Minderung der klimatischen Auswirkungen, Begrenzung der Bodenversiegelung, Pflanzmaßnahmen.

Zwangsläufig gehen mit der Wohngebietsausweisung aufgrund der Größe und der Beanspruchung von Waldflächen unvermeidbare Beeinträchtigungen der Schutzgüter einher, die in Pkt. 2 im Einzelnen dargestellt werden.

Vermeidungsmaßnahmen werden festgesetzt bzw. planerisch berücksichtigt, die die Auswirkungen auf die Schutzgüter mindern.

1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen dargelegten Ziele des Umweltschutzes und ihre Berücksichtigung, und der Art der Berücksichtigung dieser Ziele in der Bauleitplanung (Anlage 1 Nr. 1b BauGB)

Landesentwicklungsprogramm (LEP 2023), Regionalplan

Im Regionalplan sind, den Planungsbereich betreffend, keine Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete für die Rohstoffgewinnung, den Hochwasserschutz o. ä. ausgewiesen. Unmittelbar am Westrand grenzt jedoch das Vorbehaltsgebiet KS 25 (für Sand und Kies) an. Eine unmittelbare Einschränkung für die Rohstoffgewinnung erwächst daraus nicht. Die Bebauung rückt aber nahe an eine mögliche zukünftige Rohstoffgewinnung heran. Nur im nordwestlichen Teil des Änderungsbereiches greift das Vorbehaltsgebiet geringfügig in den Geltungsbereich hinein.

Der gesamte Änderungsbereich liegt wie die letzten Abschnitte „Am Bildbaum“ außerdem in einem landschaftlichen Vorbehaltsgebiet.

Die Gemeinde Weiherhammer ist im Konzept der zentralen Orte als sogenanntes Grundzentrum eingestuft.

Für die Bauleitplanung sind in Bezug auf das Landesentwicklungsprogramm (LEP 2023) neben den wichtigen Zielen zur Siedlungsentwicklung (3.1 Flächensparen, 3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung, 3.3 Vermeidung von Zersiedelung - Anbindegebot) auch die Ziele und Grundsätze zum Erhalt land- und forstwirtschaftlicher Flächen (Kap. 5.4) und zu Natur und Landschaft (Kap. 7.1), Sicherung der natürlichen Lebensgrundlagen, relevant.

Biotopkartierung, gesetzlich geschützte Biotope

Innerhalb des Änderungsbereiches des geplanten Bebauungsplans sind bei der Biotopkartierung Bayern keine Flächen in der Biotopkartierung erfasst worden. Auch bei der Waldbiotopkartierung wurden damals keine Flächen innerhalb des Änderungsbereiches erfasst, sondern mit der Nr. 6338-107 lediglich Teilflächen deutlich außerhalb des Änderungsbereiches im Südwesten.

Gesetzlich geschützte Biotop nach § 30 BNatSchG liegen nicht im Bereich der zur Überbauung geplanten Flächen, jedoch im nördlichen Änderungsbereich (zu erhaltende und umzubauende Waldfläche). Die aktuell auf kleineren Flächen ausgeprägten bodensauren Trockenkiefernwälder (Flechten-Typ) wurden vor Ort kartiert und vermessungstechnisch erfasst und abgegrenzt. Sie unterliegen dem Schutz des § 30 BNatSchG. Die planerische Berücksichtigung erfolgt dargestellt, dass ein zusammenhängender Waldbereich um die Flächen mit Flechtenausprägung grundsätzlich erhalten und damit nicht in die Bebauung einbezogen wird. Im Rahmen der natur- und artenschutzrechtlichen Maßnahmen werden diese Bestände sowie Randstreifen zum geplanten Baugebiet durch konkrete Maßnahmen weiter optimiert (insbesondere Auflichtung des Waldbestandes, dabei jedoch in vollem Umfang Erhalt des Waldcharakters). Mit den Maßnahmen wird die Entwicklung von Flechten-Kiefernwäldern gefördert. Alle erforderlichen Maßnahmen werden im Bebauungsplan festgesetzt.

Artenschutzkartierung bzw. Karla Natur

In der Artenschutzkartierung bzw. Karla Natur sind für den Änderungsbereich selbst keine Artnachweise verzeichnet.

Am Nordrand wurde an der Gemeindeverbindungsstraße ein Vorkommen des Mauerfuchses (*Lasiommata megera*), mit der Nr. 6538-657 verzeichnet, das für die Gebietsausweisung ohne Bedeutung ist.

Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP)

Im Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) für den Landkreis Neustadt a. d. Waldnaab sind für den Änderungsbereich keine konkreten, gebietsbezogenen Angaben, Bewertungen und fachlichen Vorschläge enthalten (Bewertung lokaler oder regional bedeutsamer Lebensräume, Biotopverbund- und sonstige Entwicklungsachsen). In der Karte Wälder sind für den Planungsbereich weder besondere Vorkommen (regional bedeutsam usw.) erfasst noch bestimmte Ziele und Maßnahmen definiert.

Der Planungsbereich ist Bestandteil eines der Schwerpunktgebiete des Naturschutzes im Landkreis (Etzenrichter Forst). Schutzgebietsvorschläge werden im ABSP für den Bereich des geplanten Wohngebietes nicht getroffen.

Schutzgebiete des Naturschutzes, Wasserschutzgebiete

Im Änderungsbereich liegen keine Schutzgebiete und Schutzobjekte wie Landschaftsschutzgebiete usw., wenn auch das Gebiet im Naturpark Nördlicher Oberpfälzer Wald liegt.

Europäische Schutzgebiete liegen außerhalb des Einflussbereiches der Gebietsausweisung (Haidenaabaue in ca. 400 m Entfernung nördlich, Röthenbachaue ca. 750 m südlich (jeweils DE6237-371)). Es ergeben sich keinerlei Beeinflussungen der Funktionsbeziehungen.

Wasserschutzgebiete sind im weiteren Umfeld nicht ausgewiesen.

2. Planungsgrundlagen, natürliche Grundlagen

Naturräumliche Gliederung

Nach der naturräumlichen Gliederung gehört der Planungsbereich zum Hauptnaturraum D62 Oberpfälzisch-Obermainisches Hügelland, Naturraum 070 Oberpfälzisches Hügelland, und zwar zur Untereinheit 070-F „Hirschauer Bergländer“ (Vorkommensgebiete gebietseigener Gehölze 3, Ursprungsgebiete gebietseigenes Saatgut 19). Das Planungsgebiet liegt außerhalb von Talräumen.

Das Gelände steigt im Planungsgebiet nach Süden an, im südlichen Teil nach Südwesten. Die Geländehöhen liegen zwischen ca. 396 m NN im Nordwesten und ca. 406 m NN im Südwesten.

Geologie und Böden

Nach der geologischen Übersichtskarte (Umweltatlas Bayern) liegt das Planungsgebiet im Bereich von altquartären, pleistozänen Flussablagerungen (Sand und Kies), im nördlichen Teil von Flußschottern.

Als Bodentypen sind im größten Teil des Änderungsbereiches Braunerden (podsolig), im äußersten Südwesten Podsole und Podsol-Braunerden aus kiesführendem Sand ausgebildet.

Das vorliegende Baugrundgutachten (Büro Dr. Ruppert & Felder, Bayreuth, vom 21. Dezember 2021) hat zusammengefasst folgenden Bodenaufbau festgestellt:

Unter einer ca. 10 - 40 cm mächtigen Oberbodenschicht stehen Lockergesteinshorizonte an, die im nördlichen Teil als (gut durchlässiger) stark kiesiger Sand und stark sandiger Kies ausgeprägt sind (Flussschotter), während im Süden Sande und Kiese mit z. T. bindigem Charakter ausgeprägt sind. Örtliche Tonlinsen können dort auftreten (Bereich Flussablagerungen).

Die Bodenfunktionen, wie Standortpotenzial für die natürliche Vegetation, Wasserretentionsvermögen bei Niederschlägen, Rückhaltevermögen für wasserlösliche Stoffe und Schwermetallrückhalt sowie Produktionsfunktion werden derzeit entsprechend der Standortausprägung erfüllt (siehe weitere Ausführungen). Es sind weitgehend natürliche Bodenprofile ausgeprägt, lediglich geringfügig verändert durch die forstwirtschaftliche Nutzung als Kiefernwald.

Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen, Altlasten usw. liegen nicht vor. Lediglich im Bereich der angrenzenden Wege und Straßen sowie den begleitenden Böschungen und Randbereichen sind die natürlichen Bodenprofile bereits verändert.

Im Umweltatlas Boden sind die Bodenfunktionen wie folgt bewertet (nicht bewertete Funktionen werden nach dem Leitfaden „Das Schutzgut Boden in der Planung“ bewertet bzw. eingeschätzt):

- Rückhaltevermögen für anorganische Schadstoffe: z. B. Aluminium mittel (Stufe 3), Cadmium gering (Stufe 2).

- Natürliche Ertragsfähigkeit: geringe natürliche Ertragsfähigkeit, deshalb auch forstwirtschaftliche Nutzung.
- Standortpotenzial für die natürliche Vegetation:
nicht bewertet (wird als mittel bis z. T. mäßig hoch eingeschätzt, z. T. Standortpotenzial für die Entwicklung nährstoffarmer Kiefernwälder im Norden).
- Wasserretentionsvermögen bei Niederschlägen: Stufe 4 (hoch) bis Stufe 5 (sehr hoch).
- Säurepuffervermögen: Stufe 2 (gering).

Damit sind hinsichtlich der Bodenfunktionen überwiegend geringe, z. T. mittlere bis hohe Bewertungen kennzeichnend. Beim Wasserretentionsvermögen ist eine hohe bis sehr hohe Bewertung kennzeichnend.

Die Bedeutung des Bodens als Archiv für die Natur- und Kulturgeschichte ist relativ gering, diesbezüglich haben die im Gebiet ausgeprägten Böden keine relevante Bedeutung. Sie sind vielmehr im Gebiet sehr weit verbreitet. Seltene Böden wie Moorböden, Bodendenkmäler usw. sind nicht vorhanden bzw. bekannt. Auch Kohlenmeiler, Meilergruben o. ä. sind im Gelände nicht erkennbar.

Klima

Im Planungsgebiet sind für die Verhältnisse der Region durchschnittliche klimatische Verhältnisse mit mittleren Jahresniederschlägen von ca. 680 mm und mittleren Jahrestemperaturen von ca. 8,0 °C kennzeichnend. Die im Änderungsbereich und im Umfeld dominierenden forstwirtschaftlichen Flächen (Wald) wirken in vergleichsweise hohem Maße klimausgleichend. Im Osten grenzen die Siedlungsstrukturen von Weiherhammer an, die im Hinblick auf das Lokal- und Regionalklima „Wärmeinseln“ darstellen. Nördlich liegt das überwiegend landwirtschaftlich genutzte Haidenaabtal.

Geländeklimatische Besonderheiten bestehen in Form von hangabwärts, also von Süden bzw. Südwesten nach Norden bzw. Nordosten zur Haidenaab abfließender Kaltluft, insbesondere bei bestimmten Wetterlagen wie sommerlichen Abstrahlungsinversionen. Nennenswerte Abflusshindernisse für Kaltluft sind im Gebiet nicht ausgeprägt. Oberhalb liegen weitere ausgedehnte Waldflächen.

Bezüglich der lufthygienischen Situation bestehen im Gebiet vergleichsweise geringe Vorbelastungen durch die angrenzenden Bauflächen und Straßen. Überschreitungen von Grenz- und Orientierungswerten sind auszuschließen (22. BImSchV). Die ländlich geprägte Umgebung und insbesondere die ausgedehnten Waldflächen wirken klimausgleichend. Besondere Emittenten von Luftschadstoffen gibt es in der relevanten, näheren Umgebung nicht.

Hydrologie und Wasserhaushalt

Die oberflächliche Entwässerung im Bereich des geplanten Wohngebietes erfolgt natürlicherweise nach Norden bzw. Nordosten zur Haidenaab. Die geringste Entfernung von der Nordgrenze des geplanten Baugebiets zum Flusslauf beträgt ca. 450 m.

Im äußersten Südosten findet man innerhalb des Änderungsbereiches einen kleinen Graben, der erhalten wird.

Über die Grundwasserverhältnisse liegen konkrete Angaben aus dem Baugrundgutachten vor. Demnach bilden die pleistozänen Ablagerungen einen Porengrundwasserleiter mit mäßiger bis mittlerer Durchlässigkeit und Ergiebigkeit. Die Lockergesteine weisen naturgemäß ein geringes Filtervermögen auf.

Unterlagert werden die pleistozänen Kiese und Sande vom mittleren Buntsandstein, der einen Kluft-Poren-Grundwasserleiter mit mäßiger bis mittlerer Durchlässigkeit und Ergiebigkeit darstellt. Das Filtervermögen ist gering bis sehr gering, und nur in tonreichen Bereichen etwas höher.

Die Grundwasserfließrichtung ist nach Nordosten bis Osten zur Haidenaab hin gerichtet. Bei den Bohrsondierungen und Schürfen wurde an einigen Stellen drückendes Grundwasser aufgeschlossen (zwischen 1,05 m und 5,05 m unter Geländeoberfläche (GOF), bei der Hälfte der Bohrsondierungen).

Die Grundwasserstände unterliegen entsprechend den kurz- und langfristigen Witterungsverhältnissen mehr oder weniger starken Schwankungen.

Wasserschutzgebiete sind im Planungsgebiet nicht ausgewiesen bzw. sind nicht betroffen, auch nicht im weiteren Umfeld. Auch Überschwemmungsgebiete sind im Planungsgebiet nicht relevant bzw. ausgewiesen. Das vorläufig festgesetzte Überschwemmungsgebiet und HQ₁₀₀-Flächen der Haidenaab reichen nicht bis zur Hauptstraße und damit zum Planungsbereich. Auch der Bereich HQ_{extrem} überschreitet die Hauptstraße nicht. Im äußersten Südosten ist in dem Bereich des kleinen Grabens ein sogenanntes wassersensibles Gebiet ausgewiesen. Ansonsten gibt es im gesamten Änderungsbereich keine wassersensiblen Gebiete.

Die Gefahr pluvialer Überflutungen (durch Extremniederschläge abseits von Fließgewässern) wird als gering bis nicht vorhanden eingeschätzt. Ein oberhalb liegendes Einzugsgebiet gibt es praktisch nicht, so dass kein nennenswertes, diesbezügliches Gefährdungspotenzial bestehen dürfte.

Potenzielle natürliche Vegetation

Als potenzielle natürliche Vegetation ist im Gebiet nach den Angaben des Landesamtes für Umwelt der Flattergras-Hainsimsen-Buchenwald im Komplex mit Waldmeister-Buchenwald anzusehen.

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

Im Folgenden werden der derzeitige Umweltzustand und die zu erwartenden Auswirkungen der vorliegenden zweiten Änderung des Flächennutzungsplans auf die Schutzgutbelange im Änderungsbereich (ca. 8,3 ha, davon ca. 6,1 ha mit Waldrodung, einschließlich bereits ausgewiesene Wohnbauflächen, 1,98 ha bereits als Wohnbaufläche ausgewiesen) dargestellt:

Schutzgut Menschen einschließlich menschliche Gesundheit, kulturelles Erbe, sonstige Sachgüter

Beschreibung der derzeitigen Situation (derzeitiger Umweltzustand) einschließlich der voraussichtlich erheblich beeinflussten Umweltmerkmale, Anlage 1 Nr. 2a BauGB

- Gewisse Vorbelastungen durch Lärmimmissionen des Verkehrslärms, schalltechnische Untersuchung wurde erstellt, die die entsprechenden Anforderungen unter Berücksichtigung der Vorbelastungssituation ermittelt.
- Gerüche spielen keine relevante Rolle.
- Größtenteils forstwirtschaftliche Nutzung des Änderungsbereiches als überwiegend Kiefernwald (forstwirtschaftliche Produktionsfunktion und umfangreiche Wohlfahrtswirkungen des Waldes für den Menschen).
- Keine Bodendenkmäler ausgeprägt bzw. bekannt, keine Baudenkmäler im relevanten Umfeld, die vom Vorhaben relevant betroffen sein könnten.
- Keine übergeordneten Ver- und Entsorgungsleitungen innerhalb des Änderungsbereiches.
- Mittlere bis relativ gute strukturelle Erholungseignung und Frequentierung, keine intensiven Erholungseinrichtungen vorhanden, Wege werden von Erholungssuchenden genutzt.
- Keine besonderen Strukturelemente, Ausstattungen und Merkmale des kulturellen Erbes oder sonstiger Sachgüter.

Auswirkungen (Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung, Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Luft, Wasser und Strahlung sowie Verursachung von Belästigungen), Anlage 1 Nr. 2b BauGB

- Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im geplanten Wohngebiet können unter Berücksichtigung der Festsetzungen zum baulichen Schallschutz (im Bebauungsplan festgesetzt) und Beachtung der Hinweise zum Schallschutz gewährleistet werden.
- Immissionen durch Gerüche sind ohne nennenswerte Bedeutung.
- Verlust von ca. 6,0 ha Wald mit seiner Produktionsfunktion und den verschiedenen Wohlfahrtswirkungen des Waldes für den Menschen (1,98 ha davon bereits im Flächennutzungsplan als Wohngebiet ausgewiesen).

- Innerhalb des Änderungsbereiches sind nach vorliegenden Kenntnissen keine Bau- oder Bodendenkmäler betroffen; auch in die Umgebung hinein gibt es keine Baudenkmäler, die indirekt durch Sichtbeziehungen o. ä. nachteilig beeinträchtigt werden könnten, die denkmalrechtlichen Bestimmungen sind im Falle des Auffindens von Bodendenkmälern zu beachten.
- Beeinträchtigungen der Erholungsnutzung durch die Beseitigung des Waldes; die Wegebeziehungen in die umgebenden Waldbestände werden erhalten.
- Keine besonderen Betroffenheiten des kulturellen Erbes und sonstiger Sachgüter.
- Insgesamt ist die Eingriffserheblichkeit bezüglich des Schutzgutes als mittel bis hoch einzustufen.

Schutzgut Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt

Beschreibung der derzeitigen Situation (siehe Bestandsplan Nutzungen und Vegetation mit Darstellung des Eingriffs), derzeitiger Umweltzustand, einschließlich der voraussichtlich erheblich beeinflussten Umweltmerkmale, Anlage 1 Nr. 2a BauGB

- Praktisch ausschließlich Betroffenheit von Kiefernwald, wie er in der Gegend und im Naturraum weit verbreitet ist; Flechten-Typ auf untergeordneten Flächen im Norden (wird erhalten).
- Artenschutzrechtliche Betroffenheiten wurden in gezielten Untersuchungen überprüft.

Auswirkungen (Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung), Anlage 1 Nr. 2b BauGB

- Betroffenheit von naturschutzfachlich mittel wertvollen Wäldern in mittlerer bis großer Größenordnung (ca. 6,0 ha Rodung), insgesamt mittlere bis hohe Eingriffserheblichkeit, Minderungsmaßnahmen und Kompensation durch gezielte Aufwertungsmaßnahmen in den Randbereichen des Baugebietes und Ausgleichsmaßnahmen auf externen Kompensationsflächen.
- Erhalt der Flechten-Kiefernwälder im Norden und Aufwertung durch gezielte Maßnahmen im unmittelbaren Umfeld der Flechten-Kiefernwälder.
- Die artenschutzrechtlichen Betroffenheiten wurden geprüft, unter Beachtung von Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen keine Auslösung von Verbotstatbeständen zu erwarten, die Maßnahmen sind konsequent, auch im Hinblick auf den Zeitfaktor und die Baubegleitung, umzusetzen.
- insgesamt mittlere bis hohe schutzgutbezogene Auswirkungen innerhalb des Änderungsbereichs der Flächennutzungsplan-Änderung.

Schutzgut Landschaft

Beschreibung der derzeitigen Situation (derzeitiger Umweltzustand), einschließlich der voraussichtlich erheblich beeinflussten Umweltmerkmale, Anlage 1 Nr. 2a BauGB

- Der Änderungsbereich mit seiner vollständigen Waldbestockung weist, auch wenn keine auch aus landschaftsästhetischer Sicht besonderen Qualitätsmerkmale ausgeprägt sind, mittlere bis hohe Landschaftsbildqualitäten auf.
- Keine besonderen Fernwirksamkeiten, das geplante Baugebiet wird aufgrund der umgebenden Strukturen bereits von vornherein keine nennenswerten Außenwirkungen aufweisen, da zur freien Landschaft eine vollständige Einbindung durch Wälder bereits von vornherein gegeben sein wird.
- Mittlere bis relativ gute Erholungseignung, relativ hohe Frequentierung durch Naherholungssuchende aus den umliegenden Baugebieten.

Auswirkungen (Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung), Anlage 1 Nr. 2b BauGB

- Grundlegende Veränderung des Landschaftsbildes, die kennzeichnende landschaftliche Prägung mit den Wäldern geht durch die Bebauung praktisch vollständig verloren.
- Überprägung überwiegend landschaftsästhetisch mittel wertvoller Wälder, Kompensation insbesondere durch externe Waldbegründungen auch im Hinblick auf das Landschaftsbild.
- Durch die festgesetzten Maßnahmen zur Ein- und Durchgrünung werden die diesbezüglichen Auswirkungen etwas gemindert.
- Überwiegender Verlust der landschaftlichen Kulissen (Wald) auch im Hinblick auf die Erholungseignung und -nutzung, mindestens mittlere strukturelle Qualitäten, die Wegeverbindungen für die Erholung werden erhalten und Wegeverbindungen in die umliegenden Wälder geschaffen.
- Insgesamt mittlere bis hohe Auswirkungen im Änderungsbereich.

Schutzgut Boden, Fläche

Beschreibung der derzeitigen Situation (derzeitiger Umweltzustand), einschließlich der voraussichtlich erheblich beeinträchtigten Umweltmerkmale, Anlage 1 Nr. 2a BauGB

- Derzeit auf überwiegenden Flächen unveränderte Bodenprofile, geringe Veränderung durch die Nadelwaldbestockung.
- Geringe Bodengüte, deshalb auch Waldbestockung, Böden weisen überwiegend gewisse Durchlässigkeiten auf (gemäß Bodengutachten), so dass eine Versickerung in den überwiegenden Bereichen möglich ist.
- Natürliche Bodenfunktionen ausgeprägt, geringe bis mittlere, z. T. hohe Bewertung bei den einzelnen Bodenfunktionen gemäß dem LfU-Merkblatt „Das Schutzgut Boden in der Planung“.
- Erstellung eines Baugrundgutachtens als wichtige Datengrundlage liegt vor.

Auswirkungen (Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung), Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Boden, Fläche, Anlage 1 Nr. 2b BauGB

- Wie bei jeder Neuausweisung von Bauflächen erhebliche Auswirkungen durch Versiegelung und Überbauung: aufgrund der Dimensionen des Änderungsgebietes mittlere bis hohe Auswirkungen.
- Keine Betroffenheit seltener Böden, Böden mit geringer Ertragskraft und insgesamt geringer bis mittlerer Bewertung, z. T. hoher Bewertung hinsichtlich der Bodenfunktion betroffen.
- insgesamt relativ hohe Eingriffserheblichkeit, wie bei jeder Bebauung unvermeidbar. Die Eingriffsempfindlichkeit ist vergleichsweise gering bis mittel, Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung und -minimierung auch im Hinblick auf den Boden.
- Hohe Betroffenheit des Schutzguts Fläche (mittlerer Flächenverbrauch von ca. 8,3 ha) (einschließlich bereits ausgewiesener Wohnbauflächen des Flächennutzungsplans, 1,98 ha bereits als Wohnbaufläche ausgewiesen).

Schutzgut Wasser

Beschreibung der derzeitigen Situation (derzeitiger Umweltzustand), einschließlich der voraussichtlich erheblich beeinträchtigten Umweltmerkmale, Anlage 1 Nr. 2a BauGB

- Entwässerung des Gebietes nach Norden zur Haidenaab.
- Im äußersten Südwesten kleiner Graben, wird in einer Grünfläche erhalten.
- Detaillierte Angaben zu den Grundwasserständen aus dem Baugrundgutachten (z. T. drückendes Grundwasser in 1,00 - 5,00 m unter GOF).
- Keine wesentlichen sonstigen hydrologisch relevanten Belange bzw. Empfindlichkeiten (keine Überschwemmungsgebiete, Wasserschutzgebiete), Randbereich des Änderungsgebietes als wassersensibler Bereich (kleiner Graben) eingestuft.

Auswirkungen (Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung, Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Wasser), Anlage 1 Nr. 2b BauGB

- Durch die Versiegelung Reduzierung der Grundwasserneubildung, Maßnahmen zur Minderung der diesbezüglichen Auswirkungen durch Begrenzung der Flächenversiegelung, außerdem Konzept zur Versickerung im Baugebiet, dadurch faktisch Aufrechterhaltung der Grundwasserneubildung zu einem erheblichen Teil.
- Keine Betroffenheit von Wasserschutzgebieten und Überschwemmungsgebieten.
- Keine Beeinträchtigungen von Oberflächengewässern, kleiner Bach im Südwesten bleibt unbeeinträchtigt.
- Insgesamt mittlere schutzgutbezogene Auswirkungen im Änderungsbereich.

Schutzgut Klima und Luft

Beschreibung der derzeitigen Situation (derzeitiger Umweltzustand), einschließlich der voraussichtlich erheblich beeinträchtigten Umweltmerkmale, Anlage 1 Nr. 2b BauGB

- Durchschnittliche großklimatische Verhältnisse.
- Nach Norden abfließende Kaltluft bei bestimmten Wetterlagen wie sommerlichen Abstrahlungsinversionen.
- Im Änderungsbereich selbst und in der Umgebung bestehende Wälder wirken in hohem Maße klimaausgleichend.
- Geringe Vorbelastungen der lufthygienischen Situation.

Auswirkungen, Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung, Anlage 1 Nr. 2b BauGB

- Erhebliche Zunahme der Ausprägung des Siedlungsklimas, Ausdehnung der „Wärmeinsel“ des bestehenden Siedlungsgebietes, wenngleich im Umfeld (Waldgebiet mit ca. 4.500 ha) ausgedehnte Wälder ausgeprägt sind, ist der Verlust der Waldfläche aus klimatischer Sicht als erheblich einzustufen.
- Insgesamt gewisse Verschlechterung der lufthygienischen Situation durch zusätzlichen Verkehr, es sind im Umfeld ausgedehnte Wälder vorhanden, die weiterhin zum Klimaausgleich beitragen können.
- Insgesamt hohe schutzgutbezogene Auswirkungen im Änderungsbereich, Empfindlichkeiten hoch.

Wechselwirkungen

Die einzelnen zu prüfenden Schutzgüter stehen untereinander in einem komplexen Wirkungsgefüge.

Sofern Wechselwirkungen bestehen, wurden diese bereits bei der Bewertung der einzelnen Schutzgüter erläutert. Beispielsweise wirkt sich die durch die Versiegelung hervorgerufene Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden auch nachteilig auf die Schutzgüter Wasser und Klima und Luft aus. Umgekehrt bewirken Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen beim Schutzgut Boden eine Minderung der Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser.

4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen (Anlage 1 Nr. 2c BauGB)

4.1 Vermeidung und Verringerung

Nach der Anlage zu § 2 Absatz 4 und § 2a BauGB sind auch die Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen im Umweltbericht dazustellen (Anlage 1 Nr. 2c BauGB). Im Sinne der Eingriffsregelung des § 14 BNatSchG ist es oberstes Gebot, vermeidbare Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes zu unterlassen.

Im vorliegenden Fall sollen gesetzeskonform die möglichen, sinnvoll umzusetzenden Vermeidungsmaßnahmen soweit wie möglich umgesetzt werden, um im Sinne der Eingriffsregelung der Naturschutzgesetze einen sogenannten Planungsfaktor teilweise ansetzen zu können (gemäß Leitfaden, Stand Dezember 2021).

Im vorliegenden Fall kann durch die Standortwahl nicht zur Eingriffsvermeidung beigetragen werden. Es ist, wie bereits ausgeführt, in der speziellen Situation der Gemeinde Weiherhammer nicht vermeidbar, bei der Bereitstellung von Bauland im Hauptort Weiherhammer auf Waldflächen zurückzugreifen. Aus infrastruktureller und städtebaulicher Sicht macht es keinen Sinn, Baugebietsausweisungen für den Bedarf der Gesamtgemeinde in den kleineren Ortsteilen zu realisieren. Vielmehr soll die zentralörtliche Funktion als Grundzentrum gestärkt werden. Außerdem ist eine Teilfläche des geplanten Wohngebietes bereits im Flächennutzungsplan als Wohngebietes gewidmet, so dass die bauliche Inanspruchnahme im westlichen Anschluss an die bestehenden Baugebiete „Am Bildbaum“ absehbar war. Dass die Ausweisung nunmehr größer ausfallen soll als im Flächennutzungsplan vorgesehen, ist in erster Linie auch konzeptionellen Erwägungen geschuldet, indem ein erschließungstechnisch von den bestehenden Baugebieten wenigstens teilweise abgekoppeltes Wohngebiet mit separater Ausfahrt auf die Gemeindeverbindungsstraße geschaffen werden soll, was den gewählten Umfang faktisch mit sich bringt.

Es besteht im Bereich der Gemeinde Weiherhammer eine hohe Nachfrage nach Wohnbauflächen. Weiherhammer ist Industriegemeinde und es werden in naher Zukunft weitere Arbeitsplätze entstehen. Städtebaulich (und wasserwirtschaftlich) tragbare Gebietsausweisungen in Bereichen mit geringeren Auswirkungen auf die Lebensraumqualitäten und die sonstigen Schutzgüter sind im Hauptort Weiherhammer nicht möglich. Die geplanten Wohnbauflächen liegen sinnvollerweise im Anschluss an die bestehenden Baugebiete „Am Bildbaum“. Mit dem vorliegenden Bebauungskonzept kann das Anbindegebot als erfüllt gelten.

Für Wohnen nutzbare Parzellen stehen im Gemeindegebiet Weiherhammer derzeit nicht mehr in nennenswerter Größenordnung zur Verfügung, um Bauwilligen seitens der Gemeinde entsprechende Flächen anbieten zu können. Auch im Innenbereich (Baulücken, Brachen usw.) gibt es in der Gemeinde Weiherhammer derzeit keine oder nur in sehr geringem Maße Flächen, nachdem in den vergangenen Jahren bereits relativ umfangreiche Projekte zur Reaktivierung von Innenbereichsflächen umgesetzt werden konnten. Es ist nicht ansatzweise möglich, den Bedarf an Wohnbauflächen im Innenbereich zu decken, auch wenn die Gemeinde Weiherhammer diesbezügliche Entwicklungsmöglichkeiten im Innenbereich alleine aus Kostengründen und aus städtebaulichen Gründen bevorzugen würde (siehe hierzu auch Begründung zum Bebauungsplan). Eine Baugebietsausweisung im Außenbereich fand in Weiherhammer zuletzt vor ca. 18 Jahren statt.

Als Vermeidungs- und eingriffsmindernde Maßnahmen sind folgende Maßnahmen zu nennen (Festsetzung bzw. Regelung im parallel aufgestellten Bebauungsplan):

- Anwendung der Solarnutzung auf Dachflächen.
- Festsetzungen eines Mindestbaumanteils auf privaten Flächen.
- Festsetzung von Baumpflanzungen entlang der Erschließungsstraßen.
- Weitere grünordnerische Festsetzungen auf öffentlichen Flächen.
- Umfangreiche Pflanzmaßnahmen, u. a. im östlichen Randbereich und im Bereich der ausgedehnten Grünflächen im zentralen Bereich des Baugebietes, die im Hinblick auf die Schutzgüter Pflanzen und Tieren sowie das Landschaftsbild wirksame Vermeidungsmaßnahmen darstellen.
- Versickerung des Oberflächenwassers auf privaten und öffentlichen Flächen, dadurch weitgehende Aufrechterhaltung der Grundwasserneubildung, dabei naturnahe Gestaltung der Versickerungsmulden (flache Randausbildung, Bepflanzung in den Randbereichen mit Bäumen und Sträuchern).
- Verbot von Stein- und/oder Schottergärten.
- Festsetzungen zur Begrenzung der Versiegelung von Stellplätzen und untergeordneten Verkehrsflächen.
- Festsetzung der Rückhaltung von Oberflächenwässern in Zisternen zur Brauchwassernutzung, z. B. Gartenbewässerung (Maßnahme des Klimaschutzes).
- Festsetzung einer insektenfreundlichen Beleuchtung.
- Umfangreiche Vermeidungsmaßnahmen zum speziellen Artenschutz, u. a. Erhalt und Optimierung der Flechtenausprägung der Kiefernwälder im Norden und Waldumbau im Bereich der Waldränder zum Baugebiet.

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Schutzgutes Bodens sind trotz der erheblichen Inanspruchnahme Vermeidungsmaßnahmen möglich, die v. a. die Bauphase betreffen. Sie stellen sich wie folgt dar und sind bei der Realisierung der Bebauung umzusetzen:

- Überschüssiger Mutterboden (Oberboden) ist nach den materiellen Vorgaben des § 12 BBodSchV zu verwerten. Bereits bei der Planung des Vorhabens sollten daher geeignete Verwertungsmöglichkeiten von Überschussmassen im Rahmen eines Bodenmanagements aufgezeigt bzw. geklärt werden. Insbesondere Mutterboden ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen.
- Zum Schutz des Mutterbodens und für alle anfallenden Erdarbeiten sind die Normen DIN 18915 und DIN 19731, welche Anleitung zum sachgemäßen Umgang und zur rechtskonformen Verwertung des Bodenmaterials geben, zu beachten.
- Nach § 1a Absatz 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Dazu wird empfohlen, dass Flächen, die als Grünflächen vorgesehen sind, nicht befahren werden.
- Bei Aufschüttungen mit Materialien sowie Abgrabungen sind die bau-, bodenschutz- und abfallrechtlichen Vorgaben einzuhalten.
- Der belebte Oberboden und gegebenenfalls kulturfähige Unterboden ist zu schonen, bei Baumaßnahmen getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und wieder seiner Nutzung zuzuführen. Die Bodenmieten dürfen nicht befahren werden.
- Es wird eine maximale Höhe von 2,00 m für Oberbodenmieten und maximal 4,00 m für Unterboden- und Untergrundmieten empfohlen.

- Bei einer beabsichtigten Lagerungsdauer von über drei Monaten sind die Oberboden- und Unterbodenmieten, die für Vegetationszwecke vorgesehen sind, nach Ausbau mit tiefwurzelnden, winterharten und stark wasserzehrenden Pflanzen zu begrünen.
Begründung: Vermeidung von Qualitätsverlusten, Erosionsminderung
- Um Verdichtungen vorzubeugen, soll das Gelände nur bei trockenen Boden- und Witterungsverhältnissen befahren werden.
- Bodenaushubmaterial soll möglichst direkt im Baugebiet wieder eingesetzt werden. Gegebenenfalls kann eine öffentliche Bereitstellungsfläche für überschüssigen Bodenaushub geschaffen werden, um diesen im Planungsgebiet bei Bedarf zu verwerten.
- Anpassung des Baugebietes soweit möglich an den Geländeverlauf zur Vermeidung größerer Erdmassenbewegungen sowie von Veränderungen der Oberflächenformen.
Begründung: Vermeidung von Problemen bei der Verwertung (auch von gegebenenfalls geogen erhöhten Schwermetallgehalten) und Kostenminimierung.
- Es wird empfohlen, im Zuge von Erschließungs- und Einzelbaumaßnahmen spezifische Baugrunderkundungen durchführen zu lassen (über das bereits erstellte Baugrundgutachten hinaus) und ein Bodenmanagementkonzept für den Umgang mit Boden auf der Baustelle sowie die Entsorgung (Verwertung bzw. Beseitigung) von Bodenüberschussmassen zu erstellen. Hierzu werden orientierende geochemische Untersuchungen im Rahmen der Baugrunderkundung angeraten.

Insgesamt kann davon ausgegangen werden, dass die möglichen Vermeidungsmaßnahmen zu einem erheblichen Teil ausgeschöpft werden, so dass bei der Eingriffsbilanzierung ein gewisser sogenannter Planungsfaktor berücksichtigt werden kann (15 % des ermittelten Kompensationsbedarfs).

4.2 Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen/Vermeidungsmaßnahmen, Waldausgleich

Die naturschutzrechtliche Bilanzierung für das geplante Wohngebiet „Am Bildbaum 8“ (gesamtes Wohngebiet) mit einem Änderungsbereich von ca. 8,3 ha (einschließlich im Flächennutzungsplan bereits ausgewiesener Wohnbauflächen) wird im parallel aufgestellten Bebauungsplan im Detail dargestellt. Es werden überwiegend strukturreiche Altersklassen-Nadelholzforste mittlerer Ausprägung beansprucht (ca. 5,9 ha). Die restlichen Flächen entfallen auf Wege, Altersklassen-Nadelholzforste junger Ausprägung und verkehrsbegleitende Grünflächen. Insgesamt wurde ein Kompensationsbedarf von 168.079 WP ermittelt, der aufgrund der getroffenen Vermeidungsmaßnahmen um einen Planungsfaktor von 15 % gemindert wird. Der zu erbringende Kompensationsbedarf beträgt 150.354 WP. Die Kompensationsmaßnahmen werden auf externen Ausgleichs-/Ersatzflächen (Flur-Nr. 337 und 342 der Gemarkung Kaltenbrunn) durchgeführt. Die Eingriffe werden mit den Maßnahmen ausreichend kompensiert (Kompensationsleistung 150.363 WP).

Die sinnvollen und notwendigen Vermeidungsmaßnahmen werden im Bebauungs- und Grünordnungsplan im Detail aufgezeigt.

Der Ausgleich der beeinträchtigten Waldfunktionen erfolgt gemäß Vorabstimmung mit der Forstverwaltung auf einer Fläche, die mindestens 50 % der Rodungsfläche entspricht. Es werden auf den Flur Nr. 337, 342, 535 und 536 der Gemarkung Kaltenbrunn Ersatzwaldbe-
gründungen durchgeführt (insgesamt 29.851 m², damit ca. 50 % der erforderlichen Ro-
dungsfläche von 59.271 m²). Ziel ist die Entwicklung naturnaher Laubmischwälder mit den
Leitarten Stieleiche und Hainbuche.

5. Alternative Planungsmöglichkeiten (in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten, mit Angabe der wesentlichen Gründe für die Wahl, Anlage 1 Nr. 2d BauGB)

Die Nachfrage nach Wohnbauflächen ist in der Gemeinde Weiherhammer nach wie vor sehr groß. Insofern kommt die Gemeinde Weiherhammer mit der Ausweisung des Wohngebietes dem vorhandenen Bedarf nach und möchte damit den bestehenden Bedarf an Wohnbauland decken, und Bauwilligen die Möglichkeit geben, sich in der Gemeinde mit einer starken Industriestruktur anzusiedeln. Wie bereits ausgeführt (siehe auch Begründung zum Bebauungsplan), hat die Gemeinde Weiherhammer bereits seit ca. 18 Jahren kein neues Baugebiet im Hauptort ausgewiesen. Die Dimensionen der nunmehr geplanten Ausweisung sind relativ hoch. Die Gemeinde Weiherhammer möchte mit der Ausweisung nicht nur den kurzfristigen, sondern auch den mittelfristigen Bedarf decken, wie zuletzt beim Baugebiet „Am Bildbaum 7“ (Zeitraum ca. 18 Jahre). Die Rodung des Waldes, die Erschließung und Bebauung soll in geordneten Bauabschnitten erfolgen, so dass im Vorfeld Waldflächen im Wesentlichen erst gerodet werden müssen, wenn ein konkreter Bedarf besteht (aufschiebende Bedingung der Inanspruchnahme nachfolgender Bauabschnitte festgesetzt).

Die Gemeinde Weiherhammer ist grundsätzlich bestrebt, die Innenentwicklung zu stärken, sowohl im Bereich der Wohn- als auch der gewerblich-industriellen Bebauung. In den vergangenen Jahren konnten bereits relativ umfangreiche Projekte der Innenentwicklung umgesetzt werden (siehe im Einzelnen Bedarfsnachweis in der Begründung zum Bebauungsplan und zum Flächennutzungsplan). Beispielsweise die Ortsmitte hat heute durch neue Gebäude und Nutzungen ein völlig anderes Erscheinungsbild. Mit dem geplanten Leuchtturmprojekt ALIA, das kurzfristig realisiert werden soll, wird die Innenentwicklung in erheblichem Umfang gestärkt.

Die Gemeinde Weiherhammer verfügt über keine Parzellen, die an Bauwillige veräußert werden können. Sukzessive werden auch Parzellen im Innenbereich von privaten Bauwerkern, ohne Beteiligung der Gemeinde, bebaut, und damit der Innenentwicklung Rechnung getragen, wie in der jüngeren Vergangenheit. Die im Innenbereich noch freien unbebauten Parzellen würden nur einem geringen Teil der ständigen Nachfrage dienen können (nur noch zehn freie Parzellen im Hauptort Weiherhammer, alle in Privateigentum) und stehen auch nicht zur Verfügung, da private Eigentümer nicht bereit sind, die Parzellen zu veräußern und der Gemeinde Weiherhammer wirksame Instrumente fehlen, um die Bauparzellen auf den Markt zu bringen.

Insofern ist es für die Gemeinde Weiherhammer als regional bedeutsamer Wirtschafts- und Arbeitsplatzstandort zwingend erforderlich, auch Wohnbauparzellen bereitstellen zu können (wohnnortnahe Arbeitsplätze!) und dabei Flächen im Außenbereich in Anspruch zu nehmen. Zu dem gewählten Standort gibt es keinerlei sinnvollen Alternativen (siehe hierzu auch Begründung zum Bebauungsplan). Standorte außerhalb von Wäldern stehen nicht zur Verfügung. Alle nicht bewaldeten Flächen im Ortsbereich Weiherhammer liegen im vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet der Haidenaab und scheiden damit von vornherein für eine Baulandbereitstellung aus.

6. Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken, eingesetzte Techniken und Stoffe (Anlage 1 Nr. 2b hh, Nr. 3a BauGB)

Für die Bearbeitung der Eingriffsregelung wurde der bayerische Leitfaden verwendet.

Es wurden Baugrunduntersuchungen durchgeführt, die Erkenntnisse zu den Untergrundverhältnissen, u. a. den Grundwasserständen, liefern.

Außerdem wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt.

Des Weiteren wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung ausgearbeitet.

Besondere eingesetzte Techniken und Stoffe sind vorliegend nicht relevant.

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 aufgrund der umfangreichen vorliegenden Grundlagendaten, Gutachten und der eigenen Untersuchungen und Recherchen nicht.

7. Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring), Anlage 1 Nr. 3b BauGB

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 und der Wirksamkeit der Maßnahmen sowie der privaten und öffentlichen Begrünungsmaßnahmen entsprechend den Festsetzungen und Hinweisen. Drei Jahre nach Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen ist ein Monitoring-Bericht zu erstellen und der Unteren Naturschutzbehörde zur Verfügung zu stellen, in dem dargestellt wird, inwieweit die angestrebten Entwicklungsziele auf den Kompensationsflächen erreicht wurden und ob gegebenenfalls Änderungen auf den Flächen, z. B. bezüglich der Pflege der Flächen, erforderlich sind, um die gewünschten Entwicklungsziele zu erreichen.
- Überprüfung der Einhaltung der festgesetzten Grundflächenzahl im Baugenehmigungsverfahren sowie Überwachung vor Ort.
- Überwachung der Maßnahmen zum Artenschutz (ökologische Baubegleitung, Monitoring) gemäß saP-Gutachten.

8. Allgemeinverständliche Zusammenfassung (Anlage 1 Nr. 3c BauGB)

Durch die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplans (Bereich des geplanten Wohngebietes „Am Bildbaum 8“) werden aufgrund der Gebietsgröße und der praktisch ausschließlichen Beanspruchung von Wald überwiegend hohe, z. T. mittlere und z. T. mittlere bis hohe Auswirkungen auf die Schutzgüter hervorgerufen. Die Empfindlichkeiten bei den Schutzgütern sind größtenteils ebenfalls hoch.

Beim Schutzgut Menschen, kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter ist vor allem der Verlust der Waldflächen mit ihren vielfältigen Wohlfahrtswirkungen in relativ großem Umfang relevant. Die Eingriffserheblichkeit ist insgesamt als hoch einzustufen.

Das Schutzgut Pflanzen und Tiere sowie die biologische Vielfalt sind ebenfalls durch die erforderlichen Waldverluste und durch die Überbauung betroffen; die Eingriffe werden ausreichend kompensiert, artenschutzrechtliche Verbotstatbestände durch Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen vermieden.

Beim Schutzgut Landschaft sind die Empfindlichkeiten ebenfalls hoch. Der bisher landschaftlich geprägte Bereich (Wald) wird grundlegend verändert. Fernwirksamkeiten bestehen aber nicht, insgesamt mittlere bis hohe Auswirkungen.

Die Schutzgüter, Boden und Fläche sowie Klima und Luft sind aufgrund der Dimension des Änderungsbereiches in mittlerem bis hohem Maße betroffen.

Es wurden Vermeidungsmaßnahmen ergriffen, die im Bebauungs- und Grünordnungsplan im Einzelnen aufgezeigt werden.

9. Referenzliste der herangezogenen Quellen (Anlage 1 Nr. 3d BauGB)

- Geländebegehungen und Recherchen Blank & Partner mbB Landschaftsarchitekten
- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP), Büro Tractebel GmbH, Bayreuth
- Umweltatlas Bayern (Geologie, Boden und angewandte Geologie)
- Fis natur online des Bayerischen Landesamtes für Umwelt und sonstige Angaben zum Themenbereich Natur des LfU
- Bayern Atlas plus (mit diversen Angaben und Informationen)
- Arten- und Biotopschutzprogramm Landkreis Neustadt a. d. Waldnaab
- Artenschutzkartierung (angefordert beim LfU, Stand 2019)
- Rote Listen des LfU zu Pflanzen und verschiedenen Tiergruppen
- Regionalplan für die Region 6 Oberpfalz-Nord
- Landesentwicklungsprogramm (LEP) 2023
- Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau- und Verkehr: Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“, Fassung vom Dezember 2021