

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN  
MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG  
DES MARKTES PARKSTEIN

AUF FLUR-NRN. 358 (TF), 358/1 (TF), 359, 360  
UND 444 (TF) DER GEMARKUNG HAMMERLES

ALLGEMEINES WOHNGEBIET „MÜHLLEITE“  
IM ORTSTEIL HAMMERLES



Vorhabensträger:

Witron Vermögensverwaltungs GmbH  
Neustädter Straße 17  
92711 Parkstein

Markt Parkstein:

.....  
Reinhard Sollfrank  
1. Bürgermeister  
Markt Parkstein  
Schloßgasse 5  
92711 Parkstein

Der Planfertiger:

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

22.April 2024

Vorhabensträger:

Witron Vermögensverwaltungs GmbH  
Neustädter Straße 17  
92711 Parkstein

Vorhabenbezogener Bebauungsplan  
mit integrierter Grünordnung  
Allgemeines Wohngebiet  
„Mühlleite“  
im Ortsteil Hammerles

Textliche Festsetzungen mit Begründung, Umweltbericht  
(Umweltstudie) und naturschutzfachliche Angaben  
zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung

Bearbeitung: \_\_\_\_\_



Blank & Partner mbB  
Landschaftsarchitekten  
Marktplatz 1  
92536 Pfreimd  
Tel-Nr.: 09606 / 91 54 47  
Fax: 09606 / 91 54 48  
Email: g.blank@blank-landschaft.de

## Inhaltsverzeichnis

<b>PRÄAMBEL</b> .....	5
<b>I.</b> Bauplanungsrechtliche, bauordnungsrechtliche und grünordnerische Festsetzungen gem. § 9 BauGB .....	6
<b>II.</b> <b>Hinweise</b> .....	12
<b>III.</b> <b>Begründung mit Umweltbericht</b> .....	16
1. Anlass und Erfordernis der Planaufstellung, Bedarfsnachweis, Innenentwicklung.....	16
1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung, Bedarfsnachweis, Innenentwicklung .....	16
1.2 Geltungsbereich – Lage und Dimension des Planungsgebiets .....	19
1.3 Allgemeine Planungsgrundsätze und –ziele .....	19
1.4 Bestehendes Planungsrecht, Entwicklungsgebot.....	19
2. Planungsvorgaben – Rahmenbedingungen der Planung .....	20
2.1 Übergeordnete Planungen und Vorgaben .....	20
2.2 Örtliche Planung .....	20
3. Wesentliche Belange der Planung, städtebauliche Entwicklungskonzeption .....	21
3.1 Bauliche Nutzung, Umwidmungsklausel des § 1a BauGB .....	21
3.2 Gestaltung .....	22
3.3 Immissionsschutz.....	23
3.4 Einbindung in die Umgebung .....	23
3.5 Erschließungsanlagen .....	24
3.5.1 Verkehrserschließung und Stellplatzflächen .....	24
3.5.2 Wasserversorgung / Löschwasserversorgung .....	24
3.5.3 Abwasserentsorgung .....	24
3.5.4 Strom- und Gasversorgung.....	25
3.5.5 Telekommunikation.....	25
4. Begründung der Festsetzungen, naturschutzrechtliche Eingriffsregelung .....	26
4.1 Begründung der Festsetzungen.....	26
4.2 Behandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.....	27
5. Umweltbericht.....	31
5.1 Einleitung.....	31
5.1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und der wichtigsten Ziele der Umweltschutzes für den Bauleitplan – Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden .....	31
5.1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen dargelegten Ziele des Umweltschutzes für den Bauleitplan .....	32
5.2 Natürliche Grundlagen .....	34
5.3 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung .....	36

5.3.1	Schutzgut Menschen einschließlich menschlicher Gesundheit, kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter.....	36
5.3.2	Schutzgut Pflanzen, Tiere, Lebensräume, biologische Vielfalt.....	38
5.3.3	Schutzgut Landschaft.....	43
5.3.4	Schutzgut Boden, Fläche .....	44
5.3.5	Schutzgut Wasser .....	46
5.3.6	Schutzgut Klima und Luft.....	47
5.3.7	Wechselwirkungen .....	48
5.3.8	Art und Menge der Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung .....	48
5.3.9	Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt, Anfälligkeit für Unfälle und schwere Katastrophen .....	48
5.3.10	Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Planungsgebiete.....	48
5.3.11	Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf das Klima und Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels .....	49
5.4	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante).....	49
5.5	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen.....	49
5.5.1	Vermeidung und Verringerung.....	49
5.5.2	Ausgleich.....	50
5.6	Alternative Planungsmöglichkeiten.....	50
5.7	Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken .....	51
5.8	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring) .....	51
5.9	Allgemein verständliche Zusammenfassung .....	51
6.	Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung .....	52
7.	Flächenbilanz .....	73

#### Anlagenverzeichnis

- Planzeichnung Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung, mit Lageplan Ausgleichs-/Ersatzfläche A2, Maßstab 1:1000
- Vorhaben- und Erschließungsplan, mit Schnittdarstellung und Darstellung der Haustypen, Maßstab 1:1000
- Bestandsplan Nutzungen und Vegetation mit Darstellung des Eingriffs, Maßstab 1:1000
- Lageplan der externen Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen auf Flur-Nr. 757 der Gemarkung Grafenwöhr, Maßstab 1:500

## PRÄAMBEL

Aufgrund des Baugesetzbuches (§ 1 Abs. 3 Satz 1, § 2 Abs. 1 Satz 1 und 2, § 10 Abs. 1 und § 12 BauGB), der Bay. Bauordnung (Art. 81 BayBO) i.V. m. Art. 23 ff Gemeindeordnung für Bayern und der Baunutzungsverordnung (BauNVO), in der jeweils geltenden Fassung, erlässt der Markt Parkstein folgende

### **Satzung**

zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit integrierter Grünordnung für das Allgemeine Wohngebiet „Mühlleite“, Markt Parkstein, bestehend aus den Planzeichnungen, den textlichen Festsetzungen und Bauungsvorschriften, der Begründung und den grünordnerischen Festsetzungen sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan:

- § 1** Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan für das Allgemeine Wohngebiet „Mühlleite“ mit integrierter Grünordnung (Geltungsbereich 16.023 m<sup>2</sup>) vom 11.03.2024 wird beschlossen.
- § 2** Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung dieser Satzung in Kraft.

## I. Bauplanungsrechtliche, bauordnungsrechtliche und grünordnerische Festsetzungen gem. § 9 BauGB

In Ergänzung zu den planlichen Festsetzungen gelten folgende textliche Festsetzungen als Bestandteil der Satzung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit integrierter Grünordnung:

### 1. Art der baulichen Nutzung

Entsprechend § 4 BauNVO wird ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Es sind noch solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabens-träger im Durchführungsvertrag bis zu einer dort festgelegten Frist verpflichtet.

### 2. Maß der baulichen Nutzung

Die überbaubaren Flächen sind durch Baugrenzen in Verbindung mit der Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl begrenzt. Soweit sich aus der Ausnutzung der überbaubaren Flächen nicht geringere Werte ergeben, ist die festgesetzte Grund- und Geschossflächenzahl zulässig.

Im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird die planlich festgesetzte Zahl der Geschosse wie folgt festgesetzt (siehe Planzeichnungen Vorhaben- und Erschließungsplan):

- Haus A: U + E + I (III Geschosse)

- Haus B: U + E + I (III Geschosse)

- Haus C: U + E (II Geschosse)

- Haus D: E + I (II Geschosse)

Das zulässige Höchstmaß der baulichen Nutzung beträgt (Hinweis: Berechnung nach § 19 BauNVO):

Grundflächenzahl (GRZ): 0,4

Geschossflächenzahl (GFZ): Haustyp A und B: GFZ 1,2

Haustyp C und D: GFZ 0,8

Bei der Ermittlung der Grundflächenzahl werden wassergebundene Befestigungen nicht zur Grundfläche gerechnet.

Für baugenehmigungsfreie bauliche Anlagen gelten an den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen die Abstandsregelungen der BayBO, in der jeweils geltenden Fassung.

### 3. Stellplätze und Garagen/Carports

Stellplätze sind im Bauantrag nach den Vorgaben der GaStelV nachzuweisen.

### 4. Gebäudehöhen (siehe auch Vorhaben- und Erschließungsplan mit Schnitten), Höhenlage der Gebäude

Die in den Geländeschnitten des Vorhaben- und Erschließungsplans dargestellten Gebäudehöhen (FFOK, Traufhöhe, Firsthöhe) dürfen maximal um 30 cm überschritten werden.

Die maximale Wandhöhe von Garagen und Carports beträgt 3,0 m, gemessen von der jeweils an der Einfahrt der Garage bzw. des Carports gemessenen unteren Gebäudebegrenzung bis zur Traufe bzw. bei Flachdächern bis zum oberen Abschluss des Gebäudes.

Sämtliche Gebäudehöhen (FFOK, Wandhöhe, Firsthöhe) werden als Höhen ü. NN festgesetzt.

5. Dachgestaltung, Erneuerbare Energien

Die im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellten Dachformen werden wie folgt festgesetzt und sind zulässig:

- Hauptgebäude Satteldächer und Walmdächer
- Carports/Garagen: begrünte Flachdächer

Bei der Nutzung der Solarenergie auf Dächern sind zur Vermeidung von Blendwirkungen reflexionsarme Solarmodule zu verwenden. Solarmodule sind auf Dachflächen bis 15° auch aufgeständert bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig.

Bei den Carports sind begrünte Dächer vorzusehen.

6. Einfriedungen

Die Höhe der Einfriedungen darf ein Maß von 1,20 m (über der geplanten Geländehöhe) nicht überschreiten.

Im Bereich von Stützmauern bezieht sich die festgesetzte zulässige Höhe der Einfriedungen auf die Oberkante der Stützmauer (ansonsten auf das geplante Gelände).

Alle Einfriedungen, sofern geplant, sind sockellos zu errichten, um die Durchgängigkeit für bodengebundene Tierarten zu gewährleisten (Bodenabstand mindestens 15 cm).

Zufahrtsbereiche zu Carports, Garagen und Stellplätzen sind von der Einzäunung auszunehmen.

7. Aufschüttungen / Abgrabungen/Stützmauern

Stützmauern sind im gesamten Geltungsbereich bis max. 2,00 m Höhe zulässig, bezogen auf das jeweilige geplante Gebäude (in der Mitte der Stützmauer).

Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis zu einer Höhe von 2,50 m zulässig. Zur Gemeindeverbindungsstraße im Osten ist ein Mindestabstand der Abgrabungen und Aufschüttungen von 2,0 m von der Grundstücksgrenze einzuhalten.

8. Werbeanlagen

Werbeanlagen bis maximal 1,0 m<sup>2</sup> Ansichtsfläche sind nur am Ort der Leistung an Einfriedungen und Fassaden in Erdgeschoßhöhe zulässig.

Es sind beleuchtete und unbeleuchtete Werbeanlagen zulässig. Wechsellicht ist nicht zulässig.

9. Entsorgung bzw. Nutzung des Oberflächenwassers, Selbstschutz des Bauherrn vor Oberflächenwasser, Oberflächenbefestigung, Kanalisation

Das Schmutzwasser des Baugebiets ist in den öffentlichen Schmutzwasserkanal einzuleiten.

Die Oberflächenwasserentsorgung ist im Trennsystem durchzuführen.

Nach den vorläufigen Ergebnissen der Baugrunduntersuchungen wird eine Versickerung aufgrund der Untergrundverhältnisse, wenn auch aus wasserwirtschaftlicher Sicht bevorzugt angestrebt, nicht möglich sein.

Der Oberflächenwasserabfluss ist durch Minimierung der versiegelten Flächen zu reduzieren. Stellplätze außerhalb von Carports und alle Fußwege sind mit maximal teilversiegelnden Belägen zu befestigen. Die Carports sind mit begrüntem Dächern auszustatten. Alle Grünflächen sind unter Berücksichtigung einer belebten Bodenzone (ohne Folien etc.) gärtnerisch zu begrünen. Der Wasserrückhalt auf der Fläche ist im Bereich der Grünflächen durch entsprechende Modellierung, unter Berücksichtigung der Freiflächenfunktionen, zu optimieren. Zur Rückhaltung des Oberflächenwassers ist eine ausreichend dimensionierte Rückhalteeinrichtung vorzusehen (im Süden, planlich dargestellter Umgriff deckt das überschlägig ermittelte Rückhaltevolumen) ab. Die geplante gedrosselte Einleitung gemäß der Entwässerungsplanung ist wasserrechtlich zu behandeln.

Es sind Zisternen zur Brauchwassernutzung als Maßnahme zur Anpassung an den Klimawandel mit einem Gesamtvolumen von mindestens 24 m<sup>3</sup> zu errichten.

Hinweis: Anlagen zur Nutzung des gesammelten Regenwassers als Brauchwasser (z.B. WC-Spülung) sind beim Markt Parkstein meldepflichtig. Durch die Brauchwassernutzung dürfen keine Rückwirkungen auf das öffentliche Trinkwassernetz erfolgen.

Sämtliche Verkehrsflächen und Grundstückszufahrten sind so auszubilden, dass das Oberflächenwasser nicht dem Straßenraum zugeführt wird.

Bei der Planung und Errichtung der Gebäude und der Freiflächen ist auf eine sichere Ableitung bzw. Behandlung des Oberflächenwassers zu achten (Lage von Hauseingängen, Kellerfenstern, Lichtschächten etc.). Die Erforderlichkeit ist durch den Vorhabensträger eigenständig zu prüfen. Generell sind bei den Bauvorhaben Schutzvorkehrungen gegen wild abfließendes Wasser abseits von Fließgewässern durch Starkregenereignisse (pluviale Überflutungen) zu treffen (z.B. durch entsprechende Geländemodellierung, Höhenlage der Gebäude und von Kellerlichtschächten u.a.). Auf diese Gefahren wird besonders hingewiesen (siehe § 37 WHG-Gefahr von Sturzfluten abseits von Fließgewässern).

Generell sind sämtliche Einleitungsstellen für Abwasser unterhalb der Rückstauenebene ausreichend gegen Rückstau zu sichern.

Auf gegebenenfalls anfallendes Schichtwasser wird hingewiesen.

## 10. Grünordnerische Festsetzungen, Flächenbefestigungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

### 10.1 Allgemeine grünordnerische Festsetzungen, Flächenbefestigungen

Oberboden, der bei allen baulichen Maßnahmen oder sonstigen Veränderungen der Oberfläche anfällt, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und fachgerecht in maximal 2,0 m hohen Mieten zwischen zu lagern.

Auch sonstige Beeinträchtigungen des Bodens, wie Bodenverdichtungen oder Bodenverunreinigungen, sind zu vermeiden.

Des Weiteren ist die Bodenversiegelung auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken (§ 1a Abs. BauGB).

Stellplätze und untergeordnete Wege dürfen maximal mit teildurchlässigen Bauweisen befestigt werden (z.B. Schotterrasen, wassergebundene Decken, Rasengittersteine, Fugenpflaster oder sog. vlldurchlässige Pflaster).



Bäume der 1. und 2. Wuchsordnung sind, soweit nicht durch andere Festsetzungen gesondert geregelt, in einem Abstand von mindestens 2,5 m zu unterirdischen Leitungen zu pflanzen. Bei Sträuchern beträgt der Mindestabstand 1,50 m. Nachträglich verlegte Leitungen sind in den genannten Abständen an Anpflanzungen vorbeizuführen.

#### **Ausgleichsflächen-Zuordnungsfestsetzung nach § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB**

An anderer Stelle als am Ort des Eingriffs in Natur und Landschaft, teilweise innerhalb des Geltungsbereichs, teilweise außerhalb des Geltungsbereichs auf externen Kompensationsflächen, werden gemäß § 9 Abs. 1a (3) BauGB die erforderlichen Ausgleichsflächen verbindlich zugeordnet.

Die Ausgleichsflächen werden allen Grundstücken des Baugebiets gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB zugeordnet. Die festgesetzten Ausgleichsflächen und die Ausgleichsmaßnahmen gemäß den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen dienen dem Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft durch die Bebauung der privaten Parzellen und der Erschließung.

Die Aufteilung der verbindlichen Zuordnung der Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen zu den Erschließungsmaßnahmen und den privaten Bauparzellen erfolgt nach folgendem Verhältnis:

- öffentliche Erschließungsanlagen: 26 %
- private Bauparzellen: 74 %

## 10.2 Besondere grünordnerische Festsetzungen

### 10.2.1 Allgemeines

Im Baugebiet sind auf privaten Grünflächen entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen Begrünungs- und Pflanzmaßnahmen durchzuführen. Die Ausführung hat dabei spätestens in der auf die Bezugsfertigkeit der Gebäude folgenden Pflanzperiode zu erfolgen.

Die Gehölzpflanzungen und Einzelbäume sind fachgerecht zu pflegen und zu unterhalten, und in ihrem Wuchs beständig bis zum Erreichen des angestrebten Entwicklungsziels zu fördern. Ausgefallene Bäume und Sträucher sind in der nachfolgenden Pflanzperiode nachzupflanzen.

### 10.2.2 Begrünungsmaßnahmen

#### 10.2.2.1 Erhalt von Gehölzen

Die Gehölzbestände im Randbereich der baulich beanspruchten Flächen sind zu erhalten. Zum bauzeitlichen Schutz sind in den Rand- und Übergangsbereichen Schutzmaßnahmen durchzuführen.

#### 10.2.2.2 Baum- und Strauchpflanzungen des Baugrundstücks, Heckenpflanzungen

Im Bereich des Baugrundstücks sind die in der Planzeichnung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans dargestellten Baumpflanzungen durchzuführen. Mindestens 50 % der Bäume sind als autochthone, heimische Gehölze des Vorkommensgebiets zu verwenden. Bei den übrigen 50 % sind heimische Arten zu verwenden, wobei Sorten dieser Arten zulässig sind.

An der Ostseite der Carports und am Regenrückhaltebereich sind Heckenpflanzungen aus heimischen und standortgerechten Gehölzen unter Verwendungen von Pflanzmaterial des Vorkommensgebiets 3 zu pflanzen (Arten gemäß Gehölzauswahlliste).

#### 10.2.2.3 Begrünung der privaten Grünflächen, Verbot von Schottergärten

Alle privaten Grünflächen sind, unter Berücksichtigung eines natürlichen Bodenaufbaus, gärtnerisch zu begrünen (Rasen, Stauden, Gehölze). Die Verwendung von Folien ist nicht zulässig. Schottergärten, auch mit untergeordneter Bepflanzung, sind im gesamten Baugebiet nicht zulässig.

#### 10.2.2.4 Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen (A1, A2)

Für die Kompensation der vorhabensbedingten Eingriffe durch die Bebauung und Erschließung werden folgende Kompensationsmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs verbindlich festgesetzt:

##### A1 (650 m<sup>2</sup>):

Pflanzung eines Feldgehölzes im Norden des Geltungsbereichs des Eingriffsbebauungsplans unter Verwendung heimischer und standortgerechter Arten aus Pflanzmaterial des Vorkommensgebiets 3; bei der Pflanzung ist ein Anteil baumförmiger Gehölze von mindestens 35 % zu berücksichtigen (Anrechnung als V52, Gehölzbestände alter Ausprägung entlang von Verkehrswegen).

##### A2 (566 m<sup>2</sup>):

Pflanzung einer 3-reihigen, mesophilen Hecke unter Verwendung heimischer und standortgerechter Arten aus Pflanzmaterial des Vorkommensgebiets 3, mit Ausbildung von Heckensäumen, die alle 2 Jahre zur Offenhaltung zu mähen sind (mit Mähgutabfuhr) auf Teilflächen der Flur-Nrn. 463 und 464 der Gemarkung Parkstein (siehe Lageplan der externen Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen auf der Planzeichnung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans).

##### Zu A1 und A2:

Es ist sicherzustellen, dass die Gehölzbestände frei wachsen können (Rückschnitt zur Verkehrssicherung nur in unbedingt notwendigem Umfang). Eine fachgerechte Pflege ist im Abstand von 10-15 Jahren fachgerecht durchzuführen (jeweils 1/3 der Gehölzbereiche „auf-den-Stock-setzen“).

##### **Zu den externen Kompensationsmaßnahmen siehe Hinweis Nr. 8.**

Sämtliche Kompensationsmaßnahmen sind gemäß Art. 9 Abs. 4 BayNatSchG durch die Gemeinde an das Ökoflächenkataster zu melden.

#### 10.2.4 Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen

##### **Maßnahmen zur Vermeidung**

##### **aV 1 Entfernen von Gehölzen außerhalb der Vogelbrutzeit**

Zum Schutz für Gehölz bewohnende Tierarten erfolgt die Fällung von Gehölzbeständen nur außerhalb der Brut-, Nist- und Aufzuchtzeit, also nicht zwischen dem 1. März bis 30. September (gem. § 39 BNatSchG).

### **aV 2 Schutz von Vegetationsbeständen**

Schutz der zu erhaltenden Vegetationsbestände (insbesondere in den Randbereichen zu den zu beseitigenden Gehölzen) während der Bauzeit durch geeignete Abgrenzungen (Zäune, Bänder, Pfosten); Berücksichtigung der Vorgaben der DIN 18920.

### **aV 3 Frühzeitige Entwicklung von Gehölzen in den randlichen Grün- bzw. Ausgleichs-/Ersatzflächen**

Die Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen im Norden und alle sonstigen Pflanzmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs, die im vorliegenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplan textlich und in der Planzeichnung festgesetzt sind, sind frühzeitig durchzuführen, im Zuge der Errichtung des Bauvorhabens.

### **Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen im Sinne v. § 44 Abs. 5 BNatSchG)**

#### CEF1: Anbringen von 6 Fledermauskästen in verbleibenden Gehölzen im unmittelbaren Umfeld

Zur Kompensation verloren gegangener Brut- und Wohnstätten von Fledermäusen (2 Quartiere) werden an den verbleibenden Gehölzen im unmittelbaren Umfeld 6 handelsübliche, wartungsarme Fledermauskästen angebracht. Die Fledermauskästen sind im Abstand von 2-4 Jahren zu reinigen. Die Standorte sind zu erfassen und der Unteren Naturschutzbehörde zu melden.

#### CEF2: Anbringen von 6 Höhlenbrüterkästen in verbleibenden Gehölzen im unmittelbaren Umfeld

Zur Kompensation verloren gegangener Brut- und Wohnstätten von Vögeln (2 Quartiere) werden an den verbleibenden Gehölzen im unmittelbaren Umfeld 6 Höhlenbrüter-Giebelkästen für Vögel vor Beginn der Baumfällungen angebracht. Die Vogelkästen werden jährlich im Spätwinter gereinigt. Beschädigte oder verloren gegangene Kästen werden ersetzt.

#### Hinweis zu CEF 1 und CEF2:

Die Mengen an Ersatzquartieren beruhen auf den neuen Vorgaben der Fledermaus-Koordinationsstellen Bayern (nach Zahn, Stand Mai 2021, Hinweisblatt, 23S.), nach denen ein Verhältnis Eingriff: Ersatz von 1:3 (für Höhlen) anzusetzen ist.

### 10.3 Gehölzauswahlliste

Für Gehölzpflanzungen werden folgende heimische und standortgerechte Gehölzarten empfohlen (im Bereich der Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen zwingend zu verwenden, dort Verwendung von Pflanzmaterial des Vorkommensgebiets):

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Betula pendula	Sand-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Malus sylvestris	Wild-Apfel
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Pyrus pyraeaster	Wildbirne
Quercus robur	Stiel-Eiche

Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde

**Liste 2 Sträucher:**

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Crataegus laevigata	Zweigrifflicher Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Lonicera xylostium	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa canina	Hunds-Rose
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder

**Mindestpflanzqualitäten, Pflanzabstände:**

**Bäume (Einzelbäume):**

- Hochstamm, mit Ballen, mind. 3 x verpflanzt, mind. 14/16 cm Stammumfang, Obstbäume H ab 8 cm
- Sträucher  
Str. 2 x v. 60-100
- baumförmige Gehölze in den Hecken  
Hei 2 x v. 100-150

Pflanzabstand in den Hecken und beim Feldgehölz (Ausgleichs-/Ersatzfläche im Norden des Eingriffsbebauungsplans, A1, und der Hecke A2): 1,0 x 1,5 m

Pflanzung in Gruppen zu 3-5 Stück je Art

Die Pflanzungen sind durch geeignete Maßnahmen vor Wildverbiß und sonstige Wildschäden zu schützen.

## **II. Hinweise**

### **1. Ver- und Entsorgung**

Die Erschließungsplanung ist rechtzeitig mit allen Versorgungsunternehmen abzustimmen. Eine gegebenenfalls erforderliche wasserrechtliche Erlaubnis ist rechtzeitig einzuholen.

Die Verteilerschränke der elektrischen Versorgungsunternehmen bzw. der Telekommunikationsversorgung und der Straßenbeleuchtung werden im Randbereich der Straßen u.ä. aufgestellt.

Hinweis zur Ausführung von Leitungsbauarbeiten sowie Ausstecken von Grenzen und Höhen (Kabelplanung):

- Vor Beginn der Verlegung von Versorgungsleitungen sind die Verlegezonen mit endgültigen Höhenangaben der Erschließungsstraßen bzw. Gehwegen und den erforderlichen Grundstücksgrenzen vor Ort bei Bedarf durch den Erschließungsträger (Gemeinde) abzustecken.

- Für die Ausführung der Leitungsbauarbeiten ist uns ein angemessenes Zeitfenster zur Verfügung zu stellen, in dem die Arbeiten ohne Behinderungen und Beeinträchtigungen durchgeführt werden können.

Es ist in Absprache mit dem Bayernwerk eine geeignete, anfahrbare Fläche von 25 m<sup>2</sup> für die Errichtung einer Trafostation zur Verfügung zu stellen, die bereits bei Baubeginn der Gebäude genutzt und angefahren werden kann.

## 2. Regenerative Energien

Die Nutzung von regenerativen Energien, insbesondere der Solarenergie auf Dächern, wird dringend empfohlen, soweit nicht begrünte Dächer erstellt werden.

Auf die BayBO in der jeweils gültigen Fassung wird hingewiesen.

## 3. Untergrund / Baugrund / Altlasten / Bodenschutz

Es wird darauf hingewiesen, dass im Baugebiet Schichtenwasser nicht auszuschließen ist. Eventuelle Schutzmaßnahmen gegen eindringendes Wasser bzw. Feuchtigkeit sind zu prüfen und gegebenenfalls entsprechende bauliche Maßnahmen zu ergreifen.

Altlasten sind im Bereich des Baugebiets nicht bekannt.

Sollten im Rahmen der Ausführung der Vorhaben (z.B. im Rahmen der Erdarbeiten für die Fundamente) Anhaltspunkte für schädliche Bodenveränderungen / Altlasten (z.B. auffällig riechendes oder verfärbtes Bodenmaterial) bekannt werden, sind die Bauarbeiten einzustellen. Die Anhaltspunkte sind dem Landratsamt Neustadt a.d. Waldnaab unverzüglich schriftlich mitzuteilen. Die Bauarbeiten dürfen erst nach schriftlicher Freigabe durch das Landratsamt fortgesetzt werden.

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Schutzguts Bodens sind 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 § 6-8 BBodSchV zu verwerten. Bereits bei der Planung des Vorhabens (Erschließungsplanung) 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.

Nach § 1a Abs. 2 BauGB ist mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen. 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 zwischen zu lagern, vor Verdichtung zu schützen und wieder seiner Nutzung zuzuführen. Die Bodenmieten dürfen nicht befahren werden.

Es wird eine max. Höhe von 2 m für Oberbodenmieten und max. 4 m für Unterboden- und Untergrundmieten empfohlen.

Bei einer beabsichtigten Lagerungsdauer von über 3 Monaten sind die Oberboden- und Unterbodenmieten, die für Vegetationszwecke vorgesehen sind, nach Ausbau mit tiefwurzelnden, winterharten und stark wasserzehrenden Pflanzen zu begrünen.

Begründung: Vermeidung von Qualitätsverlusten, Erosionsminderung

Um Verdichtungen vorzubeugen, darf das Gelände nur bei trockenen Boden- und Witterungsverhältnissen befahren werden.

Bodenaushubmaterial ist möglichst direkt im Baugebiet wieder einzusetzen. Gegebenenfalls kann eine öffentliche Bereitstellungsfläche für überschüssigen Bodenaushub geschaffen werden, um diese im Planungsgebiet bei Bedarf zu verwerten.

Anpassung des Baugebiets 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.

Im Bereich des Bebauungsplans liegen keine Informationen über Altlasten oder Verdachtsflächen vor.

Sollten bei Geländearbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 Bayerisches Bodenschutzgesetz). Gleichzeitig sind die Arbeiten zu unterbrechen und gegebenenfalls bereits angefallener Aushub ist z.B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bis der Entsorgungsweg des Materials und das weitere Vorgehen geklärt sind.

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

Im Zuge der Erschließungs- und Einzelbaumaßnahmen sowie -planungen wurden spezifische Baugrunderkundungen durchgeführt, um das detaillierte Entwässerungskonzept (Oberflächenwasser) in der Prioritätenabfolge Versickerung und Rückhaltung abschließend planen zu können. Abschließende Ergebnisse liegen noch nicht vor. Nach Rücksprache mit dem Gutachter bzw. Erschließungsplaner wird voraussichtlich keine Versickerung möglich sein.

4. Mögliche Beeinträchtigungen/Belästigungen aus umliegenden Nutzungen  
Auf mögliche Beeinträchtigungen und Belästigungen sowie Einwirkungen aus der umliegenden landwirtschaftlichen Nutzung und der im Osten angrenzenden Gemeindeverbindungsstraße wird hingewiesen.
5. Brandschutz  
Auf die Beachtung der Brandschutzvorschriften wird hingewiesen.
6. Beleuchtungsanlagen  
Auf eine insektenfreundliche Beleuchtung ist zu achten (vorzugsweise LED-Leuchtmittel mit einer Lichttemperatur von 1800-3000 Kelvin und einer Wellenlänge kleiner 900 nm; niedrige Lichtpunkthöhen, Reduzierung der Leuchtdichte auf 100 cd/m<sup>2</sup>, besser 50 cd/m<sup>2</sup>, siehe hierzu auch Leitfaden zur Eindämmung der Lichtverschmutzung des StMUV).  
Dauerlicht im Anlagenbereich ist nicht zulässig. Leuchtkörper dürfen nicht nach oben gegen den Himmel und nach außen in die freie Landschaft abstrahlen.  
Die Beleuchtung im Außenbereich ist auf das erforderliche Maß zu begrenzen.

7. Schallschutz bei der Errichtung von Luft-Wärme-Pumpen und sonstigen Schall erzeugenden Geräten  
Bei den Planungen von Schall erzeugenden Geräten wie Klimageräte, Lüftungsgeräte, Kühlgeräte, Mini-Blockheizkraftwerke und ähnlichen Anlagen und Geräten sind die Vorgaben aus dem „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“ der LAI, insbesondere erforderliche Abstände zu Wohnbebauung, zu beachten.  
Der Leitfaden ist zu beziehen unter [www.lai-immissionsschutz.de](http://www.lai-immissionsschutz.de)  
Auf die Ausführungen zum Lärmschutz bei Luftwärmepumpen auf der Homepage des Bayerischen Landesamtes für Umwelt „Lärmprobleme bei Luftwärmepumpen“ unter [https://www.lfu.bayern.de/Laerm/gewerbe\\_anlagen/luftwaermepumpen/index.htm](https://www.lfu.bayern.de/Laerm/gewerbe_anlagen/luftwaermepumpen/index.htm) wird hingewiesen.
8. Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen auf externen Kompensationsflächen (Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen auf Flur-Nr. 757 der Gemarkung Grafenwöhr, Teilfläche von 556 m<sup>2</sup>)  
Auf der Ausgleichs-/Ersatzfläche Flur-Nr. 757 der Gemarkung Grafenwöhr ist auf einer Teilfläche von 556 m<sup>2</sup> artenreiches Extensivgrünland durch Einsaat einer standortangepassten Wiesenmischung des Ursprungsgebiets 19 zu entwickeln (derzeitige Nutzung Acker). Alternativ ist eine Mähgutübertragung aus geeigneten Spenderflächen in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zulässig. Die Fläche ist 2-mal jährlich zu mähen, die 1. Mahd ab 15.07. des Jahres, mit Mähgutabfuhr; Verzicht auf Düngung, Pflanzenschutz und sonstige Meliorationsmaßnahmen; auf Anregung der Unteren Naturschutzbehörde jeweils ¼ der Breite der Fläche Belassen als Altgrasfluren über Winter, Mahd mit 1. Schnitt des Folgejahres; Altgrasfluren rotierend über die gesamte Fläche; in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde die ersten 3 Jahre Aushagemahd mit 3 Schnitten (1. Schnitt ab 30.05., 2. Schnitt ab 01.07. des Jahres; 3. Schnitt als Herbstmahd); dabei ist beim frühen Schnitt auf Bodenbrüter zu achten.  
Die Maßnahme wurde bereits im Oktober 2022 mit der Unteren Naturschutzbehörde (Frau Meier) vorabgestimmt. Südlich angrenzend wurde die Flur-Nr. 741 der Gemarkung Grafenwöhr bereits als Kompensationsfläche für den Bebauungsplan GE Nord II festgesetzt (mit gleichem Maßnahmenkonzept), so dass eine größere zusammenhängende Kompensationsfläche entsteht. Das Grundstück liegt 750 m westlich Grafenwöhr. Nach Westen schließt eine offene Landschaft an, die sich potenziell für Bodenbrüter gut eignet.  
Da die Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen aufgrund der Lage außerhalb des Marktes Parkstein nicht festgesetzt werden können, ist die Sicherung und Umsetzung im Durchführungsvertrag verbindlich zu regeln.  
Die Maßnahmen sind spätestens in der auf die Bezugsfertigkeit der Gebäude nachfolgenden Pflanzperiode durchzuführen.
9. Denkmalschutz  
**Art. 8 (1) BayDSchG:**  
Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu

dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

**Art. 8 (2) BayDSchG:**

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Treten bei o.g. Maßnahmen Bodendenkmäler auf, sind diese unverzüglich gem. o.g. Art. 8 BayDSchG der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem BLfD zu melden. Bewegliche Bodendenkmäler (Funde) sind unverzüglich dem BLfD zu übergeben (Art. 9 Abs. 1 Satz 2 BayDSchG).

10. Gesetzliche Grundlagen

Die in den Planunterlagen erwähnten gesetzlichen Grundlagen sind:

- BauGB (Baugesetzbuch) in der Fassung vom 03.11.2017, zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 28.07.2023
- BauNVO (Baunutzungsverordnung) in der Fassung vom 21.11.2017, zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 03.07.2023
- BayBO (Bayerische Bauordnung), Fassung vom 14.08.2007, zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 24.07.2023

### III. Begründung mit Umweltbericht

1. Anlass und Erfordernis der Planaufstellung, Bedarfsnachweis, Planungsalternativen

1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung, Bedarfsnachweis, Innenentwicklung

Der Markt Parkstein möchte mit der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Mühlleite“ mit integrierter Grünordnung die Voraussetzungen zur Bereitstellung von Wohnbauflächen im Ortsteil Hammerles in angepassten Umfang schaffen. Der Vorhabensträger, die Firma Witron Vermögensverwaltungs GmbH, Neustädter Straße 17, 92711 Parkstein, hat hierzu einen Vorhaben- und Erschließungsplan vorgelegt, der in den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan integriert wird. Der Markt Parkstein ist nach eingehender Prüfung zu dem Ergebnis gekommen, dass der Errichtung der Wohnbebauung an dem gewählten Standort keine sonstigen gemeindlichen Belange entgegenstehen. Vielmehr begrüßt der Markt Parkstein die Planungen der Firma Witron, auf eigene Initiative Wohnraum für Mitarbeiter des weiter expandierenden, am Ort ansässigen Unternehmens zu schaffen. Bereits seit längerer Zeit gestaltet es sich für die Firma Witron schwierig, Wohnraum für ihre Mitarbeiter zu finden. Ausweisungsmöglichkeiten im Hauptort Parkstein, wo eine Bebauung durch die Firma Witron primär angestrebt worden wäre, stehen derzeit nicht zur Verfügung.

Die Ausweisung des Baugebiets ist auch aus landes- und regionalplanerischer, sozialer, städtebaulicher und ökologischer Sicht besonders sinnvoll, nachdem für das im Landkreis größte, weltweit tätige Unternehmen im Landkreis Neustadt a.d. Waldnaab Wohnraum innerhalb der Standortgemeinde für die Mitarbeiter geschaffen werden kann.



In Abstimmung mit dem Markt Parkstein legt der Vorhabensträger den Vorhaben- und Erschließungsplan vor, der vom Markt Parkstein als Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans als Satzung beschlossen wird. Als Art der baulichen Nutzung wird ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt. Parallel zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit integriertem Vorhaben- und Erschließungsplan, der wie ein qualifizierter Bebauungsplan oder sonstiger Bauleitplan ein Verfahren zur Beteiligung der Öffentlichkeit (nach § 3 BauGB) und der Behörden (nach § 4 BauGB) durchläuft, wird zwischen dem Markt Parkstein und dem Vorhabensträger ein Durchführungsvertrag ausgearbeitet und abgeschlossen, in dem die Übernahme der Planungs- und Erschließungskosten im Einzelnen geregelt wird, und sich der Vorhabensträger zur Realisierung des Vorhabens bis zu einer bestimmten Frist verpflichtet. Der Durchführungsvertrag wird vor dem Satzungsbeschluss dem Markt Parkstein zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan abgeschlossen.

#### Bedarfsnachweis

Ein „klassischer“ Bedarfsnachweis in unmittelbarer Anlehnung an die Auslegungshilfe „Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe, im Rahmen der landesplanerischen Beurteilung“ (einschließlich Handreichungen) ist im vorliegenden speziellen Fall der Deckung eines Wohnflächenbedarfs unmittelbar und ausschließlich für eigene, zukünftige Mitarbeiter in Absprache mit der Regierung der Oberpfalz, Höhere Landesplanungsbehörde, nicht angezeigt. Die Bedarfsbegründung stellt sich im vorliegenden Fall wie folgt dar:

Die Firma Witron als weltweit tätiges und, wie in der Vergangenheit, weiter stark expandierendes Unternehmen sucht Auszubildende und qualifizierte Mitarbeiter in erheblichem Umfang. Wie sich in der Vergangenheit und bis heute zeigte, gestaltet sich die Anwerbung neuer Mitarbeiter sehr schwierig, ohne Wohnraum für, z.T. aus weiterer Entfernung zuziehende Bewerber anbieten zu können. Aktuell ist davon auszugehen, dass die Firma Witron in den nächsten 5 Jahren am Standort Parkstein ca. 1.000 neue Mitarbeiter) einstellen möchte.

Derzeit sind bei der Firma Witron weltweit ca. 6.400 Mitarbeiter beschäftigt, davon 2.400 Mitarbeiter am Standort Parkstein.

Bei den geplanten, neu eingestellten Mitarbeitern (ca. 1.000 Mitarbeiter in den nächsten 5 Jahren am Standort Parkstein) handelt es sich um Personen unterschiedlichen Alters, die z.T. alleine, z.T. mit ihren Familien, aus größerer Entfernung zuziehen. Die geplanten ca. 1.000 Mitarbeiter, nur bezogen auf den Standort Parkstein, setzen sich aus voraussichtlich ca. 500 Auszubildenden, ca. 375 Fachkräften ohne Familie und ca. 125 Fachkräfte mit Familie zusammen. Zieht man die aufgrund von Erfahrungswerten zu erwartenden Abgänge ab (ca. 250 Personen), ist von einem Saldo von zusätzlichen Mitarbeitern von ca. 750 Personen auszugehen, davon ca. 375 Mitarbeiter, die nicht aus der Region stammen und zuziehen.

Bei den neu eingestellten Mitarbeitern liegt das Verhältnis von Personen aus der Region zu Personen aus größerer Umgebung etwa bei 1:1. Dementsprechend, sollte der Umfang der geplanten Neueinstellungen auch nur annähernd gelingen, kann davon ausgegangen werden, dass ein Bedarf von ca. 375 Wohnungen für neue Mitarbeiter entsteht, die nicht aus der Region, sondern aus größerer Entfernung zuziehen.

Mit der vorliegend geplanten Bebauung werden 72 Wohnungen geschaffen. Das Baukonzept berücksichtigt die absehbaren Erfordernisse hinsichtlich des persön-

lichen Bedarfs. Es werden sowohl kleine Wohnungen bzw. Appartements (u.a. für Auszubildende), mittlere Einheiten als auch größere Wohnungen und Doppelhäuser (besonders für Familien) wie folgt geschaffen:

- Haus A: 38 1-Zimmer-Appartements à 24 bis 27 m<sup>2</sup> Wohnfläche (v.a. für Auszubildende), zusätzlich eine Hausmeisterwohnung (99 m<sup>2</sup>)
- Haus B: 22 Wohnungen von 43-74 m<sup>2</sup> Wohnfläche (für Mitarbeiter ohne Familie)
- Haus C: 8 Doppelhaushälften, je 131 m<sup>2</sup> Wohnfläche (für Mitarbeiter mit Familie)
- Haus D: 3 Doppelhaushälften, je 132 m<sup>2</sup> Wohnfläche (für Mitarbeiter mit Familie)

Mit der vorliegend geplanten Bebauung soll ausschließlich Wohnraum für Mitarbeiter der Firma Witron geschaffen werden. Es soll kein sonstiger Bedarf des Marktes Parkstein gedeckt werden. Die Wohneinheiten werden im Eigentum der Firmengruppe Witron verbleiben, und werden von der Firma Witron ausschließlich an eigene Mitarbeiter vermietet.

Wie aus den obigen Ausführungen nachvollziehbar hervorgeht, kann der aktuelle Wohnraumbedarf für neue Mitarbeiter der Firma Witron mit dem geplanten Wohnbauprojekt nur zu einem kleinen Teil gedeckt werden (ca. 19 % des in den nächsten 5 Jahren absehbaren Bedarfs).

Dennoch stellt die Errichtung der Wohnbebauung ein für die Firma Witron sehr wichtiges Projekt dar, das in erheblichem Maße auch zur Nachhaltigkeit beiträgt, indem Wohnmöglichkeiten für Mitarbeiter vor Ort geschaffen werden, und damit ein Beitrag geleistet werden kann, die Zunahme weiterer Einpendler (mit den entsprechenden Verkehrsbelastungen) in Grenzen zu halten.

Insofern entspricht die Ausweisung auch den Grundsätzen des LEP 2023, Pkt. 3.1, wonach die Ausweisung von Bauflächen an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung ausgerichtet werden soll.

Nach dem LEP 2023, Kap. 3.2, sind in den Siedlungsgebieten die vorhandenen Potenziale vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen. Dies trifft im vorliegenden Fall zweifelsfrei zu. Im Innenbereich von Parkstein gibt es für eine derartige Ausweisung nicht einmal ansatzweise Flächenpotenziale. Sie stehen in der nunmehr angedachten, bedarfsgerechten Größenordnung im Innenbereich und auch im Außenbereich des Hauptortes Parkstein nicht zur Verfügung. Mit der 7. Änderung des Flächennutzungsplans im Jahre 2015 wurden Flächen im Osten von Parkstein (Flur-Nr. 1081, 1103 u.a. der Gemarkung Parkstein) als Allgemeines Wohngebiet gewidmet. Seit Jahren versucht die Firma Witron, die Flächen zu erwerben, trotz intensiver Bemühungen bis heute ohne Ergebnisse. Auch in anderen Bereichen des Hauptorts Parkstein bestehen für die Firma Witron und den Markt Parkstein keine Möglichkeiten, geeignete Flächen für die Wohnbebauung zu erwerben. Auch aus der Sicht der Firma Witron und des Marktes Parkstein wäre es vorteilhafter gewesen, die Bebauung im Hauptort zu realisieren, nicht zuletzt wegen der dann möglichen fußläufigen Anbindung an die Werksanlagen, was gerade im Hinblick auf Auszubildende von Vorteil gewesen wäre. Auch in absehbarer Zeit wird es nicht möglich sein, entsprechende Flächen zu erwerben. Die Firma Witron sieht es aber bereits kurzfristig für die weitere Entwicklung des Unternehmens als zwingend notwendig an, entsprechenden Wohnraum für Mitarbeiter zu schaffen. Insofern ist es für

die Firma Witron zwingend erforderlich, auf den nunmehr gewählten Standort zurückzugreifen. Unter den möglichen Standorten außerhalb des Hauptorts Parkstein ist der gewählte Standort als sehr günstiger Standort anzusehen, da allen weiteren landesplanerischen Zielen und Grundsätzen an dem Standort entsprochen wird.

Standortalternativen bestehen deshalb nicht, eine Ausweisung im Zuge der Innenentwicklung ist nicht möglich, da solche Flächen nicht zur Verfügung stehen.

Aufgrund der unmittelbaren Anbindung an den derzeitigen Ortsrand von Hammerles, ohne funktionale und räumliche Zäsuren, kann auch das Anbindegebot des Kap. 3.3 des LEP 2023 vollumfänglich als erfüllt gelten.

## 1.2 Geltungsbereich – Lage und Dimension des Planungsgebiets

Die Gesamtgröße des Geltungsbereichs des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans beträgt 16.023 m<sup>2</sup>. Der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans umfasst eine Fläche von 13.051 m<sup>2</sup>. Die im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan zusätzlich einbezogenen Flächen stellen öffentliche Verkehrsflächen in den Randbereichen des geplanten Baugebiets dar.

Die baulich überprägten Flächen einschließlich der zugeordneten Freiflächen umfassen 12.893 m<sup>2</sup> (= Eingriffsfläche). Das geplante Baugebiet liegt am Nordrand des Ortsbereichs von Hammerles, ca. 1 km vom Hauptort Parkstein entfernt. An der Ostseite verläuft die Gemeindeverbindungsstraße nach Altenparkstein, an der Westseite die Straße Mühlleite und im Süden der Hutweg als Ortsstraße.

Das Hauptgrundstück wird derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt, überwiegend als Acker, im Südwesten auf untergeordneten Flächen als Intensivgrünland.

Das Gelände ist natürlicherweise relativ stark nach Westen geneigt.

Folgende Grundstücke liegen innerhalb des Geltungsbereichs:

Flur-Nrn. 358 (TF), 358/1 (TF), 359, 360 und 444 (TF) der Gemarkung Hammerles

## 1.3 Allgemeine Planungsgrundsätze und –ziele

Grundsätzliche Ziele leiten sich aus den Zielen und Grundsätzen der Landes- und Regionalplanung sowie aus den § 1 Abs. 5 und 6 sowie § 1a BauGB ab. Danach soll eine geordnete und nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleistet werden und dazu beigetragen werden, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.

## 1.4 Bestehendes Planungsrecht, Entwicklungsgebot

Das geplante Baugebiet ist im bestandskräftigen Flächennutzungsplan bisher als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen.

Um dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB Rechnung zu tragen, wird der Flächennutzungsplan parallel zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit integrierter Grünordnung geändert und den aktuellen Planungsabsichten angepasst (Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets), Größe ca. 1,3 ha (12. Änderung des Flächennutzungsplans des Marktes Parkstein).

## 2. Planungsvorgaben – Rahmenbedingungen der Planung

### 2.1 Übergeordnete Planungen und Vorgaben

#### **Landesentwicklungsprogramm (LEP 2023) und Regionalplan**

Konkrete, das Planungsgebiet betreffende Aussagen enthält das LEP nicht.

Im Regionalplan für die Region 6 Oberpfalz-Nord sind in den Karten „Siedlung und Versorgung“ sowie „Natur und Landschaft“ keine relevanten Ausweisungen enthalten. Auch landschaftliche Vorbehaltsgebiete sind im Planungsbereich nicht ausgewiesen. Grundsätzlich sind bei der Baugebietsausweisung die landes- und regionalplanerischen Ziele und Grundsätze besonders zu beachten, insbesondere

- Berücksichtigung des demographischen Wandels (LEP 1.2.1 Z)
- Erhalt der Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen unter Berücksichtigung der Bevölkerungsentwicklung und der ökonomischen Tragfähigkeit (LEP 1.2.6 G)
- Flächensparen, nachhaltige und ressourcenschonende Siedlungsentwicklung (LEP 3.1 G)
- Innenentwicklung vor Außenentwicklung, vorrangige Nutzung der vorhandenen Innenpotenziale (LEP 3.2 Z)
- und Vermeidung von Zersiedlung-Anbindegebot (LEP 3.3 Z)

#### **Schutzgebiete des Naturschutzes, Wasserschutzgebiete**

Der Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans liegt nicht innerhalb von Schutzgebieten des Naturschutzes. Der Naturpark Nördlicher Oberpfälzer Wald erstreckt sich zwar auf den Planungsbereich. Landschaftsschutzgebiete u.a. sind jedoch nicht ausgewiesen. Auch Europäische Schutzgebiete liegen außerhalb des Einflussbereichs der Gebietsausweisung. Der Basaltkegel Parkstein (Naturschutzgebiet und FFH-Gebiet) liegt ca. 1,7 km entfernt. Wasserschutzgebiete liegen ebenfalls weit entfernt (mehr als 1 km).

#### **Biotopkartierung, gesetzlich geschützte Biotope**

Die teilweise zur Beseitigung geplante Hecke an der Westseite des Geltungsbereichs, auf der Böschung zur Straße „Mühlleite“, wurde in der Biotopkartierung 1988 mit der Nr. 6238-137.003 erfasst. Die im Norden angrenzende Gehölzstruktur ist die Teilfläche 04. Diese liegt außerhalb des Geltungsbereichs.

Gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG gibt es im Planungsraum nicht.

Die in der Biotopkartierung erfassten Hecken sind als Bestimmte Landschaftsbestandteile im Sinne des Art. 16 BayNatSchG anzusehen.

Für die teilweise Beseitigung der Hecke an der Westseite wird eine Ausnahme im Sinne des Art. 16 Abs. 2 BayNatSchG beantragt.

### 2.2 Örtliche Planung

#### **Lage im Gemeindegebiet**

Das geplante Allgemeine Wohngebiet „Mühlleite“ liegt am nördlichen Rand des Ortsbereichs Hammerles. Das geplante Baugebiet schließt über den Hutweg unmittelbar

an die bestehende Bebauung an. Aufgrund der funktionalen Verhältnisse wird das Baugebiet den nördlichen Abschluss des Ortsrandes bilden.

### **Landschaftsstruktur / Landschaftsbild / Topographie**

Der Bereich der geplanten Neuausweisung ist durch die landwirtschaftliche Nutzung landschaftlich geprägt. Im unmittelbaren Umfeld sind jedoch mit der bestehenden Bebauung im Süden bereits anthropogen geprägte Strukturen vorhanden, die aber weitgehend dem ländlichen Charakter entsprechen. Darüber hinaus wird das Gebiet durch das relativ steil nach Westen zur Schweinnaab abfallende Gelände, die umliegenden Gehölzbestände sowie durch die an allen Seiten angrenzenden Straßen geprägt. Durch den Geltungsbereich verläuft derzeit eine 20 kV-Freileitung, so dass auch auf der Fläche eine gewisse anthropogene Prägung kennzeichnend ist. Das Landschaftsbild weist eine mittlere bis relativ hohe Qualität auf, ausgesprochene Störfaktoren sind abgesehen von der Freileitung nicht vorhanden.

Im Bereich des geplanten Baugebiets ist ein relativ starkes Oberflächenrelief kennzeichnend. Innerhalb des vorgesehenen Geltungsbereichs fällt das Gelände von ca. 469 m NN an der Nordostseite auf ca. 453 m NN im Südwesten.

An der Ostseite, im Bereich der Gemeindeverbindungsstraße, und an der Westseite (außer dort im südlichen Teil) existieren Böschungen.

Die mittlere Geländeneigung von Nordosten nach Südwesten beträgt ca. 10 %.

### **Verkehrliche Erschließung**

Die verkehrliche Erschließung des Planungsgebiets (bisherige landwirtschaftliche Nutzung) erfolgt bisher im Süden, Südwesten (und Nordwesten) über den Hutweg bzw. die Straße Mühlleite.

### **Umweltsituation / Naturschutz**

Die Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile erfolgt ausführlich im Umweltbericht (siehe Pkt. 5).

### **Besitz- und Eigentumsverhältnisse**

Die für die Ausweisung des Allgemeinen Wohngebiets vorgesehenen Grundstücksflächen befinden sich im Eigentum der Firmengruppe Witron. Damit kann sichergestellt werden, dass die geplante Bebauung in der geplanten Form realisiert werden kann.

## **3. Wesentliche Belange der Planung, städtebauliche Entwicklungskonzeption**

### **3.1 Bauliche Nutzung, Umwidmungsklausel des § 1a BauGB**

Mit der Ausweisung des Baugebiets werden im Allgemeinen Wohngebiet insgesamt 72 Wohneinheiten unterschiedlicher Größe geschaffen (siehe obige Aufstellung in Kap. 1.1 der Begründung).

Das Baukonzept sieht die Errichtung unterschiedlicher Häusertypen (Haustyp A-D) vor, die so weit wie möglich der Geländeabwicklung angepasst werden (siehe Geländeschnitte). Die Gebäude weisen die Geschosseinheiten U + E + I (Haustyp A und B) bzw. U + E (Haustyp C) bzw. E + I (Haustyp D) auf. Die max. Gebäudehöhen (FFOK,

Traufhöhe, Firsthöhe) dürfen die in den Geländeschnitten des Vorhaben- und Erschließungsplans dargestellten Gebäudehöhen um max. 30 cm überschreiten.

Die überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen und die Grundflächenzahl sowie die Abstandsflächenregelungen der Bay BO sowie die konkrete Festsetzung der Gebäude definiert.

Die geplanten Wohngebäude gruppieren sich um einen geplanten zentralen Bereich, der als sozialer Treffpunkt des gesamten Baugebiets dient, und als Grünfläche mit verschiedenen Freiraumausstattungen sowie den entsprechenden Zuwegungen gestaltet werden soll. Durch die Anordnung der Gebäude und die Schaffung eines zentralen Aufenthaltsbereichs für alle Bewohner werden die sozialen Funktionen und die Aufenthaltsqualität erheblich gesteigert, wodurch wiederum die Wohnqualität wesentlich verbessert wird. Die insgesamt 50 Carports werden an der Ostseite platziert, um den zentralen Aufenthaltsbereich vom Fahrverkehr möglichst weitgehend freizuhalten, und die Aufenthaltsbereiche gegenüber der Gemeindeverbindungsstraße abzuschirmen. Sie werden mit Grünfächern versehen. Die Wege innerhalb des zentralen Bereiches, generell alle fußläufigen Anbindungen, werden als wassergebundene Wege gestaltet. Diese sowie auch die Terrassen entwässern in die angrenzenden Grünflächen. An die Carports werden 3 Bereiche für die Müllentsorgung angegliedert.

Die Straßenanbindung erfolgt im Nordwesten an die Mühlleite und im Südosten an den Hutweg. Eine ursprünglich geplante Anbindung im Norden an die Gemeindeverbindungsstraße ist aufgrund der Höhenverhältnisse nicht möglich.

Die Gebäude der Haustypen C und D binden direkt an den Hutweg im Süden bzw. die Mühlleite im Westen an.

Die Straße Mühlleite soll im Zuge der Bebauung etwas verbreitert werden (3,50 m Fahrbahnbreite und 1,50 m angegliederter Mehrzweckstreifen an der Ostseite der Straße). Auch der Hutweg im Süden soll ausgebaut werden (5,00 m Fahrbahn und 2,00 m Mehrzweckstreifen). Die Haupteerschließungsstraße innerhalb des Baugebiets ist mit einer Breite von 5,50 m geplant, mit einem 1,50 m breiten Gehweg an der Südseite.

Zur Anbindung an den Hauptort Parkstein wird ein werksinterner Fahrverkehr organisiert. Eine ÖPNV-Verbindung besteht ebenfalls (Buslinie).

Nach § 1a BauGB ist die Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter Flächen zu begründen. Um den anstehenden, konkreten Bedarf (hohe Nachfrage nach Wohnraum für die Mitarbeiter) wenigstens ansatzweise decken zu können, ist die vorliegende Ausweisung und damit die Inanspruchnahme der landwirtschaftlich genutzten Flächen erforderlich.

### 3.2 Gestaltung

Im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan bzw. im Vorhaben- und Erschließungsplan wird die Ausgestaltung der geplanten Bebauung konkret dargestellt und festgelegt. An die Art der Bebauung wird seitens des Vorhabenträgers ein hoher gestalterischer Anspruch gestellt. In diesem Zusammenhang ist es aber auch notwendig, die zur Verfü-

gung stehenden Flächen im Sinne einer flächensparenden Bauweise gut zu nutzen (Flächensparen als Grundsatz des LEP 2023, Kap. 3.1: Flächen- und energiesparende Siedlungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten realisiert werden).

### 3.3 Immissionsschutz

Im Hinblick auf die Belange des Schallschutzes ergeben sich im vorliegenden Fall keine besonderen Anforderungen. Betriebslärm aus Gewerbebetrieben o.ä. spielt im vorliegenden Fall keine Rolle. Auch Verkehrslärm ist nur von geringer, nicht relevanter Bedeutung. Die Gemeindeverbindungsstraße an der Ostseite weist nur ein vergleichsweise geringes Verkehrsaufkommen auf.

Eine Überschreitung der Grenz- und Orientierungswerte der TA Lärm ist nicht zu erwarten. Es kann auch ohne weitere gutachterliche Prüfung davon ausgegangen werden, dass bezüglich der Belange des Schallschutzes keine besonderen Anforderungen bestehen. Durch die Anordnung der Carports wird im (östlichen) Oberhangbereich eine gewisse optische- und Lärmabschirmung zu den Wohnhäusern hin erreicht. Es können gesunde Wohnverhältnisse sichergestellt werden. Im Hinblick auf den Schallschutz bei der Errichtung von Luft-Wärme-Pumpen und sonstigen Schall erzeugenden Geräten siehe Hinweis Nr. 7.

Landwirtschaftliche Betriebe mit Tierhaltung (Stallgebäude) liegen nicht in relevanter Entfernung zu dem geplanten Wohngebiet, so dass Gerüche keine relevante Rolle spielen. Auf die umliegende landwirtschaftliche Nutzung und den von dieser ausgehenden Emissionen und sonstigen Beeinträchtigungen wird in den Hinweisen der textlichen Festsetzungen hingewiesen.

Eine nachteilige, relevante Beeinflussung der bestehenden Wohnbebauung, aufgrund der geplanten Bebauung, im Hinblick auf den Immissionsschutz, ist ebenfalls nicht zu erwarten. Die Verkehrsströme aus dem geplanten Wohngebiet werden sich relativ gleichmäßig verteilen.

### 3.4 Einbindung in die Umgebung

Wenngleich die Hecke an der Westseite im Zuge der Bebauung teilweise beseitigt werden muss, werden die Gehölzbestände an der Westseite der Straße „Mühlleite“ und entlang des Flurweges Flur-Nr. 361 der Gemarkung Hammerles, die bereits derzeit in der Horizontlinie die obere Begrenzung bilden (und nicht die Gehölzbestände im Geltungsbereich), den Bereich des Baugebiets weiterhin nach Westen gut einbinden. Zusätzlich werden hier im Zuge der Begrünung Gehölze neu gepflanzt. Ein Teil der bestehenden Böschungshecke an der Westseite des Baugebiets (im nördlichen Teil) wird erhalten. Von Westen ist, auch wenn die westlich des Talraums der Schweinnaab liegende Landschaft bis zur NEW 24 ansteigt, das Bauvorhaben nur in sehr geringem Maße einsehbar. Die verbleibenden Gehölzbestände schirmen das geplante Baugebiet weitestgehend ab.

Die straßenbegleitenden Bäume an der Ostseite werden ebenfalls erhalten, und binden das Baugebiet in gewissem Maße ein. Zusätzliche Baum- und Strauchpflanzungen sind an der Ostseite der Carports geplant, die die Einbindung erheblich verbessern. Eine Fernwirksamkeit ist im Osten nicht gegeben, da in sehr geringer Entfernung ein Höhenrücken liegt. Der östlich davon liegende Landschaftsbereich fällt nach Osten ab. Im Norden werden innerhalb des Geltungsbereichs umfangreiche Pflanzungen festgesetzt, die die Einbindung des Baugebiets in die Landschaft zusätzlich verbessern. Diese dienen teilweise auch dem naturschutzrechtlichen Ausgleich.

### 3.5 Erschließungsanlagen

#### 3.5.1 Verkehrserschließung und Stellplatzflächen

Die Verkehrserschließung des Baugebiets „Mühlleite“ erfolgt über die im östlichen Teil geplante Erschließungsstraße, die im Südosten an den Hutweg und im Nordwesten an die Mühlleite anbindet. (geplante Breite 5,50 m).

Der Hutweg an der Südseite des Baugebiets soll auf 5,00 m Fahrbahnbreite ausgebaut werden (mit 2,00 m breitem Mehrweckstreifen). Ebenfalls ausgebaut werden soll die Straße Mühlleite von derzeit 3,10 m Breite auf ca. 3,50 m Fahrbahnbreite (mit angegliedertem Mehrweckstreifen von 1,50 m).

Die Haustypen C und D erhalten eine direkte Anbindung an den Hutweg bzw. die Mühlleite.

Innerhalb des Baugebiets werden ausreichende Stellplätze (1 Stellplatz pro Wohnung, für Mehrfamilienhäuser zusätzlich 10 % für Besucher) nach der GaStellV (zuletzt geändert 07.08.2018) zur Verfügung gestellt. Den Häusern der Typen C und D sind die erforderlichen Stellplätze unmittelbar am Gebäude zugeordnet. Die Stellplätze für die Wohnungen in den Häusern der Typen A und B werden in den im Osten angrenzenden Carports nachgewiesen. Der Nachweis der ausreichenden Stellplätze ist im Bauantrag zu führen.

#### 3.5.2 Wasserversorgung / Löschwasserversorgung

Die Versorgung mit Trink- und Löschwasser erfolgt über die Wasserversorgung des Zweckverbandes Steinwaldgruppe. Die Kapazitäten sind ausreichend. Im Bereich des Hutwegs verläuft die bestehende Trinkwasserleitung, die entsprechend verlängert und umgebaut wird. Derzeit wird die Erschließungsplanung erstellt.

Für die Löschwasserversorgung werden Hydranten in ausreichender Anzahl in Abstimmung mit den Fachkräften der Feuerwehr im Zuge der Erschließung des Baugebiets bereitgestellt. Über die Trinkwasserleitung kann der erforderliche Löschwasserbedarf abgedeckt werden.

#### 3.5.3 Abwasserentsorgung

##### **Schmutzwasser**

Das im Bereich der neuen Baugebietsflächen anfallende Schmutzwasser wird über den zu verlängernden Schmutzwasserkanal sichergestellt, der im Hutweg verläuft. Der



Schmutzwasserkanal wird bis in das geplante Baugebiet verlängert. Ein Anschluss mit einer Freispiegelleitung ist nach derzeitigem Kenntnisstand möglich.

Das Schmutzwasser wird in der gemeindlichen Kläranlage entsorgt und behandelt.

### **Oberflächenwasser (siehe auch unter Festsetzungen Nr. 2)**

Durch die mit der Ausweisung des Wohngebiets zu erwartenden Versiegelungen fallen zusätzliche Oberflächenwässer an. Es ist geplant, das Oberflächenwasser getrennt vom Schmutzwasser zu erfassen. Generell ist es aus Gründen der Entlastung der Kläranlage und der Kanalnetze sinnvoll und notwendig, ein Trennsystem für das geplante Baugebiet zu etablieren.

Ein Regenwasserkanal besteht in Hammerles bisher nicht.

Eine detaillierte Planung der Ver- und Entsorgung erfolgt derzeit im Zuge der Erschließungsplanung. Die Erschließung des Baugebiets im Hinblick auf Ver- und Entsorgungsanlagen ist gesichert, und kann mit einem angemessenen Aufwand hergestellt werden.

Im Südwesten des Geltungsbereichs ist ein Bereich für eine Regenrückhaltung vorgesehen, deren Ausführungsart noch nicht festgelegt ist (z.B. ob ober- oder unterirdisch). Nach den durchgeführten überschlägigen Berechnungen der Erschließungsplanung wird ein Rückhaltevolumen von ca. 80-100 m<sup>3</sup> erforderlich sein. Der im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan dargestellte Bereich wird für die Rückhaltung ausreichend sein, und wird im Zuge der Erschließungsplanung im Detail geplant. Primär wird zwar eine Versickerung angestrebt. Eine Versickerung wird aber nach den vorliegenden Erkundungen des Baugrundgutachtens nicht möglich sein (verbreitete undurchlässige oder gering durchlässige Schichten).

Die Versiegelung von Oberflächen soll so gering wie möglich gehalten werden. Im Bereich von Stellplätzen und untergeordneten Wegen sind teildurchlässige Beläge zu verwenden. Die Dächer der Carports werden begrünt.

Zur Thematik der Entwässerung siehe auch textliche Festsetzungen Pkt. 9.

Auf die Technischen Regeln und die entsprechenden Vorschriften wird hingewiesen (TRENGW, TRENÖG, NWFreiV, Arbeitsblätter DWA-A102, DWA-A117, DWA-A138, Merkblatt Nr. 4.3/2 des LfU „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ und „Naturnaher Umgang mit Regenwasser“). Die Arbeitshilfe „Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung des StMB und StMUV ist zu berücksichtigen und gibt wertvolle Hinweise für die Erschließungsplanung und die privaten Bauherren.

#### **3.5.4 Strom- und Gasversorgung**

Die Grundversorgung mit Strom erfolgt durch die Bayernwerk AG. Entsprechende Anschlüsse sind im Randbereich des Baugebiets vorhanden und werden innerhalb des Geltungsbereichs bereitgestellt. Eine Gasversorgung gibt es bisher in Hammerles nicht.

#### **3.5.5 Telekommunikation**

Die Telekommunikationseinrichtungen werden durch geeignete Anbieter bereitgestellt.

#### 4. Begründung der Festsetzungen, naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

##### 4.1 Begründung der Festsetzungen

Mit der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit integrierter Grünordnung soll die geplante Nutzung bauleitplanerisch geordnet, in das landschaftlich geprägte Umfeld ausreichend eingebunden und die schutzgutbezogenen Auswirkungen im Rahmen der gegebenen Möglichkeiten soweit wie möglich vermindert werden.

Die Festsetzungen lassen sich wie folgt begründen:

Als Art der baulichen Nutzung wird ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt. Eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 0,8 bei max. 3-geschossiger Bauweise im WA, je nach Haustyp, wird festgesetzt. Alle überbauten Flächen wie Stellplätze sind nach § 19 BauNVO bei der Ermittlung der überbauten Grundfläche mitzurechnen, nicht jedoch wassergebundene Befestigungsweisen.

Die im Vorhabens- und Erschließungsplan dargestellten Gebäudehöhen (FFOK, Traufhöhen, Firsthöhen) dürfen maximal um 30 cm überschritten werden. Als Dachformen sind Satteldächer gemäß den o.g. Darstellungen zulässig. Bei den Carports sind begrünte Flachdächer geplant.

Aufgrund des geneigten Geländes sind Geländepassungen grundsätzlich unumgänglich, um eine entsprechende Bebauung realisieren zu können (siehe Geländeschnitte mit den dargestellten Gebäuden). In diesem Zusammenhang sind Stützmauern mit den entsprechenden Geländeangleichungen bis 2,00 m Höhe zulässig. Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis 2,50 m zulässig.

Einfriedungen sind voraussichtlich nicht vorgesehen. Gemäß den Festsetzungen dürfen Einfriedungen eine Höhe von 1,20 m (über dem geplanten Gelände bzw. OK Stützmauer) nicht überschreiten.

Gemäß der naturschutzrechtlichen Bilanzierung sind Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen in einem Umfang von 12.125 WP zu erbringen (unter Berücksichtigung eines Planungsfaktors von 15 %).

Diese werden innerhalb des Geltungsbereichs im Norden und auf externen Flächen im Bereich des Marktes Parkstein und der Stadt Grafenwöhr erbracht.

Die Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs umfassen eine Teilfläche von 650 m<sup>2</sup> im Norden des Geltungsbereichs des Eingriffsbebauungsplans. Geplant ist die Pflanzung und Entwicklung eines natürlichen Feldgehölzes (im Einzelnen siehe textliche Festsetzung 10.2.2.4; gemäß BayKompV, V52, 7 WP, 1 WP Abschlag wegen Entwicklungszeitraum = 6 WP, 650 m<sup>2</sup>).

Es ist autochthones Pflanzmaterial des Vorkommensgebiets 3 zu verwenden.

Darüber hinaus sind auf der externen Kompensationsfläche Flur-Nr. 463 und 464 der Gemarkung Parkstein (mesophile Hecke, 566 m<sup>2</sup> A2), und auf Flur-Nr. 757 der Gemarkung Grafenwöhr, auf einer Teilfläche von 556 m<sup>2</sup>, Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen durchzuführen. Die durchzuführenden Maßnahmen auf Flur-Nr. 757 der Gemarkung Grafenwöhr werden, da die Fläche außerhalb des Gemeindegebiets Parkstein liegen, nicht festgesetzt, sondern im Hinweis Nr. 8 erläutert. Zur Sicherstellung der Umsetzung sind die Maßnahmen zwingend in den Durchführungsvertrag aufzunehmen. Geplant ist die Entwicklung artenreichen Extensivgrünlandes auf den derzeitigen Ackerflächen durch Einsatz einer gebietsheimischen Saatgutmischung, und entsprechende Pflege,

auf dem derzeitigen Acker, mit dem Entwicklungsziel, die Lebensraumqualitäten bodenbrütender Vogelarten der Kulturlandschaft zu verbessern (im Einzelnen siehe Hinweis Nr. 8). Die Maßnahmen wurden bereits im Zuge einer Erstellung eines Ökokonzeptes (Konzept nicht offiziell eingereicht) mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt (Oktober 2022, Frau Meier).

Die Pflanzung der mesophilen Hecke (3-reihig) auf Flur-Nrn. 463 und 464 der Gemarkung Parkstein liegt in der freien Flur (Theile), und weist für die Durchführung der Maßnahme eine günstige Lage auf. Unmittelbar anschließend ist eine größere Regenrückhaltung geplant. Feldlerchen wurden im Maßnahmenbereich nicht vorgefunden.

Da der Umfang der Kompensationsmaßnahmen (12.132 WP) dem ermittelten Kompensationsbedarf (12.125 WP) entspricht, kann davon ausgegangen werden, dass die vorhabensbedingten Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild ausreichend kompensiert werden.

Innerhalb des Baugebiets werden Festsetzungen zum Gehölzerhalt, zur Vermeidung sonstiger Beeinträchtigungen und zu den durchzuführenden Baum- und Strauchpflanzungen innerhalb des Geltungsbereichs getroffen, um eine Durchgrünung des Baugebiets zu erreichen. Es sind umfangreiche Baumpflanzungen vorzusehen, die eine gute Ein- und Durchgrünung des Baugebiets sicherstellen. Unter Berücksichtigung des hohen Grünflächenanteils insgesamt im Baugebiet wird damit in erheblichem Maße zur Minderung der schutzgutbezogenen Auswirkungen beigetragen.

Die Heckenpflanzungen an der Ostseite auf längeren Abschnitten werden das Bauvorhaben gegenüber der Gemeindeverbindungsstraße abschirmen.

Die Ausgleichs-/Ersatzflächen befinden sich, wie die geplanten Bauflächen, im Eigentum der Firmengruppe Witron.

#### 4.2 Behandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung erfolgt anhand des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (Neufassung vom Dezember 2021).

##### *Schritt 1: Bestandserfassung und -bewertung*

Als Eingriffsfläche herangezogen werden die baulich neu überplanten Flächen entsprechend ihrer Einstufungen in die Biotop- und Nutzungstypen der Biotopwertliste der BayKompV (zur Abgrenzung siehe Darstellung der Eingriffsgrenze im Bestandsplan).

##### **Flächenbezogen bewertbare Merkmale des Schutzguts Arten und Lebensräume**

Bewertung des Schutzguts Arten und Lebensräume (flächenbezogen)	Fläche (m <sup>2</sup> )	Wert- punkte (WP)	Beeinträchti- gungsfaktor (GRZ)	Ausgleichsbe- darf (WP)
gering (2 WP) Acker, A11	8.964	2	0,4	7.171 WP
gering (3 WP) Grünland, K11	2.328	3	0,4	2.794 WP
gering (4 WP) artenarme Säume, K11	314	4	0,4	502 WP
mittel (7 WP) mäßig artenreiche Säume und Staudenfluren, K123, feuchter bis nasser Standort	88	7	0,4	246 WP

Bewertung des Schutzguts Arten und Lebensräume (flächenbezogen)	Fläche (m <sup>2</sup> )	Wertpunkte (WP)	Beeinträchtigungsfaktor (GRZ)	Ausgleichsbedarf (WP)
gering, verkehrsbegleitende Grünflächen (3 WP), V51	398	3	0,4	478 WP
gering, Schotterflächen (1 WP), V32	36	1	0,4	14 WP
mittel (10 WP) Hecke, mesophil, mittlere Ausprägung, B112	765	10	0,4	3.060 WP
<b>Kompensationsbedarf gesamt vorläufig</b>				<b>14.265 WP</b>

Hinweis: von der Pauschalierung bzw. empfohlenen Vereinfachung wird nicht Gebrauch gemacht; die beanspruchten Strukturen werden entsprechend den tatsächlichen Wertansätzen der Biotopwertliste angesetzt.

**Nicht flächenbezogen bewertbare Merkmale des Schutzguts Arten und Lebensräume sowie Schutzgüter biologische Vielfalt, Boden und Fläche, Wasser, Klima und Luft:**

diese werden im vorliegenden Fall im Sinne des Leitfadens über den rechnerisch ermittelten Ausgleichsbedarf für das Schutzgut Arten und Lebensräume abgedeckt. Ein ergänzender Kompensationsbedarf ist nicht ableitbar. Die teilweise Beanspruchung der Hecke wird über die flächenbezogen bewertbaren Merkmale bilanziert. Die verbleibenden Gehölzstrukturen im Gebiet, zusammen mit den neu geplanten Gehölzlebensräumen, sind ausreichend groß, damit es nicht zu einer derartigen Verkleinerung von Lebensräumen bzw. Biotopstrukturen kommt, dass diese ihre Qualitäten vollständig oder weitgehend verlieren würden. Eine Beseitigung der Hecke in dem vorgesehenen Abschnitt ist im Sinne von Art. 16 Abs. 2 bzw. Art. 23 Abs. 3 BayNatSchG möglich, da die Eingriffe ausgeglichen werden können.

Sonstige Betroffenheiten, wie besondere Zerschneidungseffekte usw., sind im vorliegenden Fall nicht relevant.

werden. Rote Liste-Arten usw. sind nach den vorliegenden Erkenntnissen nicht betroffen.

**Ausgleichsbedarf für das Schutzgut Landschaftsbild:**

Entsprechend der Ausprägung vor Ort bestehen im Planungsgebiet und dessen Umfeld gewisse Empfindlichkeiten; im Gebiet werden teilweise landschaftsästhetisch relevante Strukturen beansprucht (mittlerer und südlicher Teil der Hecke). Im Randbereich des Planungsgebiets, aber außerhalb, liegen weitere bereichernde Strukturen. Die einbindenden Heckenstrukturen an der Westseite der Straße „Mühlleite“ und beidseits des anschließenden Flurweges gewährleisten, wie vor Ort aus verschiedenen Perspektiven analysiert, dass der Vorhabensbereich weiterhin gut in die Landschaft eingebunden ist. Das Gelände steigt im Westen sukzessive an (bis etwa zum Ortsbereich Sogritz). Die auch nach Realisierung des Bauvorhabens verbleibenden Gehölzstrukturen gewährleisten die Einbindung des Bauvorhabens. Insofern ergibt sich unter Berücksichtigung der festgesetzten Pflanzmaßnahmen keine Notwendigkeit eines zusätzlichen Kompensationsbedarfs für das Landschaftsbild. Die Eingriffe in das Landschaftsbild werden über die Ermittlung der flächenhaft bewertbaren Merkmale des Schutzguts Arten und Lebensräume kompensiert.

### *Schritt 2: Ermittlung der Eingriffsschwere*

Als Beeinträchtigungsfaktor wird die Grundflächenzahl GRZ herangezogen. Diese beträgt im vorliegenden Fall 0,4.

Auswirkungen auf Flächen außerhalb des Geltungsbereichs sind, wie erläutert, nicht in relevantem Maße zu erwarten, dass sich die Erfordernis eines zusätzlichen Kompensationsbedarfs ergäbe.

### *Schritt 3: Ermittlung des Ausgleichsbedarfs*

Es ist zu prüfen, inwieweit aufgrund entsprechender umfassender Vermeidungsmaßnahmen über einen Planungsfaktor Abschlüsse beim ermittelten Ausgleichsbedarf berücksichtigt werden können.

Im vorliegenden Fall werden Maßnahmen zur Eingriffsminderung (im Sinne der Tabelle 2.2 der Anlage 2 des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“) ergriffen:

- hoher Anteil unversiegelter Grünflächen innerhalb des Baugrundstücks, dadurch in erheblichem Umfang Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens
- umfangreiche Baumpflanzungen im Bereich der Bebauung (Vernetzung von Grünstrukturen)
- Baumpflanzungen entlang der Straße
- Gehölzerhalt
- Verbot von Schottergärten
- Gründächer bei den Carports
- Heckenpflanzungen an der Ostseite der Carports
- insgesamt sehr geringer Versiegelungsgrad der relativ wenigen befestigten Freiflächen, u.a. Wege in wassergebundener Bauweise
- Rückhaltung des Oberflächenwassers
- Verzicht auf Einzäunung; falls in Teilbereichen Einzäunung, dann sockellose Ausführung usw.).

Dementsprechend wird im Sinne des Leitfadens ein Planungsfaktor von 15 % zum Ansatz gebracht. Dadurch vermindert sich der ermittelte Kompensationsbedarf von 14.265 um 2.140 WP.

**Damit beträgt der tatsächliche Kompensationsbedarf 12.125 WP.**

### *Schritt 4: Auswahl geeigneter Ausgleichsmaßnahmen*

Die Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen werden wie folgt durchgeführt:

- a) Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs (A1) des Eingriffsbauungsplans; siehe textliche Festsetzung 10.2.2.4

Ausgangszustand:

Acker, A11 (2 WP)

Zielzustand:

Gehölzbestände alter Ausprägung entlang von Verkehrsflächen, V52, 7 WP, 1 WP  
Abzug wegen Entwicklungszeitraum = 6 WP

Aufwertung: 4 WP

anrechenbare Kompensationsleistung:

650 m<sup>2</sup> x 4 WP = 2.600 WP

- b) Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen auf Teilflächen der Flur-Nrn. 463 und 464 der Gemarkung Parkstein (566 m<sup>2</sup>, A2)

Ausgangszustand:

Acker, A11 (2 WP)

Zielzustand:

Hecke mesophil, B112, 10 WP

Aufwertung: 8 WP

anrechenbare Kompensationsleistung:

566 m<sup>2</sup> x 8 WP = 4.528 WP

- c) Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs (A2) des Eingriffsbebauungsplans (Flur-Nr. 757 der Gemarkung Grafenwöhr, Teilfläche von 556 m<sup>2</sup>, siehe Hinweis)

Ausgangszustand:

Acker, A11 (2 WP)

Zielzustand (gemäß Vorabstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde im Rahmen eines Ökokonto-Konzepts):

Artenreiches Extensivgrünland, G 214, 12 WP, 1 WP Abzug wegen Entwicklungszeitraum = 11 WP

Aufwertung: 9 WP

anrechenbare Kompensationsleistung:

556 m<sup>2</sup> x 9 WP = 5.004 WP

**Kompensationsleistung gesamt:**

**12.132 WP**

Mit Durchführung der Maßnahmen kann davon ausgegangen werden, dass die vorhabensbedingten Eingriffe im Sinne der Eingriffsregelung ausreichend kompensiert werden (Kompensationsbedarf 12.125 WP, anzusetzende Kompensationsleistung 12.132 WP).

## 5. Umweltbericht

### 5.1 Einleitung

#### 5.1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und der wichtigsten Ziele der Umweltschutzes für den Bauleitplan – Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden

Zur bauleitplanerischen Vorbereitung der Bereitstellung von Bauflächen für Wohnnutzungen wird der Vorhabenbezogene Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung vom Markt Parkstein als Satzung beschlossen.

Das Vorhaben weist folgende, für die Umweltprüfung relevante Kennwerte auf:

- Gesamtgröße des Geltungsbereichs  
(einschließlich externe Ausgleichsfläche innerhalb Gemeindegebiet): 16.023 m<sup>2</sup>
- Eingriffsfläche: 12.893 m<sup>2</sup>
- vollversiegelte Fläche: 4.364 m<sup>2</sup>  
davon 922 m<sup>2</sup> mit Gründach
- max. Bebauung U + E + I

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

Nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. In § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind die in der Abwägung zu berücksichtigenden Belange des Umweltschutzes im Einzelnen aufgeführt. § 1a BauGB enthält ergänzende Regelungen zum Umweltschutz, u.a. in Absatz 3 die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung. Nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB ist das Ergebnis der Umweltprüfung bei der Abwägung zu berücksichtigen. Damit werden die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) und die Strategische Umweltprüfung grundsätzlich im Aufstellungsverfahren nach den Vorschriften des Baugesetzbuches durchgeführt.

Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung hängen von der jeweiligen Planungssituation bzw. der zu erwartenden Eingriffserheblichkeit ab. Im vorliegenden Fall sind im Wesentlichen intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen betroffen. Im Randbereich, an der Westseite, ist außerdem noch eine Heckenstruktur tangiert.

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

Die bedeutsamen Ziele des Umweltschutzes für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan sind:

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

- sind die Belange des Menschen hinsichtlich des Lärms und sonstigen Immissions-schutzes sowie der Erholungsfunktionen und die Kultur- und sonstigen Sachgüter (z.B. Schutz von Bodendenkmälern) zu berücksichtigen
- sind nachteilige Auswirkungen auf die Lebensraumfunktionen von Pflanzen und Tieren soweit wie möglich zu begrenzen, d.h. Beeinträchtigungen wertvoller Lebensraumstrukturen oder für den Biotopverbund wichtiger Bereiche sind zu vermeiden, (Vermeidungsgebot der Naturschutzgesetze), wenn zumutbare Alternativen, den mit dem Eingriff verfolgten Zweck ohne oder mit geringeren Beeinträchtigungen zu erreichen, gegeben sind; neue Lebensräume sollen nach Möglichkeit im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang geschaffen werden, insbesondere wenn diese auch der Einbindung des Bauvorhabens in die Landschaft dienen
- sind für das Orts- und Landschaftsbild bedeutsame Strukturen, soweit vorhanden, möglichst zu erhalten bzw. diesbezüglich wertvolle Bereiche möglichst aus der baulichen Nutzung auszunehmen; durch Festsetzungen ist sicherzustellen, dass die baulichen Anlagen gut in das Landschaftsbild eingebunden werden
- ist die Versiegelung von Boden möglichst zu begrenzen (soweit projektspezifisch möglich) sowie sonstige vermeidbare Beeinträchtigungen des Schutzguts zu vermeiden
- sind auch nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser (Grundwasser und Oberflächengewässer) entsprechend den jeweiligen Empfindlichkeiten (z.B. Grundwasserstand, Betroffenheit von Still- und Fließgewässern) bzw. der spezifischen örtlichen Situation so gering wie möglich zu halten
- sind Auswirkungen auf das Kleinklima (z.B. Berücksichtigung von Kaltluftabflussbahnen), die Immissions-situation und sonstige Beeinträchtigungen der Schutzgüter Klima und Luft auf das unvermeidbare Maß zu begrenzen

Mit der Ausweisung und Erschließung der geplanten Bauflächen gehen trotz der vergleichsweise geringen Flächengröße und der derzeitigen intensiven landwirtschaftlichen Nutzung auf dem Baugrundstück selbst einige unvermeidbare Auswirkungen der Schutzgüter einher, die in Kap. 5.3 im Einzelnen dargestellt werden.

#### 5.1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen dargelegten Ziele des Umweltschutzes für den Bauleitplan

##### **Regionalplan, Landesentwicklungsprogramm LEP 2023**

Besondere, die Schutzgüter im Vorhabensbereich konkret betreffende Grundsätze und Ziele enthält der Regionalplan nicht. Der Vorhabensbereich liegt im Naturpark Nördlicher Oberpfälzer Wald, jedoch nicht in Landschaftsschutzgebieten.

Die allgemeinen Schutzbestimmungen der Regional- und Landesplanung und die Ziele und Grundsätze des LEP 2023 „Flächensparen“, „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ und „Vermeidung von Zersiedelung - Anbindegebot“ sind generell zu beachten. Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete, auch Landschaftliche Vorbehaltsgebiete, sind im geplanten Geltungsbereich nicht ausgewiesen. Zum Landesentwicklungsprogramm (LEP 2023) siehe Kap. 2.1.



### **Biotopkartierung, gesetzlich geschützte Biotope**

Biotope wurden in der amtlichen Biotopkartierung im Geltungsbereich am Westrand erfasst.

Es handelt sich um die Nr. 6238-137.003 (im Norden; nach Unterbrechung Teilfläche .004). Es handelt sich bei der Nr. 6238-137.003 um eine baumdominierte Hecke mit lückigem, überwiegend wenig dichtem und relativ jungem Strauchunterwuchs (mit Jungwuchs der Bäume). Dominierend ist die Stieleiche, überwiegend mit Stammdurchmesser bis 30 cm, z.T. bis 40 cm. Ein älteres Exemplar mit 70 cm Stammdurchmesser an der Basis befindet sich im Bestand (siehe Bestandsplan Nutzungen und Vegetation). An weiteren, etwas älteren Bäumen sind noch 2 Kirschen mit 40 cm Stammdurchmesser an einer Stelle zu nennen. Alle anderen Bäume sind jünger.

Die Teilfläche .004 weist weniger ältere Baumexemplare auf. Es handelt sich hier um eine gemischte Baum-/Strauchhecke, d.h. die Teilfläche .004 ist strauchreicher und weniger baumbetont. Zwischen den beiden Biotopstrukturen liegen jüngere Bestände.

Darüber hinaus sind auch die Hecken an dem westlich liegenden Flurweg mit den Teilflächen des Biotops .001 und .002 in der Biotopkartierung erfasst worden. Die Biotopkartierung stammt aus dem Jahre 1988, ist aber im Planungsbereich im Prinzip noch aktuell.

Gesetzlich geschützte Biotope gibt es im Vorhabensbereich nicht.

Die Heckenabschnitte auf der Böschung an der Westseite des Baugebiets und entlang des Feldweges unterliegen dem Schutz des Art. 16 BayNatSchG, so dass für die teilweise Beanspruchung eine Ausnahme nach Art. 16 Abs. 2 BayNatSchG beantragt wird.

### **Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP)**

Das ABSP für den Landkreis Neustadt a.d. Waldnaab enthält für das Planungsgebiet keine konkreten bzw. unmittelbar planungsrelevanten Bestands-, Bewertungs- und Zielaussagen. Lokal oder sogar überregional bedeutsame Lebensräume werden im Bereich des Planungsgebiets nicht bewertet.

Der Planungsbereich gehört noch zum Schwerpunktgebiet des Naturschutzes im Landkreis F „Schweinnaab-, Dürrschweinnaab und Sauerbach“, wobei der Planungsbereich deutlich oberhalb des Talbereichs liegt.

### **Schutzgebiete**

Wie bereits erwähnt, sind im Bereich des Planungsgebiets keine Schutzgebiete ausgewiesen.

### **Artenschutzkartierung**

Die Artenschutzkartierung enthält für den Vorhabensbereich und die relevante Umgebung keine Artmeldungen.

Artmeldungen gibt es für den Ortsbereich Hammerles nicht.

### **Flächennutzungsplan**

Im bestandskräftigen Flächennutzungsplan des Marktes Parkstein ist der Geltungsbereich als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die umliegenden Gehölze und Biotope sind ebenfalls schematisch dargestellt.

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert (12. Änderung), mit Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets.

## 5.2 Natürliche Grundlagen

### **Naturraum und Topographie**

Das Planungsgebiet gehört zum Naturraum 070 Oberpfälzisches Hügelland, und zwar zur Untereinheit 070-J Hessenreuther Kreiderücken.

Das Gelände ist von Nordosten nach Südwesten relativ stark geneigt, und fällt von ca. 469 m NN (Nordosten) bis auf 453 m NN im Südwesten.

An der Ostgrenze des Baugebiets, an der Straße nach Altenparkstein, und der Westgrenze zur Straße Mühlleite (außer im Süden), sind jeweils Böschungen ausgeprägt. Westlich des Baugebiets fällt das Gelände weiter zur Schweinnaab auf ca. 448 m NN ab.

### **Geologie und Böden**

Nach der Geologischen Karte Maßstab 1:25.000 wird der Vorhabensbereich aus geologischer Sicht von Burgsandsteinen des Mittleren Keupers eingenommen. Daraus haben sich fast ausschließlich Braunerden (podsolig) aus skelettführendem Sand entwickelt.

Nach der Bodenschätzung sind im Gebiet lehmige Sande, im Südosten auch stark sandige Lehme kennzeichnend, die Bodenzahlen von 35/29 bzw. im Südosten 39/34 und damit eine durchschnittliche landwirtschaftliche Nutzungseignung aufweisen, die weitgehend derjenigen der umgebenden landwirtschaftlichen Flächen entspricht. Im Mittel haben die landwirtschaftlichen Flächen der Umgebung sogar noch eine z.T. deutlich höhere Bodengüte.

Im Umweltatlas Boden sind die Bodenfunktionen wie folgt bewertet (nicht bewertete Funktionen werden nach dem Leitfaden „Das Schutzgut Boden in der Planung“ bewertet): Haupteinheit IS 5D 35/29

- Rückhaltevermögen für anorganische Schadstoffe: Aluminium hoch (Stufe 4), Cadmium mittel (Stufe 3), insgesamt mittel
- natürliche Ertragsfähigkeit: gemäß der Ackerzahl 29 gering (Stufe 2)
- Standortpotenzial für die natürliche Vegetation
  - alternatives Verfahren auf der Grundlage der Bodenschätzung (Hauptbodenart IS 5D 35/29): Einstufung hoch (4), d.h. eigentlich mittlere Bewertung bzw. mittlere Stufe (Bodendaten sind nicht vorhanden), keine Böden mit besonders hohem Standortpotenzial ausgeprägt
- Wasserretentionsvermögen bei Niederschlägen  
Nach der Tabelle II/5 des Leitfadens ergibt sich hinsichtlich des Kriteriums (Bodenart IS 4V 38/33) die Wertklasse 4 (von 5 Stufen), also hohe Bedeutung
- Rückhaltevermögen für wasserlösliche Stoffe (z.B. Nitrat)  
 $n_s = SR/FK_{WE}$   
 $n_s = \text{ca. } 480 \text{ mm/a (Niederschlag-Verdunstung-Oberflächenabfluss)}/200 \text{ mm}$   
 $n_s = 2,4$

Die  $FK_{WE}$  wird entsprechend den Tabellen der Bodenkundlichen Kartieranleitung (KA 4) mit 200 mm eingestuft.

Nach Tabelle II/8 Einstufung des Rückhaltevermögens für wasserlösliche Stoffe als gering (Stufe 2, von 5 Stufen)

Damit sind hinsichtlich der Bodenfunktionen insgesamt geringe bis mittlere bis z.T. hohe Bewertungen kennzeichnend. Sehr hohe Bewertungen sind bei keiner der Bodenfunktionen einschlägig.

Ein Baugrundgutachten wurde bisher nicht erstellt, wird jedoch im weiteren Verfahren bzw. im Zuge der Erschließungsplanung erstellt werden.

### **Klima**

Klimatisch gesehen gehört das Planungsgebiet zu einem für die Verhältnisse der mittleren bis nördlichen Oberpfalz durchschnittlichen Klimabezirk mit mittleren Jahrestemperaturen von ca. 8° C und mittleren Jahresniederschlägen von ca. 700 mm.

Eine geländeklimatische Besonderheit stellt hangabwärts abfließende Kaltluft dar, insbesondere bei bestimmten Wetterlagen wie sommerlichen Abstrahlungsinversionen, im Planungsgebiet von Nordosten und Südwesten zum Talbereich der Schweinnaab.

Nennenswerte Abflusshindernisse für Kaltluft gibt es derzeit nicht.

Für die Klimafunktionen hat das Planungsgebiet mittlere Bedeutung.

### **Hydrologie und Wasserhaushalt**

Der Bereich des geplanten Baugebiets entwässert natürlicherweise nach Südwesten zum Talraum der Schweinnaab, die in südliche Richtung abfließt.

Oberflächengewässer und sonstige hydrologisch relevante Strukturen wie Vernäsungsbereiche gibt es innerhalb des Geltungsbereichs bzw. der zur Überbauung geplanten Flächen nicht. Der Talbereich ist relativ gering entfernt. Das geplante Baugebiet liegt aber deutlich über dem Niveau des Talbodens (mindestens 6 m).

Angesichts der Topographie, der geologischen Verhältnisse und der Nutzungen im Gebiet ist nach derzeitigem Kenntnisstand zu erwarten, dass bei den Erschließungs- und sonstigen Bauarbeiten kein Grundwasser angeschnitten wird. Es ist davon auszugehen, dass das Grundwasser mehrere Meter tief ansteht.

Das Auftreten von Schichtenwasser ist voraussichtlich ebenfalls nicht zu erwarten, aber auch nicht gänzlich auszuschließen (stark sandige Lehme im östlichen bzw. südöstlichen Bereich, lehmige Sande im westlichen Teil).

Wasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete und wassersensible Gebiete sind im Planungsbereich nicht ausgeprägt.

Von außerhalb, von den oberhalb liegenden landwirtschaftlichen Nutzflächen zufließendes Oberflächenwasser spielt im vorliegenden Fall praktisch keine Rolle, da hangoberseits die Straße mit eigener Entwässerung verläuft, und oberhalb der Straße praktisch kein Einzugsgebiet mehr besteht (Höhenrücken).

Eine besondere Gefährdung durch pluviale Überflutungen (abseits von Gewässern) besteht deshalb im vorliegenden Fall nicht.

### **Potenzielle natürliche Vegetation**

Als potenzielle natürliche Vegetation gilt im Gebiet nach dem Fis-natur-online der Zittergrasseggen-Hainsimsen-Buchenwald, im Übergangsbereich zum Zittergrasseggen-Stieleichen-Hainbuchenwald.

- 5.3 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung
- 5.3.1 Schutzgut Menschen einschließlich menschlicher Gesundheit, kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter

*Beschreibung der derzeitigen Situation*

Bezüglich des Lärms bestehen im Gebiet insgesamt keine relevanten Vorbelastungen. Verkehrslärm ist im Planungsbereich nicht relevant. Die Gemeindeverbindungsstraße nach Altenparkstein verläuft zwar unmittelbar am Ortsrand. Das Verkehrsaufkommen ist jedoch sehr gering. Immissionsgrenzwerte nach der 16. BImSchV werden nicht überschritten.

Betriebslärm spielt ebenfalls keine Rolle, so dass die Orientierungswerte der DIN 18005 ebenfalls eingehalten werden können.

Dementsprechend kann bereits ohne detaillierte gutachterliche Prüfung davon ausgegangen werden, dass die gesetzlichen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse hinsichtlich des Lärmschutzes gewährleistet sind.

Hinsichtlich der Gerüche können grundsätzlich (neben den praktisch überall auftretenden Gerüchen aus landwirtschaftlichen Nutzflächen) auch Gerüche aus landwirtschaftlichen Hofstellen mit entsprechender Tierhaltung von Bedeutung sein. Hofstellen mit entsprechender Tierhaltung sind jedoch im Einflussbereich der Gebietsausweisung nicht relevant.

Auch sonstige Emissionen sind im vorliegenden Fall nicht relevant.

Die derzeitigen landwirtschaftlichen Produktionsflächen sind als Acker und Grünland intensiv genutzt. Sie dienen der Erzeugung von Nahrungsmitteln, Futtermitteln bzw. Energierohstoffen. Die landwirtschaftliche Ertragsfähigkeit ist als durchschnittlich zu bewerten (eher noch unter den Bodenzahlen der Umgebung).

Bestehende Wasserschutzgebiete liegen nicht im Einflussbereich der Gebietsausweisung.

Aufgrund der Lage am Ortsrand von Hammerles hat das Gebiet eine gewisse Bedeutung für die ortsnahe Erholung. Eine besondere Bedeutung besteht allerdings nicht. Die Straße Mühlleite wird gelegentlich von Spaziergängern aus dem Ortsbereich Hammerles genutzt. Die Fläche selbst mit ihrer landwirtschaftlichen Nutzung ist für Erholungssuchende faktisch nicht betretbar. Die tatsächliche Frequentierung im Gebiet ist aufgrund der geringen Größe des Ortsteils Hammerles vergleichsweise gering.

Die Straße Mühlleite ist Teil eines Wanderweges des Marktes Parkstein, und die Gemeindeverbindungsstraße nach Altenparkstein ist Teil eines Radweges des Landkreises.

Bodendenkmäler sind im Projektgebiet und dem näheren Umfeld nicht bekannt.

Im Ortsbereich gibt es mit dem Areal des abgegangenen Hammerschlusses ein Bodendenkmal, das aber außerhalb jeglichen Einflussbereichs der geplanten Baugebietsausweisung liegt.

Baudenkmäler im Ortsbereich, die einen Sichtbezug zum geplanten Baugebiet aufweisen würden, gibt es in Hammerles nicht. Der südöstliche Rand des geplanten Baugebiets weist noch einen Sichtbezug zum Parkstein auf.

Im äußersten Norden, außerhalb des geplanten Baugebiets, liegt noch ein Marterl.

Über den Geltungsbereich verläuft eine 20 kV-Freileitung, die im Zuge der geplanten Bebauung umgelegt und verkabelt werden soll. Nach Angaben des Eigentümers des Anwesens Mühlleite 11 verläuft im oberen Böschungsbereich zum geplanten Baugebiet ein Stromkabel (Stromversorgung des Anwesens Mühlleite 11, wird im Zuge der Erschließungsplanung berücksichtigt). Sonstige Ver- und Entsorgungsleitungen und -einrichtungen innerhalb oder im unmittelbaren Randbereich der geplanten Bauflächen sind nicht bekannt.

Auch sonstige Sachgüter oder Kulturgüter sind im geplanten Baugebiet nicht vorhanden bzw. nicht relevant.

### *Auswirkungen*

Während der Bauphase ist mit baubedingten Belastungen durch Immissionen zu rechnen. Sie werden aufgrund ihrer zeitlichen Begrenzung insgesamt als unerheblich eingestuft. Wie bereits ausgeführt, sind im Umfeld keine Nutzungen bzw. Strukturen vorhanden, die sich nachteilig auf die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse durch Lärmimmissionen auswirken würden.

Die von den umliegenden Straßen auf das Baugebiet einwirkenden Lärmimmissionen sind aufgrund des relativ geringen Verkehrsaufkommens ohne relevante Bedeutung. Gleiches gilt für Betriebslärm, der ohne Bedeutung ist.

Darüber hinaus gehen von dem geplanten Baugebiet keine derart erheblichen Emissionen aus, dass umliegende schutzbedürftige Nutzungen relevant belastet würden.

Insofern kann ohne weitere gutachterliche Überprägung davon ausgegangen werden, dass Grenz- und Orientierungswerte der TA Lärm im geplanten Wohngebiet nicht überschritten werden.

Die geplanten Carports, zur Gemeindeverbindungsstraße hin, werden für die Wohngebäude eine gewisse Lärmabschirmung bewirken.

Hinsichtlich möglicher relevanter Geruchsmissionen bestehen, wie oben ausgeführt, keine relevanten Emissionsquellen, die einer besonderen Berücksichtigung bedürften. Gerüche aus umliegenden landwirtschaftlichen Flächen und sonstige Immissionen aus der landwirtschaftlichen Nutzung sind hinzunehmen (siehe Pkt. 4 der Hinweise).

Neben den Lärmimmissionen werden durch die Ausweisung in geringem Umfang weitere Auswirkungen hervorgerufen, z.B. zusätzliches Verkehrsaufkommen, optische Reize etc. Allerdings werden diese gegenüber den umliegenden Wohngebieten und Nutzungen nur in derart geringem Maße hervorgerufen, auch aufgrund der relativ geringen Größe des Baugebiets, dass dies für den Einzelnen faktisch nicht spürbar sein wird bzw. zumindest keine relevante Beeinträchtigung darstellen wird. Aufgrund des geplanten Erschließungskonzepts wird die zusätzliche Verkehrsbelastung für die angrenzenden bestehenden Wohngebiete vergleichsweise gering sein, da sich der zusätzliche Verkehr über die bestehenden Straßen Mühlleite/Hutweg und Gemeindeverbindungsstraße verteilen wird.

Durch die Ausweisung des Wohngebiets gehen ca. 1,12 ha landwirtschaftlich nutzbare Fläche (Acker und Grünland) als Produktionsfläche verloren. Die sog. Umwidmungsklausel des § 1a BauGB wurde bereits in Kap. 3.1 behandelt. Angrenzende, weiterhin genutzte landwirtschaftliche Flächen werden durch die Gebietsausweisungen nicht beeinträchtigt. Sie grenzen nicht direkt an. Die Ertragskraft der betroffenen Fläche ist als durchschnittlich einzustufen. Eine relativ intensive landwirtschaftliche Nutzung ist auf den Flächen möglich. Die Nutzungseignung entspricht den landwirtschaftlichen Flächen im Umfeld der geplanten Gebietsausweisung oder liegt sogar noch darunter. Durch die Verkabelung der 20 kV-Freileitung werden die Voraussetzungen für die Bebauung geschaffen. Das o.g. Stromkabel wird in Absprache mit dem Bayernwerk als Erdkabel außerhalb des geplanten Baubereichs verlegt.

Wie bereits erwähnt, sind Wasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete und sog. wassersensible Gebiete nicht ausgewiesen und zu beachten, so dass diesbezüglich ebenfalls keine Auswirkungen hervorgerufen werden. Das Gefährdungspotenzial durch pluviale Überflutungen aufgrund von Starkregenereignissen wird als sehr gering bis nicht vorhanden eingeschätzt (geringes Einzugsgebiet).

Die Erholungseignung des Gebiets ist grundsätzlich durch die vorhandenen Wege und strukturell auch die Gehölzstrukturen gegeben, wenn auch keine besonderen strukturellen Qualitäten ausgeprägt sind. Es sind Wege vorhanden, die von Erholungssuchenden genutzt werden können (v.a. die Straße Mühlleite). Mit Erschließung des Baugebiets werden die bestehenden Wege weiter uneingeschränkt nutzbar sein. Die Pflanzmaßnahmen, die im Baugebiet geplant sind, werden auch im Hinblick auf die Erholungseignung positive Wirkungen entfalten, wenngleich die bestehende Hecke an der Ostseite der Straße Mühlleite teilweise beseitigt werden muss.

Eine Überprägung von Bodendenkmälern ist nicht zu erwarten. Es liegen keine Hinweise auf Bodendenkmäler vor. Sollten jedoch Bodendenkmäler zutage treten, wird der gesetzlichen Meldepflicht entsprochen, der Zustand unverändert erhalten und die Denkmalschutzbehörden eingeschaltet.

Baudenkmäler gibt es im Ortsbereich von Hammerles (siehe obige Ausführungen). Es bestehen keine Sichtbeziehungen. Diesbezügliche Beeinträchtigungen werden nicht hervorgerufen.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass abgesehen vom relativ geringen Verlust an landwirtschaftlicher Produktionsfläche die Eingriffserheblichkeit bezüglich des Menschen einschließlich der menschlichen Gesundheit und der sonstigen Kultur- und Sachgüter vergleichsweise gering ist. Die zu erwartenden Immissionen sind nicht so erheblich, dass relevante nachteilige Auswirkungen mit Überschreitung von Grenz- und Orientierungswerten hervorgerufen würden.

### 5.3.2 Schutzgut Pflanzen, Tiere, Lebensräume, biologische Vielfalt

#### *Beschreibung der derzeitigen Situation (siehe Bestandsplan Nutzungen und Vegetation)*

Die für die Ausweisung vorgesehenen Flächen sind intensiv als Acker (ca. 0,9 ha) und im südwestlichen Teil als Grünland (ca. 0,23 ha) genutzt.

Die landwirtschaftlich genutzten Flächen weisen für die typischen Besiedler der Kulturlandschaft aufgrund der an allen Seiten vorhandenen hohen vertikalen Strukturen und der über die Fläche verlaufenden Freileitung keine Lebensraumeignung auf. Eine Betroffenheit ist auszuschließen. Die naturschutzfachlichen Qualitäten sind gering (gegebenenfalls Nahrungslebensraum für bestimmte Arten wie Schwalben u.a.).

An der Westseite des geplanten Baugebiets, an der Ostseite der Straße Mühlleite, stockt auf der Böschung eine Hecke, die als Baumhecke mit weitgehend durchgehendem Strauchunterwuchs ausgeprägt ist (B112, 10 WP). Dominierende Baumart ist im Bereich des geplanten angrenzenden Baugebiets die Stieleiche (u.a. 1 Exemplar mit 70 cm Stammdurchmesser, das sich in 1 m Höhe verzweigt, darüber 2-stämmig; weitere Exemplare mit 20-40 cm Stammdurchmesser (siehe Bestandsplan). Die älteren und stärkeren Baumexemplare wurden gesondert erfasst, und in den Bestandsplan eingetragen.

Neben der Stieleiche kommen untergeordnet Schwarzerle und Vogelkirsche vor, außerdem eine jüngere Birne. In der Strauchschicht findet man Jungwuchs der Gehölze und als Straucharten Schlehe, Holunder, Hasel und ganz vereinzelt Ziergehölze. Die Hecke ist überwiegend in der Biotopkartierung mit der Nr. 6238-137.003 erfasst. Der Bestand ist als mesophile Hecke (B112, 10 WP) und als Bestimmter Landschaftsbestandteil nach Art. 16 BayNatSchG einzustufen.

Der Bestand setzt sich nach Norden entlang der Straße als Streifen mit einem jüngeren Bestand fort (u.a. als zusätzliche Gehölzarten Vogelbeere, Esche) und geht dann nach Norden, außerhalb des Bereichs des geplanten Baugebiets, in einen flächigen, feldgehölzartigen Bestand über, der dann wiederum in der Biotopkartierung erfasst ist (6238-137.004). Im Süden, wo die straßenbegleitende Hecke auf der Böschung endet (die Böschung läuft dort aus), sind schmale, mäßig artenreiche Säume und Staudenfluren feuchter bis nasser Standorte (K123, 7 WP) als schmaler Saum ausgeprägt, die zwar Arten mesophiler, eutropher Grasfluren aufweisen, jedoch hauptsächlich aus Feuchtezeigern (Mädesüß, Blutweiderich, Flatter-Binse) aufgebaut werden. Die Breite des Streifens beträgt ca. 1,0 m.

An der Südseite, zum Hutweg, grenzen 1,5-2,5 m breite, meso- bis eutrophe, verkehrsbegleitende Grasfluren an (V51, 3 WP). Punktuell findet man jungen Gehölzaufwuchs.

An der Ostseite besteht eine Böschung an der Gemeindeverbindungsstraße nach Altenparkstein zum Bereich des geplanten Baugebiets, auf der straßenbegleitende Bäume (Spitzahorn, Kiefer, Apfel, Esche) mit Stammdurchmessern bis 30 cm stehen. Begleitet werden diese von meso- bis eutrophen, artenarmen Grasfluren (V51, 3 WP).

Schutzgebiete, geschützte Objekte oder Biotope der Biotopkartierung Bayern sind von der Baugebietsausweisung, außer der teilweise zur Beanspruchung geplanten Hecke an der Westseite, nicht unmittelbar betroffen.

Damit kann zunächst zusammenfassend festgestellt werden, dass der überwiegende Teil des geplanten Baugebiets geringe naturschutzfachliche Qualitäten aufweist. Die Hecke an der Westseite ist hingegen naturschutzfachlich wertvoll.

An den geplanten Geltungsbereich grenzen folgende Nutzungs- und Vegetationsstrukturen an:

- im Süden der asphaltierte Hutweg als Ortsstraße, der derzeit eine Ausbaubreite von ca. 3,50-4,00 m aufweist
- im Westen die Straße Mühlleite, die auch an der Westseite, wie im Bestandsplan dargestellt, überwiegend von heckenartigen Gehölzbeständen eingenommen wird, die in Abschnitten ein dort liegendes privates Wohngrundstück einbinden; im südlichen bis mittleren Bereich mündet ein geschotterter Flurweg ein, der beidseits von durchgehenden, naturschutzfachlich relevanten, heckenartigen Gehölzbeständen begleitet wird; im Süden findet man an der Westseite der Mühlleite eine Baumreihe aus Linden; weiter westlich verläuft die Schweinnaab mit begleitenden Ufergehölzen
- im Osten die Gemeindeverbindungsstraße Hammerles-Altenparkstein, die auch an der Ostseite punktuell von Baumbeständen begleitet wird; östlich der Straße ausgedehnte Ackerflächen
- im Norden findet man noch nördlich des oben beschriebenen feldgehölzartigen Bestandes die Einmündung der Mühlleite in die Gemeindeverbindungsstraße

Konkrete faunistische Daten liegen für das Planungsgebiet aus vorliegenden Dateninformationen (Artenschutzkartierung, Biotopkartierung u.a.) nicht vor.

Im Hinblick auf die naturschutzfachlichen Bewertungen und den speziellen Artenschutz wurde bereits im März (laubloser Zustand) eine Erfassung der Baumhöhlen an den potentiell betroffenen Bäumen der an der Westseite des Baugebiets angrenzenden Hecke durchgeführt (nach Albrecht et. al: Leistungsbeschreibungen für faunistische Untersuchungen..., Dezember 2013, Kap. 3.1.3 Lokalisation von Baumhöhlen, Methodenblatt V3), nachdem die teilweise Beanspruchung der Hecke bereits damals absehbar war.

Es wurde gemäß den Methodenstandards eine einmalige Suche nach Baumhöhlen und vergleichbaren relevanten Quartieren durchgeführt (Sichtung mit Fernglas vom Stamm aus und aus gewisser Entfernung). Nachdem im letzten Jahr eine intensive Pflegemaßnahme im Hinblick auf die Verkehrssicherheit stattgefunden hat, wurden nur in sehr geringem Umfang Höhlen- und vergleichbare Quartiere an der eingriffsrelevanten, westlichen Hecke vorgefunden (ein im Ausfaulen begriffener Ast einer Stieleiche, eine kleine Baumhöhle ebenfalls an einer Eiche, vermutlich Buntspechthöhle). Es existiert noch ein Nistkasten, der jedoch stark beschädigt und nicht besiedelbar ist.

Darüber hinaus wurde eine Brutvogelerfassung durchgeführt (April, Mai 2023, Daten zur Methodik und Bestandserfassung siehe Kap. 6). Es wurden fast ausschließlich gemeine Vogelarten erfasst, die typisch für Gehölzlebensräume und halboffenen Landschaften sind.

Rote-Liste-Arten bzw. bemerkenswerte Arten sind (zu den weiteren Arten siehe Tabellen in h)):



Art	Art wiss.	RL B	RL D	Nahrungsgast
Bluthänfling	Carduelis cannabina	2	3	Nahrungsgast
Feldsperling	Passus montanus	V	V	Nahrungsgast
Goldammer	Emberiza citrinella	-	V	Brutvogel
Hausperling	Passer domesticus	V	V	Nahrungsgast
Klappergrasmücke	Sylvia curruca	3	-	wahrscheinlicher Brutvogel
Mehlschwalbe	Delichon urbicum			Nahrungsgast

Damit wird deutlich, dass die Hecke mit den umliegenden, vom Vorhaben nicht betroffenen Gehölzbeständen eine gewisse Bedeutung für die heimischen Vogelarten aufweist. Besonders herausragende oder planungsrelevante Arten wurden jedoch nicht festgestellt.

Nachdem nur in sehr geringem, vernachlässigbarem Umfang Höhlenquartiere vorhanden sind, bestehen bei den Fledermäusen praktisch ausschließlich Betroffenheiten im Hinblick auf Nahrungslebensräume.

Für Amphibien und Reptilien wurden im Bereich des unmittelbaren Planungsgebiets keine Betroffenheiten festgestellt. Magere Saumstrukturen und vergleichbare Lebensräume (v.a. für die Zauneidechse) sind im Planungsgebiet nicht ausgeprägt.

Ameisennester wurden nicht vorgefunden.

Auch sonstige bemerkenswerte Tierarten wurden nicht festgestellt bzw. es ergaben sich keine Hinweise darauf.

Damit ist zusammenfassend festzustellen, dass im unmittelbaren Planungsbereich naturschutzfachlich gering bedeutsame landwirtschaftliche Nutzflächen betroffen sind. An der Westseite liegt eine naturschutzfachlich bedeutsame Heckenstruktur, die teilweise, auf einem längeren Abschnitt, zur Überbauung vorgesehen ist.

### *Auswirkungen*

Durch die Baugebietsausweisung sind die Nutzungs- und Vegetationsstrukturen in folgendem Umfang betroffen (Überbauung, Beseitigung):

- 8.964 m<sup>2</sup> Acker, A11, 2 WP
- 2.328 m<sup>2</sup> Grünland intensiv, G11, 3 WP
- 765 m<sup>2</sup> mesophile Hecke, B112, 10 WP
- 398 m<sup>2</sup> straßenbegleitende Grasfluren, V51, 3 WP
- 314 m<sup>2</sup> artenarme Säume und Staudenfluren, K11, 4 WP
- 88 m<sup>2</sup> mäßig artenreiche Säume und Staudenfluren feuchter bis nasser Standorte, K123, 7 WP
- 36 m<sup>2</sup> Schotterflächen, V32, 1 WP

Durch die Ausweisung des Wohngebiets gehen die vorhandenen Lebensraumqualitäten weitestgehend verloren.

Überwiegend handelt es sich bei den zur Überbauung geplanten Bereichen um intensiv landwirtschaftlich als Acker und untergeordnet Grünland genutzte Flächen, die allenfalls gemeinen Arten als Lebensraum dienen. Der vom Vorhaben betroffene Teil der Hecke an der Westseite trägt in insgesamt relativ hohem Maße zur Verbesserung der Lebensraumqualitäten bei. Deren Beseitigung ist als erheblicher Eingriff in die naturschutzfachlichen Qualitäten zu bewerten.

Der Eingriff in die Heckenstruktur ist jedoch nicht vermeidbar. Es wurde versucht, die Planung so auszurichten, dass ein möglichst großer Teil der Hecke erhalten werden kann, um zusätzliche, weitere Eingriffe zu vermeiden. Um das geplante Baukonzept, das zum einen im Sinne des Flächensparens eine gute Ausnutzung des Grundstücks, zum anderen aber auch eine qualitativ hochwertige Bebauung gewährleisten soll, realisieren zu können, ist es erforderlich, Ausfahrten an der Westseite (im Bereich der betroffenen Hecke) zu situieren. Anderenfalls hätte man innerhalb des Baugebiets zur Erschließung der Doppelhäuser (Haustyp C) eine zusätzliche Erschließungsstraße errichten müssen, um die Doppelhäuser zu erschließen, was zur Folge gehabt hätte, dass der grundlegende konzeptionelle Grundgedanke des Baugebiets (mit einem beruhigten, verkehrsfreien Innenhof bzw. zentralen Treffpunkt) nicht realisiert werden können.

Aufgrund des Höhenunterschieds des Baugrundstücks ist eine gestaffelte Bebauung mit unterschiedlichen Geschossigkeiten im Ober- und Unterhangbereich sehr sinnvoll, so dass an der Westseite des Baugebiets die Böschung teilweise bis weitgehend abgetragen wird, um das Untergeschoss der jeweiligen Häuser des Haustyps C entsprechend anbinden zu können (siehe Geländeschnitt 2 des Vorhaben- und Erschließungsplans).

Dementsprechend ist der Verlust der Hecke in dem betroffenen Abschnitt im vorliegenden Fall unvermeidbar. Der Heckenabschnitt nach Norden, der weiter nördlich in einen flächigen Gehölzbestand übergeht, wird erhalten. Änderungen an der Böschung, eine Beseitigung von Gehölzen o.ä. ist dort nicht vorgesehen. Eine Beseitigung des unter den Art. 16 BayNatSchG fallenden Heckenbestandes ist im vorliegenden speziellen Fall möglich, da die Beeinträchtigungen ausgeglichen werden können (siehe Kap. 4.2).

Neben dem unmittelbaren Lebensraumverlust können darüber hinaus auch zusätzliche Beeinträchtigungen, wie Verstärkung der Barriereeffekte, Veränderung der klein-klimatischen Verhältnisse, Beunruhigung oder Verlärmung, auf benachbarte Lebensraumstrukturen hervorgerufen werden. Diesbezüglich relevante Strukturen sind in den Randbereichen bzw. unmittelbar angrenzenden Bereichen in Form der verbleibenden Hecken an der Westseite (an der Westseite der Straße Mühlleite und entlang des abzweigenden Flurweges) und des Feldgehölzes im Norden, vorhanden. Wenngleich gewisse Beeinträchtigungen insbesondere durch den Fahrverkehr aus dem Baugebiet nicht gänzlich ausgeschlossen werden können, kann aber davon ausgegangen werden, dass die Lebensraumqualitäten dieser Strukturen weitestgehend erhalten bleiben, so dass auch keine zusätzlichen kompensationspflichtigen Eingriffstatbestände bestehen.

Zum besonderen Artenschutz siehe Kap. 6.

Baubedingte Auswirkungen beschränken sich auf einen vergleichsweise kurzen Zeitraum und werden nicht so nachhaltig sein, dass Lebensräume in angrenzenden Bereichen dauerhaft so stark beeinträchtigt werden, dass es zum Erlöschen von Populationen kommen würde.

Insgesamt ist die schutzgutbezogene Eingriffserheblichkeit als mittel einzustufen. Die Dimensionen der Ausweisung halten sich in Grenzen. Eingriffsrelevant ist insbesondere die teilweise Beanspruchung der Hecke an der Westseite.

### 5.3.3 Schutzgut Landschaft

#### *Beschreibung der derzeitigen Situation*

Der geplante Ausweisungsbereich im Norden von Hammerles wird von intensiv genutztem Acker und Grünland eingenommen. Durch die umliegenden Gehölzbestände (Hecken an der Westseite bis zur Schweinnaab, Bäume entlang der Gemeindeverbindungsstraße nach Altenparkstein im Osten) und die abwechslungsreiche Topographie wird das Landschaftsbild aufgewertet. Es sind mittlere bis relativ hohe Qualitäten im unmittelbaren Umfeld des geplanten Baugebiets kennzeichnend. Herausragende landschaftsästhetische Qualitäten sind nicht ausgeprägt. Störfaktoren im Hinblick auf das Landschaftsbild gibt es im Planungsbereich lediglich in Form der über das geplante Baugebiet verlaufenden Freileitung.

Insgesamt sind im Vorhabensbereich mittlere bis relativ hohe Landschaftsbildqualitäten kennzeichnend.

Die Einsehbarkeit des Bereichs des geplanten Baugebiets ist trotz der relativ stark ausgeprägten Topographie vergleichsweise gering. In Kap. 3.4 (Einbindung in die Landschaft) wurde die diesbezügliche Situation bereits ausführlich dargelegt. Zusammenfassend betrachtet besteht gegenüber dem Osten keine Empfindlichkeit, da dort unmittelbar östlich der Gemeindeverbindungsstraße ein Höhenrücken besteht. Im Süden bindet das Baugebiet an den bestehenden Ortsbereich an, im Norden erfolgt eine vollständige Abschirmung durch das dort bestehende und vollständig abschirmende Feldgehölz. Im Westen liegt der Talraum der Schweinnaab, westlich davon steigt das Gelände an. Wie vor Ort von verschiedenen, relevanten Standorten aus analysiert, ist unabhängig von der teilweise zur Beseitigung geplanten Hecke eine Einbindung durch die (höheren) Gehölzbestände westlich der Straße „Mühlleite“ und entlang des dort einmündenden Flurweges gegeben.

Die Erholungseignung des Gebiets ist aus landschaftsstruktureller Sicht als durchaus gegeben einzustufen. Das Gebiet wird für die unmittelbare ortsnahe Erholung der Bürger von Hammerles genutzt. Es bestehen Wegeverbindungen im Randbereich des geplanten Baugebiets, die von Erholungssuchenden für landschaftsgebundene Freizeitaktivitäten wie Spazierengehen etc. genutzt werden können. Intensive Erholungseinrichtungen sind im Gebiet nicht vorhanden. Wie bereits erwähnt, ist die Straße „Mühlleite“ Teil eines öffentlichen Wanderweges, die Gemeindeverbindungsstraße Bestandteil eines Radweges des Landkreises.

### *Auswirkungen*

Zwangsläufig wie bei jeder Bebauung wird das Landschaftsbild grundlegend verändert. Die trotz gewisser anthropogener Einflussfaktoren kennzeichnende landschaftliche Prägung geht praktisch vollständig verloren. Die unmittelbare anthropogene Prägung tritt auf der Vorhabensfläche in den Vordergrund. Die im Umfeld (im Süden) vorhandenen Siedlungsstrukturen werden auf die Umgebung ausgedehnt. Aufgrund der mittleren bis relativ hohen landschaftsästhetischen Qualitäten, jedoch der vergleichsweise geringen Einsehbarkeit auch nach teilweiser Beseitigung der Hecke an der Westseite, sind die Eingriffe in das Landschaftsbild als mittel einzustufen. Landschaftsästhetisch relevante Strukturen sind im Gebiet vorhanden. Der Heckenabschnitt an der Westseite wird beseitigt. Dieser trägt in erheblichem Maße zur Bereicherung des Landschaftsbildes bei, wobei in nördlicher Fortsetzung sowie an der Westseite der Straße „Mühlleite“ und beidseits des anschließenden Feldweges umfangreiche Gehölzstrukturen verbleiben. Es erfolgen Ersatzpflanzungen. Auf der Fläche selbst sind praktisch nur intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen betroffen.

Wie oben unter „Beschreibung der derzeitigen Situation“ und insbesondere in Kap. 3.4 ausführlich dargestellt, ist die Einsehbarkeit und Fernwirksamkeit des geplanten Baugebiets gegenüber der näheren und weiteren Umgebung vergleichsweise gering.

Um die Beeinträchtigungen soweit wie möglich zu minimieren, wird ein möglichst großer Teil der Hecke an der Westseite erhalten und es werden umfangreiche Baum- und sonstige Gehölzpflanzungen festgesetzt, die im Hinblick auf die Belange des Landschaftsbildes in erheblichem Maße zur Eingriffsminderung beitragen. Die umfangreichen Pflanzungen an der Nordseite werden als Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen, die sonstigen Bepflanzungen als Minderungsmaßnahmen eingestuft.

Die Außenwirkungen der Baugebietsausweisung werden von vornherein, aufgrund der verbleibenden Gehölzbestände, gering sein, und werden durch die geplanten Pflanzmaßnahmen noch weiter gemindert.

Im Hinblick auf die Erholungseignung wird das Gebiet durch den Verlust der landschaftlichen Prägung etwas nachteilig verändert. Allerdings handelt es sich um eine kleine Fläche, und die Wegeverbindungen und ein Großteil der landschaftlichen Kulissen bleibt erhalten.

Insgesamt sind die schutzgutbezogenen Auswirkungen unter Berücksichtigung der geplanten Vermeidungsmaßnahmen und der Pflanzmaßnahmen als mittel einzustufen.

#### 5.3.4 Schutzgut Boden, Fläche

##### *Beschreibung der derzeitigen Situation*

Es sind aus geologischer Sicht Burgsandsteine des Mittleren Keupers ausgeprägt, die als Braunerden (podsolig) aus skelettführendem Sand anzusprechen sind.

Als Bodenart sind überwiegend lehmige Sande, im Südosten auch stark sandige Lehme ausgebildet. Die landwirtschaftliche Nutzungseignung ist als durchschnittlich einzustufen (im Umfeld z.T. noch deutlich höher). Die Boden-/Ackerzahlen betragen 35/29, im Südosten 39/34.

Die Flächen des Geltungsbereichs weisen nach vorliegenden Erkenntnissen größtenteils weitgehend unveränderte Bodenprofile auf, die lediglich durch die landwirtschaftliche Nutzung etwas verändert wurden. Versiegelungen sind derzeit innerhalb des Geltungsbereichs praktisch nicht vorhanden. Lediglich die Straßen in den Randbereichen

des Geltungsbereichs sind bereits versiegelt und in deren Randbereichen wurden die Bodenprofile verändert.

Es wird noch ein Baugrundgutachten erstellt, das weitere Erkenntnisse über die Ausprägung des Untergrunds liefern wird.

Dementsprechend werden die Bodenfunktionen, wie Produktionsfunktion, Puffer- und Filterfunktion sowie Lebensraumfunktion, weitgehend erfüllt.

Zu den Bodenfunktionen im Einzelnen wird auf Kap. 5.2 „Geologie und Böden“ verwiesen.

### *Auswirkungen*

Projektbedingte Auswirkungen auf das Schutzgut sind wie bei jeder Bauflächenausweisung in Form der Bodenüberformung, -überbauung und -versiegelung zu erwarten. Die naturgemäß relativ erheblichen Eingriffe in das Schutzgut Boden gehen mehr oder weniger zwangsläufig mit der geplanten Realisierung des Vorhabens einher. Die Vermeidung und Minderung der Eingriffe ist innerhalb relativ enger Grenzen möglich. Die Auswirkungen der Versiegelung auf das Schutzgut Wasser können aber durch entsprechende Vorkehrungen (z.B. Verwendung wasserdurchlässiger Beläge im Bereich von Stellplätzen und untergeordneten Verkehrsflächen, Rückhalt der Oberflächenwässer mit Trennsystem, Versickerung des Oberflächenwassers auf privaten Grundstücksflächen voraussichtlich nicht in Grenzen gehalten werden.

Im vorliegenden Fall ist der Anteil der versiegelten Flächen im Verhältnis zur realisierten Bebauung vergleichsweise gering, da nur in relativ geringem Maße Freiflächen vollversiegelt werden. Gemäß einer konkreten Ermittlung werden ca. 4.364 m<sup>2</sup> vollversiegelt, wobei ca. 3.820 m<sup>2</sup> auf die Gebäude entfallen (davon 922 m<sup>2</sup> mit Gründach), und lediglich ca. 546 m<sup>2</sup> auf die Verkehrs- und Freiflächen. Weitere ca. 1.100 m<sup>2</sup> werden teilversiegelt (insbesondere wassergebundene Wege).

Im Bereich der überbauten bzw. versiegelten Flächen werden die Böden mit ihren verschiedenen Bodenfunktionen mehr oder weniger überprägt. Die Produktionsfunktion des Bodens für landwirtschaftliche Erzeugung geht vollständig verloren.

Die Auswirkungen halten sich im vorliegenden Fall aufgrund der vergleichsweise geringen Größe des Baugebiets und des relativ geringen Umfang versiegelter Freiflächen innerhalb enger Grenzen.

Allerdings ist es erforderlich, das Gelände aufgrund der Hanglage auch außerhalb der Gebäude und sonstigen baulichen Anlagen anzupassen.

Insgesamt ist die Eingriffserheblichkeit bezüglich des Schutzguts wie bei jeder Überbauung und Versiegelung grundsätzlich relativ hoch. Die Auswirkungen halten sich jedoch aufgrund der relativ geringen Größe und der festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen (Begrenzung der Versiegelung), die die indirekten Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser verringern, innerhalb enger Grenzen.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche (Flächenverbrauch) sind relativ gering.

### 5.3.5 Schutzgut Wasser

#### *Beschreibung der derzeitigen Situation*

Wie bereits in Kap. III 5.2 „Hydrologie und Wasserhaushalt“ ausgeführt, entwässert der Geltungsbereich natürlicherweise nach Westen zur Schweinnaab, die in südliche Richtung abfließt.

Oberflächengewässer und sonstige hydrologisch relevante Strukturen wie Vernäsungsbereiche gibt es innerhalb des Geltungsbereichs nicht.

Es ist angesichts der Topographie, der Geologie und der Nutzungsverhältnisse zu erwarten, dass das Grundwasser vollständig unterhalb der durch die Baumaßnahmen voraussichtlich aufgeschlossenen Bodenhorizonte liegt. Es wird ein Baugrundgutachten erstellt, das auch Erkenntnisse über die Grundwasserverhältnisse liefern wird.

Der Bereich der geplanten Bauparzellen liegt außerhalb von Überschwemmungsbereichen, Wasserschutzgebieten und wassersensiblen Bereichen. Damit bestehen keine besonderen Empfindlichkeiten im Hinblick auf das Schutzgut. In gewissem Maße zu berücksichtigen ist von oberhalb, aus landwirtschaftlichen Flächen, zufließendes Oberflächenwasser. Das Gefährdungspotenzial durch pluviale Überflutungen aufgrund von Starkregenereignissen wird aber als sehr gering eingeschätzt, da das Einzugsgebiet oberhalb sehr gering ist.

#### *Auswirkungen*

Durch die zu erwartende Versiegelung (und Überbauung) wird die Grundwasserneubildung reduziert. Eine Begrenzung der Auswirkungen der Versiegelung ist in relativ erheblichem Umfang möglich, indem zum einen der Anfall an Oberflächenwasser in Grenzen gehalten wird (maximale Teilversiegelung befestigter Flächen wie Stellplätze, Wege usw.), gegebenenfalls eine Versickerung der Oberflächenwässer erfolgt (voraussichtlich nicht möglich), soweit möglich, und die Oberflächenwässer ansonsten in einer Regenrückhaltung zurückgehalten werden und entsprechend gedrosselt dem Vorfluter zugeführt werden.

Durch das geplante Trennsystem für die Oberflächenwässer werden die nachteiligen Auswirkungen auf die Kläranlage, den Vorfluter und die Grundwasserneubildung minimiert.

Es finden vorhabensbedingt gewisse Verschiebungen zwischen den Faktoren Versickerung, Verdunstung und Abfluss innerhalb der Wasserhaushaltsbilanz statt, die sich in geringem Maße auf den Gebietswasserhaushalt auswirken. Aufgrund der geplanten Oberflächenentwässerung im Trennsystem und der umfangreichen Grünflächen halten sich die Auswirkungen insgesamt in engen Grenzen. Entsprechend der Gebietsgröße und der geplanten Bebauung und Befestigung von Freiflächen beträgt die maximale vollversiegelte Fläche ca. 4.365 m<sup>2</sup>. Bei einer mittleren jährlichen Grundwasserneubildung im Gebiet von ca. 150 mm würde sich die jährliche Grundwasserneubildung auf den gesamten Geltungsbereich bezogen rechnerisch lediglich um ca. 650 m<sup>3</sup> reduzieren.

Oberflächengewässer werden durch das geplante Baugebiet nicht unmittelbar beeinflusst.

Vorkehrungen gegen wild abfließendes Oberflächenwasser, um benachbarte bebaute oder potenziell bebaubare Grundstücke vor übermäßigem Oberflächenwasserzufluss von außerhalb des Baugebiets zu schützen, sind im vorliegenden Fall aufgrund der Ausprägung der Topographie nicht erforderlich. Gemäß der Ausprägung der Höhenverhältnisse kann Oberflächenwasser von Osten zufließen. Der Umfang wird aber aufgrund des sehr geringen Einzugsgebiets gering sein, und an der Ostseite grenzt die Gemeindeverbindungsstraße mit eigenen Entwässerungsanlagen unmittelbar an.

Es kann, wie bereits ausgeführt, davon ausgegangen werden, dass bei den Erschließungen und sonstigen Baumaßnahmen kein Grundwasser angeschnitten wird. Auf möglicherweise auftretendes Schichtenwasser wird hingewiesen.

Um nachteilige Auswirkungen auf die Gebäude (z.B. eindringende Feuchte im Kellergeschoß) von vornherein auszuschließen, werden im Bedarfsfall entsprechende bauliche Maßnahmen empfohlen. Die Erforderlichkeit wird durch den Vorhabensträger nochmal im Detail eigenverantwortlich geprüft. Die Festsetzungen in Pkt. 9 sind zu beachten.

Bei den Baumaßnahmen ist den Anforderungen des Allgemeinen Vorsorgegrundsatzes des WHG in ausreichendem Maße Rechnung zu tragen. Wasserschutzgebiete sind durch das Vorhaben nicht berührt. Auch ansonsten sind über die genannten Zusammenhänge hinaus keine besonderen wasserwirtschaftlichen Empfindlichkeiten ausgeprägt.

Insgesamt ist die Eingriffserheblichkeit vergleichsweise gering.

### 5.3.6 Schutzgut Klima und Luft

#### *Beschreibung der derzeitigen Situation*

Das Planungsgebiet weist für die Verhältnisse der mittleren bis nördlichen Oberpfalz durchschnittliche Klimaverhältnisse auf.

Eine geländeklimatische Besonderheit stellt hangabwärts, also im Wesentlichen in westliche Richtung abfließende Kaltluft dar, insbesondere bei bestimmten Wetterlagen wie sommerliche Abstrahlungsinversionen.

Vorbelastungen der lufthygienischen Situation werden im Planungsgebiet nicht in relevantem Ausmaß hervorgerufen. Der Planungsbereich ist ländlich geprägt.

Besondere Belastungsfaktoren für das Klima bestehen nicht. Für das Großklima hat der bisher unbebaute Bereich eine mittlere Bedeutung.

#### *Auswirkungen*

Durch die Errichtung der Baukörper und die sonstige Versiegelung wird es zu einer geringfügigen Veränderung des Lokalklimas kommen. Die verdunstungsbedingte Luftbefeuchtung und Luftkühlung wird sich verringern. Der bisherige Beitrag der landwirtschaftlichen Nutzflächen (und der zur Beseitigung geplanten Gehölze) zum Klimaausgleich wird reduziert, die Merkmale des Siedlungsklimas mit höheren Temperaturspitzen etc. werden zunehmen. Allerdings wird diese Zunahme aufgrund der im Vergleich zu den vorhandenen Siedlungsbereichen relativ geringen Flächenausdehnung und des insgesamt vergleichsweise geringen Versiegelungsgrades so geringe Ausmaße annehmen, dass dies für den Einzelnen nicht spürbar sein wird.

Ein relevanter Kaltluftstau o.ä., der sich nachteilig auf bestehende Baugebiete auswirken würde, wird durch die geplante Bebauung nicht hervorgerufen. Unterhalb des Baugebiets liegen unmittelbar keine Bauflächen.

Die Funktionen der unbebauten Freiflächen für das Großklima gehen teilweise verloren. Durch die umfangreichen Pflanzungen und den hohen Anteil unversiegelter Flächen sowie die relativ geringe Fläche des Baugebiets ist der Beitrag zum Klimawandel vergleichsweise gering, siehe auch Kap. 5.3.11).

Eine Verschlechterung der lufthygienischen Situation wird durch die Gebietsausweisung nur in geringem, nicht relevantem Maße hervorgerufen. Die zusätzlichen Emissionen luftgetragener Schadstoffe spielen faktisch keine Rolle.

Zu den Schallimmissionen und Geruchsmissionen siehe Kap. III. 5.3.1.

Insgesamt ist die Eingriffserheblichkeit bezüglich des Schutzguts als vergleichsweise gering einzustufen.

#### 5.3.7 Wechselwirkungen

Grundsätzlich stehen alle Schutzgüter untereinander in einem komplexen Wirkungsgefüge, so dass eine isolierte Betrachtung der einzelnen Schutzgüter zwar aus analytischer Sicht sinnvoll ist, jedoch den komplexen Beziehungen der biotischen und abiotischen Schutzgüter untereinander nicht gerecht wird.

Dementsprechend wurden bei der Analyse der Auswirkungsprognose bereits Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern herausgearbeitet. Beispielsweise wirkt sich die Versiegelung (Betroffenheit des Schutzguts Boden) auch auf das Schutzgut Wasser aus (Reduzierung der Grundwasserneubildung). Soweit also Wechselwirkungen bestehen, wurden diese bereits dargestellt.

#### 5.3.8 Art und Menge der Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung

Abfälle fallen im Baubetrieb an. Diese werden entsprechend den geltenden Bestimmungen entsorgt bzw. den Wiederverwendungsschienen zugeführt.

#### 5.3.9 Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt, Anfälligkeit für Unfälle und schwere Katastrophen

Diesbezüglich bestehen keine besonderen Risiken bei der Errichtung des Wohngebiets. Die Störfallverordnung ist nicht relevant.

#### 5.3.10 Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Planungsgebiete

Es sind keine Vorhaben in der Umgebung bekannt, die kumulierende Auswirkungen auf die Schutzgüter hervorrufen würden, die bei der Umweltprüfung zu berücksichtigen wären.



### 5.3.11 Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf das Klima und Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels

Es entstehen durch die Versiegelung nachteilige Auswirkungen auf das Klima, die sich jedoch aufgrund des geringen Umfangs und des vergleichsweise geringen Anteils versiegelter Flächen innerhalb enger Grenzen halten. Durch die dem Klimawandel entgegenwirkenden Maßnahmen wie Gründächer im Bereich der Carports, Solarnutzung, geringe Versiegelungsgrade der Freiflächen werden die diesbezüglichen Auswirkungen weiter gemindert.

### 5.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)

Wenn das Gebiet nicht ausgewiesen und errichtet würde, wäre davon auszugehen, dass die landwirtschaftliche Nutzung als Acker und Grünland fortgesetzt würde, und die von der Ausweisung betroffenen Gehölzbestände erhalten würden.

Eine andere Art der Bebauung als eine Wohnbebauung ist an diesem Standort aufgrund der umliegenden Nutzungen nicht zu erwarten.

Wenn die Bebauung nicht realisiert werden könnte, würde der Beitrag zur Wohnraumschaffung für die Mitarbeiter der Firma Witron entfallen, und das Verkehrs- und Einpendleraufkommen in Parkstein und den Zufahrtsstraßen der Umgebung weiter zunehmen.

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

#### 5.5.1 Vermeidung und Verringerung

Nach der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB sind auch die Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen im Umweltbericht darzustellen. Im Sinne der Eingriffsregelung des § 14 BayNatSchG ist es oberstes Gebot, vermeidbare Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes zu unterlassen.

Die Ausweisung des Baugebiets ist im Hinblick auf die Eingriffsvermeidung insgesamt positiv zu bewerten, da größtenteils intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen mit vergleichsweise geringen Qualitäten hinsichtlich der Schutzgüter herangezogen werden. Die teilweise Beanspruchung der Hecke ist, wie in Kap. 5.5.2 erläutert, nicht zu vermeiden.

Wesentliche Vermeidungsmaßnahmen sind die festgesetzten Begrünungsmaßnahmen (Baum- und sonstige Pflanzungen) bzw. Maßnahmen zum Gehölzerhalt, die Festsetzungen zur baulichen Gestaltung, die geplante Entwässerung im Trennsystem und die Regelungen zur Begrenzung der Flächenversiegelung. Weitere Vermeidungsmaßnahmen sind der Verbot von Schottergärten, Gründächer bei den Carports, Heckenpflanzungen an der Ostseite der Carports, Verzicht auf Einzäunung, in jedem Fall sockellose Einfriedungen (siehe auch Kap. 4.2).

Darüber hinaus sind artenschutzrechtliche Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen (Beschränkung der Rodungszeiten für die Beseitigung der Gehölze, Gehölzpflanzungen, Vorsehen von Vogelnistkästen und Fledermauskästen) erforderlich, siehe Kap. 6 und textliche Festsetzungen.

Zu den umfangreichen Maßnahmen zum Bodenschutz siehe unter Hinweise Nr. 3.

#### 5.5.2 Ausgleich (siehe Kap. 4.2)

Nach der Eingriffsbilanzierung ergibt sich ein Ausgleichsbedarf von 12.125 WP.

Die erforderlichen Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen werden auf internen Kompensationsflächen an der Nordseite des Geltungsbereichs erbracht. Die bereitgestellte Kompensationsfläche hat einen Umfang von 650 m<sup>2</sup>. Darüber hinaus sind externe Kompensationsmaßnahmen auf Flur-Nrn. 463 und 464 der Gemarkung Parkstein (566 m<sup>2</sup>) und auf Flur-Nr. 757 der Gemarkung Grafenwöhr durchzuführen (556 m<sup>2</sup>). Da der erforderliche Umfang der Kompensationsmaßnahmen erreicht wird, kann davon ausgegangen werden, dass die Eingriffe im Sinne der Eingriffsregelung vollständig kompensiert werden (Kompensationsleistung 12.132 WP).

Unter artenschutzrechtlichen Gesichtspunkten sind neben den zulässigen Zeiträumen der Gehölzrodungen die weiteren festgesetzten CEF- und Vermeidungsmaßnahmen erforderlich (siehe Kap. 6).

#### 5.6 Alternative Planungsmöglichkeiten

Alternative Planungsmöglichkeiten im Hinblick auf den Standort der Ausweisung bestehen nicht. Der Vorhabensträger hätte sicherlich einen geeigneten Standort im Hauptort Parkstein bevorzugt, da die Anbindung an die betrieblichen Einrichtungen besser und kürzer gewesen wäre als beim gewählten Standort. Es stehen aber im Hauptort Parkstein, trotz langer Bemühungen, keine auch nur ansatzweise geeigneten Flächen zur Verfügung, auch nicht im Bereich der 7. Änderung des Flächennutzungsplans (siehe auch Ausführungen im Kap. 1.1). Der Ortsteil Hammerles liegt in geringer Entfernung und guter Erreichbarkeit zu dem Betriebsgelände in Parkstein.

Im Ortsteil Hammerles ist die Standortauswahl als günstig und sinnvoll zu bewerten, da eine Anbindung an die bestehenden Siedlungseinheiten gewährleistet ist, und die Auswirkungen auf die schutzgutbezogenen Auswirkungen insgesamt betrachtet vergleichsweise gering sind. Auch in Hammerles stehen keine anderen Grundstücke zur Verfügung. Bei entsprechender Verfügbarkeit wären zwar noch wenige andere Grundstücke in Hammerles für die Realisierung einer vergleichbaren Bebauung denkbar. Diese sind jedoch teilweise aus anderen Erwägungen (z.B. hinsichtlich Immissionsschutz wegen der Nähe zu landwirtschaftlicher Tierhaltung) als eindeutig ungünstiger zu bewerten.

Insgesamt ist der gewählte Standort als gut geeignet anzusehen. Es bestehen für den Vorhabensträger keine Planungsalternativen (siehe auch Ausführungen in Kap. 1.1).

Alternative Planungsmöglichkeiten innerhalb des Baugebiets stehen nicht zur Verfügung. Aufgrund der Ausformung des Flurstücks gibt es im Grundsatz keine alternativen Erschließungskonzepte. Es wurde dennoch intensiv geprüft, inwieweit eine andere Art

der Erschließung und Bebauung möglich ist. Verschiedene Konzepte wurden untersucht und diskutiert, auch und besonders im Hinblick auf die Eingriffsvermeidung. Mit dem gewählten Konzept ist eine sinnvolle Erschließung und vor allem Realisierung der unterschiedlichen Anforderungen an die Bebauung am besten möglich, und die Belange hinsichtlich des Landschaftsbildes können entsprechend gewürdigt werden. Alternative Planungsmöglichkeiten (andere Erschließung und Bebauung) würden sich in vergleichbarem Maße auf die Schutzgüter auswirken.

Bezüglich der Standortwahl des Ausweisungsbereichs siehe auch Begründung zur Flächennutzungsplanänderung (Parallelverfahren).

#### 5.7 Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgte verbal-argumentativ. Zur Gesamteinschätzung bezüglich der einzelnen Schutzgüter wurde eine geringe, mittlere und hohe Eingriffserheblichkeit unterschieden.

Zur Bewertung der Schutzgüter Pflanzen und Tiere und Landschaftsbild wurden Bestandserhebungen vor Ort durchgeführt und vorhandene Unterlagen und Daten ausgewertet (Artenschutzkartierung, Biotopkartierung).

Spezifische Fachgutachten sind im vorliegenden Fall nicht erforderlich (wie Schalltechnische Untersuchungen, Geruchsgutachten). Ein Baugrundgutachten wird noch erstellt.

Zur Bearbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung wurde der bayerische Leitfaden (Stand 2021, fortgeschriebene Fassung) verwendet.

Kenntnislücken gibt es nicht. Die Auswirkungen auf die Schutzgüter können durchwegs gut analysiert bzw. prognostiziert werden.

#### 5.8 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Nach § 4c BauGB haben die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen des Vorhabens zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen zu ermitteln und gegebenenfalls Abhilfemaßnahmen zu ergreifen.

Im vorliegenden Fall stellen sich die Maßnahmen des Monitorings wie folgt dar:

- Überprüfung und Überwachung der überbaubaren Flächen und der sonstigen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und der gestalterischen Festsetzungen
- Überwachung der Realisierung und des dauerhaften Erhalts und der Wirksamkeit der Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen sowie der Begrünungsmaßnahmen

#### 5.9 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der Markt Parkstein beabsichtigt die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit integrierter Grünordnung „Mühlleite“ im Ortsteil Hammerles. Die Firma Wiron Vermögensverwaltungs GmbH hat einen Vorhaben- und Erschließungsplan zu einer geplanten Wohnbebauung vorgelegt, der in den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan integriert wird.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 16.023 m<sup>2</sup>. Die Eingriffsfläche beträgt ca. 12.893 m<sup>2</sup>.

Die Auswirkungen auf die Schutzgüter wurden detailliert untersucht. Bezüglich des Menschen einschließlich der menschlichen Gesundheit, dem kulturellen Erbe und den sonstigen Sachgütern werden insgesamt relativ geringe Auswirkungen erwartet. Zu nennen ist hier insbesondere der Verlust landwirtschaftlicher Nutzflächen, wengleich der Umfang der Inanspruchnahme relativ gering ist (ca. 1,12 ha für das Baugebiet).

Bezüglich der Lebensräume und der Pflanzen und Tiere werden mittlere Auswirkungen hervorgerufen. Die überwiegend betroffenen landwirtschaftlichen Nutzflächen haben eine geringe Bedeutung als Lebensraum. Erheblich im Hinblick auf die Schutzgutbelange ist der Verlust eines längeren Abschnitts der Hecke an der Westseite des Baugebiets.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft (Landschaftsbild) werden ebenfalls als mittel eingeschätzt. Auch hier stellt insbesondere der Verlust des Teilabschnitts der Hecke einen erheblichen Eingriff dar. Allerdings bleibt die Einbindung gegenüber der umliegenden Landschaft aufgrund der prägenden angrenzenden Gehölzstrukturen erhalten, und mit den geplanten Gehölzpflanzungen wird zur Minderung der diesbezüglichen Auswirkungen in erheblichem Maße beigetragen.

Bezüglich der Schutzgüter Boden, Fläche und Wasser werden relativ geringe Auswirkungen hervorgerufen. Sie lassen sich durch entsprechende Vermeidungsmaßnahmen begrenzen (u.a. hinsichtlich der Behandlung des Oberflächenwassers und Begrenzung der Bodenversiegelung). Besondere Betroffenheiten bestehen nicht.

Auch die Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Luft sind vergleichsweise gering.

Es sind relativ umfangreiche Vermeidungsmaßnahmen vorgesehen (siehe Kap. 4.2 - Eingriffsbilanzierung, und Kap. 5.5.1).

Die erforderlichen naturschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen werden innerhalb des Geltungsbereichs im Norden sowie auf fachlich geeigneten externen Kompensationsflächen (Flur-Nr. 757 der Gemarkung Grafenwöhr) festgesetzt.

## 6. Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung

### a) Prüfungsinhalt

Wie bei allen Eingriffsvorhaben ist auch im vorliegenden Fall zu prüfen, in wieweit bei den europarechtlich geschützten Arten (Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie, europäische Vogelarten) Verbotstatbestände im Sinne von § 44 Abs. 1 i.V. m. Abs. 5 BNatSchG ausgelöst werden.

Nach der Arbeitshilfe „Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung - Prüfablauf“ vom Februar 2020, Kap. 3, werden die Belange des Artenschutzes im Bauleitplanverfahren im Rahmen der Erstellung des Umweltberichts, hier als gesondertes Kapitel, ermittelt und bewertet.

In dieser speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung sollen

- die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG ermittelt und dargestellt bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (alle europäischen Vogelarten, Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie), sowie der „Verantwortungsarten“ nach § 54 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG, die durch das Vorhaben erfüllt werden können.  
(Hinweis zu den „Verantwortungsarten“. Diese Regelung wird erst mit Erlass einer neuen Bundesartenschutzverordnung durch das Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit mit Zustimmung des Bundesrates wirksam, da die Arten erst in einer Neufassung bestimmt werden müssen. Wann diese vorgelegt wird, ist derzeit nicht bekannt)
- die naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine gegebenenfalls erforderliche Ausnahme von den Verboten gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG geprüft werden.

Für die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie als auch für die Europäischen Vogelarten ergeben sich am § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 i.V.m. Absatz 5 BNatSchG folgende Verbote:

Schadungsverbot von Lebensstätten (§44 Abs. 1 Nr. 1 und 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG):  
Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten.  
Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt wird.

Störungsverbot (§44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG):  
Erhebliches Stören von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten.  
Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die Störung zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führt.

Tötungs- und Verletzungsverbot (§44 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG):  
Der Fang, die Verletzung oder Tötung von Tieren, die Beschädigung, Entnahme oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen. Umfasst ist auch die Gefahr von Kollisionen im Straßenverkehr, wenn sich durch das Vorhaben das Kollisionsrisiko für die jeweilige Arten unter Berücksichtigung der vorgesehenen Schadensvermeidungsmaßnahmen signifikant erhöht.

Zur Beschreibung des Vorhabens bzw. der Planung siehe Planzeichnung und Festsetzungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans (Geltungsbereich 16.023 m<sup>2</sup>, Eingriffe: 12.593 m<sup>2</sup>, überwiegend Acker und untergeordnet Intensivgrünland, aber auch 765 m<sup>2</sup> geschlossene, relativ wertvolle Gehölzbestände als Hecke an der Westseite des Baugebiets, untergeordnet weitere, geringwertigere Strukturen in geringem Umfang).

#### **b) Datengrundlagen**

Im Planungsbereich gibt es in der Artenschutzkartierung aktuell keine Meldungen von Artvorkommen im Wirkungsbereich der geplanten Gebietsausweisung.

Darüber hinaus werden folgende weitere Unterlagen herangezogen:

- Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Planzeichnung bzw. Vorhaben- und Erschließungsplan, textliche Festsetzungen und Begründung
- Biotopkartierung Bayern

- Arten- und Biotopschutzprogramm
- Ergebnisse der Überprüfung auf potenzielle Quartier- und Höhlenbäume im Planungsgebiet (G. Blank, März 2023, im laublosen Zustand)
- Ergebnisse der eigenen Untersuchungen (G. Blank) insbesondere zu Vögeln (Erhebungen am 22.04., 01.05., 11.05., 14.05. 2023) und Reptilien (zusätzliche Begehungen 10.06., 13.07.2023)

Für die Beurteilung der potenziellen Wirkungen wurden die Standardwerke „Fledermäuse in Bayern“ und „Atlas der Brutvögel in Bayern“ sowie die Online-Abfragen beim LfU zu saP-relevanten Arten einschließlich Rasterverbreitungskarten zu Reptilien und Amphibien herangezogen.

### c) Methodisches Vorgehen

Auf die gesetzlichen Bestimmungen des § 44 BNatSchG einschließlich der Novelle vom Dezember 2017 wird verwiesen. Die Arbeitshilfe „Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung - Prüfablauf“ des LfU Bayern (02/2020) wird vorliegend bei der Vorgehensweise berücksichtigt bzw. zugrunde gelegt.

In einem ersten Schritt werden durch projekt- und ortsspezifisches Abschichten des zu prüfenden Artenspektrums solche Arten ausgeschieden, für die eine Betroffenheit durch das Bauvorhaben mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden kann (**allgemeine Abschichtung**). Dies sind zunächst solche Arten, die aufgrund ihrer Verbreitung - zum Beispiel Alpengvögel - oder ihrer Lebensraumsprüche - etwa Wasservögel - nicht im Wirkungsbereich des Projekts auftreten können (geographische Datenbankabfrage, ergänzende Datenbankabfrage bezogen auf Lebensräume).

In einem zweiten Schritt wird für die verbleibenden Arten durch eine Potenzialanalyse und anhand der eigenen Untersuchungsergebnisse sowie der vorliegenden Daten (z.B. Artenschutzkartierung, online-Abfrage TK-Blatt und Landkreis) die Bestandsituation der jeweiligen Arten im Wirkungsbereich erhoben bzw. abgeschätzt. Anhand der Reichweite der jeweiligen Vorhabenswirkungen kann ermittelt werden, welche Arten vom Vorhaben tatsächlich betroffen sein können. Arten, für die sich durch die Art des Eingriffs keine Erheblichkeit ergibt, werden nicht weiter betrachtet (**vorhabenspezifische Abschichtung**).

In der eigentlichen Prüfung wird untersucht, soweit erforderlich, ob für die Tier- und Pflanzenarten nach Anhang IV FFH-Richtlinie und die Europäischen Vogelarten gemäß Art 1. der Vogelschutzrichtlinie die Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 in Verbindung mit Abs. 5 BNatSchG erfüllt sind. Wenn unter Berücksichtigung erforderlicher Vermeidungs- und vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 in Verbindung mit Abs. 5 BNatSchG eintreten, erfolgt eine Prüfung, ob die naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine Ausnahme von den Verboten gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG gegeben sind.

Die Tabellen zur Ermittlung des zu prüfenden Artenspektrums sind nachfolgend beigefügt.

**d) Wirkungen des Vorhabens**

Unmittelbar betroffen sind überwiegend Ackerflächen und untergeordnet, im Südwesten, Intensivgrünland.

Darüber hinaus werden Gehölzbestände (Einzelgehölze, Teil einer bestehenden Hecke) in einem Umfang von ca. 765 m<sup>2</sup> beansprucht (zur Abgrenzung der unmittelbar überprägten Strukturen siehe Bestandsplan Nutzungen und Vegetation).

Es werden baubedingte (während der Bauzeit), anlagebedingte (durch die Errichtung des Baugebiets) und betriebsbedingte Auswirkungen (nach Errichtung des Baugebiets) hervorgerufen.

Die baubedingten Wirkungen beschränken sich auf die Bauzeit (v.a. baubedingte Emissionen von Lärm, Abgasen, Staub, Erschütterungen und optische Reize). Aufgrund ihrer relativ engen zeitlichen Begrenzung werden diese als relativ unerheblich eingestuft.

Im Vordergrund stehen die anlagebedingten Wirkfaktoren, insbesondere Flächeninanspruchnahme und -veränderung, daneben in geringem Umfang Veränderungen der Standortbedingungen und des Lokalklimas und gegebenenfalls Zerschneidungs- und Trenneffekte (letztere im vorliegenden Fall von geringer Bedeutung).

Schließlich können die betriebsbedingten Wirkungen von Bedeutung sein (Emissionen, optische Reize, Tötung von Tieren).

**e) Bestand sowie Darlegung der Betroffenheit der Arten (Prüfung der Verbotstatbestände)**

Die Situation im Hinblick auf die Auslösung artenschutzrechtlicher Verbote ist wie folgt zu bewerten:

**e) 1. Pflanzen- und Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie**

Zu betrachten sind Schädigungs-, Störungs- und Tötungsverbote.

Eine Betroffenheit der **Pflanzenarten** des Anhangs IV b) der FFH-Richtlinie ist aufgrund deren bekannter Verbreitungsgebiete und der Lebensraumsansprüche unter Berücksichtigung der im Gebiet ausgeprägten Lebensraumtypen auszuschließen. Verbotstatbestände können deshalb nicht ausgelöst werden (siehe Tabellen zur Abschichtung, unter h)).

**e) 1.1 Säugetiere**

*Fledermäuse*

Gesonderte, gezielte Erhebungen zu Fledermäusen wurden nicht durchgeführt, jedoch wie ausgeführt, eine Höhlenkartierung.

Aufgrund der Strukturierung des Gebiets und den Lebensraumsansprüchen der Arten können 9 Fledermausarten gemäß den Angaben des LfU im Kartenblatt 6238 von der Wohngebietsausweisung und insbesondere der Beanspruchung der Gehölzlebensräume (Hecke) und des Nahrungslebensraums insgesamt betroffen sein (Bechsteinfledermaus, Zwergfledermaus, Wasserfledermaus, Große Bartfledermaus, Fransenfledermaus, Braunes Langohr, Großes Mausohr, Großer Abendsegler, Mopsfledermaus, siehe Tabellen unter h)).

*Verbot § 44 Abs. 1 Nr. 3 i.v.m. Abs. 5 BNatSchG (Schädigung Fortpflanzungs- und Ruhestätten)*

Wie erläutert, wurde im laublosen Zustand im März 2023 (26.03.2023) eine Erfassung von Quartier- und Höhlenbäumen durchgeführt (nach Albrecht et al.: Leistungsbeschreibungen für faunistische Untersuchungen, Kap 3.1.3). Es wurde eine einmalige Suche, wie dort vorgegeben, durchgeführt (Sichtung mit Fernglas am Stamm und aus gewisser Entfernung). Es wurden lediglich 2 potenzielle Habitats erfasst (ein im Ausfaulen begriffener Ast einer Stieleiche, daneben vermutete kleine Baumhöhle ebenfalls an einer Stieleiche, wahrscheinlich Buntspechthöhle; gegebenenfalls im Entstehen). Damit sind nur in sehr geringem Maße derartige Quartiere ausgeprägt. 2021 wurde eine intensive Baumpflegemaßnahme an der Hecke (zur Wahrung der Verkehrssicherungspflicht) durchgeführt, bei der abgestorbene Äste und sonstige Teile beseitigt wurden.

Nistkästen sind nicht vorhanden (1 vorhandener, nicht mehr bewohnbarer Nistkasten). Großvolumige Baumhöhlen, Stämme mit mehreren oder älteren Höhlen, die nach oben ausgefault sind, bzw. hohle Stämme, wurden nicht entdeckt. Ihre Ausprägung ist auszuschließen.

Damit ist an den vom Vorhaben betroffenen Gehölzen nur eine (geringe bis) sehr geringe Dichte an potenziellen Lebensstätten für an Baumhöhlen und vergleichbare Strukturen gebundene Arten (Fledermäuse, höhlenbrütende Vögel) vorhanden.

Die beseitigten Gehölzbestände nehmen zwar einen nennenswerten Umfang ein. Die zusätzlichen Jagdgebiete oder Quartierbereiche im Umfeld, unmittelbar an der Westseite auf ausgedehnten Flächen (einschließlich Talbereich) und im Norden, können weiterhin von den Arten genutzt werden. Artnachweise im näheren Umfeld gibt es in der Artenschutzkartierung nicht. Es kann in jedem Fall davon ausgegangen werden, dass Schädigungsverbote bezüglich der Fledermäuse nicht ausgelöst werden. Fortpflanzungs- und Ruhestätten sind im Planungsgebiet nicht oder in sehr geringem Maße ausgeprägt. **Mit den Maßnahmen CEF1 und CEF2 sowie den Vermeidungsmaßnahmen können Verbotstatbestände sicher vermieden werden.**

*Verbot § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG (erhebliche Störungen)*

Störungen können sich während der Bauzeit, anlagebedingt und dauerhaft (betriebsbedingt durch Verlärmung, Beleuchtung, optische Reize) ergeben. Es kann davon ausgegangen werden, dass die als potenzielle Jagdhabitats betroffenen Äcker und Intensivgrünland und die Gehölzbestände (Hecke an der Westseite) eine geringe Bedeutung für im Umfeld lebende Populationen von Fledermausarten haben, die in der landwirtschaftlichen Flur mit eingestreuten Gehölzlebensräumen jagen. Durch die geplante Beseitigung der Gehölze (Nahrungslebensraum) wird sich die Distanz zwischen Quartier und Jagdlebensräumen nicht nennenswert erhöhen, da im Umfeld vergleichsweise ausgedehnte Gehölzbestände verbleiben.

Durch die betriebsbedingten Auswirkungen der Wohngebietsbebauung nach deren Realisierung kann es zu Störungen von Fledermausarten kommen. Solche Effekte können sich jedoch nur auf die unmittelbar angrenzenden Bereiche auswirken, sind jedoch insgesamt nicht erheblich. Erfahrungsgemäß sind die betriebsbedingten Auswirkungen von Wohnsiedlungen nicht so erheblich, dass es dadurch zu erheblichen Beeinträchtigungen kommen würde. Leitlinien von strukturgebunden fliegenden Arten werden bei den zur Prüfung herausgearbeiteten Arten nicht verändert,



da diese nicht strukturgebunden entlang von Gehölzrändern fliegen bzw. die Grundstruktur aufgrund der weiterhin vorhandenen, zu erhaltenden Gehölzbestände erhalten bleibt.

Insgesamt kann davon ausgegangen werden, dass Störungen von Fledermausarten zwar in geringem Maße auftreten können. Der Erhaltungszustand von potenziell vorkommenden Populationen von Fledermäusen wird sich jedoch nicht erheblich verschlechtern. Insgesamt ist die Wirkungsempfindlichkeit und Eingriffserheblichkeit bei den Fledermäusen unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und der CEF-Maßnahmen (siehe unter f<sub>1</sub>), so gering, dass keine Verbotstatbestände ausgelöst werden können.

*Verbot § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (Verletzungen oder Tötungen)*

Tötungsverbote werden ebenfalls nicht ausgelöst, da erforderliche Gehölzrodungen, wenn auch keine Baumhöhlen und vergleichbare Strukturen in größerem Umfang vorhanden sind, vorsorglich außerhalb der Wochenstuben- und sonstigen Einstandszeiten im Zeitraum 01.10. bis 28./29.02. durchgeführt werden und kollisionsbedingte Tötungen aufgrund der geringen Fahrgeschwindigkeiten nicht zu erwarten sind (zwingende Vermeidungsmaßnahme, siehe untenstehende Ausführungen unter **Maßnahmen zur Vermeidung und CEF-Maßnahmen, aV1**).

**e) 1.2 Sonstige Säugetiere, Libellen, Käfer, Tag- und Nachtfalter, Schnecken und Muscheln**

Aufgrund der bekannten Verbreitungsgebiete und der Lebensraumsansprüche der Anhang IV-Arten dieser Tiergruppen ist auszuschließen, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände bei den sonstigen Säugetierarten und den weiteren genannten Tiergruppen ausgelöst werden.

Für die sonstigen Säugetierarten besteht im Gebiet kein Lebensraumpotenzial (Biber, Fischotter).

Haselmaus

Aufgrund der Betroffenheit von Gehölzstrukturen (Hecke an der Westseite), ist zu prüfen, inwieweit bei der Haselmaus Verbotstatbestände ausgelöst werden können.

Hierzu ist folgendes festzustellen:

Nach den Arteninformationen des Landesamtes für Umwelt gibt es im TK-Blatt 6238 und überwiegend den umliegenden TK-Blättern keine Nachweise der Haselmaus. Dies schließt jedoch nicht aus, dass Haselmäuse bei Ausprägung geeigneter Lebensraumstrukturen vorkommen können. Allerdings besiedelt die Haselmaus vor allem unterholzreiche Wälder, die nicht von der Maßnahme betroffen sind. Ergänzend wurde am 20.07.2023 eine gezielte Begehung durchgeführt (Lebensraumeignung, Suche nach Freinestern und Fraßspuren). Es konnten keine Hinweise auf ein Vorkommen der Haselmaus gewonnen werden. Der betroffene Heckenabschnitt stellt keinen typischen Lebensraum der Art dar.

Die Anhang IV-Arten der weiteren o.g. Tiergruppen haben spezifische Lebensraumsansprüche, die im Gebiet nicht ausgeprägt sind (Libellen, Käfer, Tag- und Nachtfalter, Schnecken und Muscheln).

Eine Betroffenheit kann sicher ausgeschlossen werden.

Schlussfolgerungen für Säugetiere und sonstige Tiergruppen:

Bei keiner Säugetierart, die im Gebiet auftritt oder potenziell auftreten kann, werden bei Einhaltung konfliktvermeidender Maßnahmen artenschutzrechtliche Verbotstatbestände durch das Vorhaben erfüllt. Eine Ausnahme von den Verboten des § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG ist nicht erforderlich. Dies gilt auch für die sonstigen, o.g. Tiergruppen.

**d)1.3 Reptilien**

Bei den sonstigen durchgeführten Begehungen, im Anschluss an die Brutvogelerhebungen und den gezielten Begehungen am 10.06. und 13.07.2023 wurden die betroffenen Gehölzränder und sonstigen, potenziell geeigneten Randzonen auf ein Vorkommen von Reptilien (insbesondere Zauneidechse) untersucht (Sichtbeobachtung entlang von Transekten, nach Albrecht et. al.).

Es wurden keine Vorkommen festgestellt. Der Geltungsbereich ist überwiegend durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung geprägt. Entsprechende, gut besonnte Saumstrukturen o.ä. geeignete Lebensräume sind im Planungsgebiet nicht ausgeprägt. Die randlichen Hecken und sonstigen Gehölzbestände weisen keine geeigneten Saumstrukturen auf, die als Lebensraum der Zauneidechse geeignet sind. Die Grasfluren in den Randbereichen sind dicht bewachsen, und ebenfalls nicht als Lebensraum der Art geeignet.

Alle sonstigen zu prüfenden Reptilienarten kommen im Gebiet nicht vor.

Schlussfolgerungen für Reptilien:

Im Vorhabensgebiet kommen keine zu prüfenden Reptilienarten vor. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände werden durch das Vorhaben nicht erfüllt. Es wurden keine Vorkommen festgestellt. CEF-Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Eine Ausnahme von den Verboten des § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG ist ebenfalls nicht erforderlich.

**e)1.4 Amphibien**

Aufgrund der Lebensraumausstattung sind Auswirkungen auf Anhang IV-Arten der Amphibien nicht zu erwarten. Wanderungen, sofern diese überhaupt stattfinden, sind aufgrund des Verzichts auf Einfriedungen bzw. der sockellosen Einfriedungen weiterhin möglich. Es kann deshalb davon ausgegangen werden, dass durch die Baugebietsausweisung keine Verbotstatbestände bei den Arten ausgelöst werden.

Schlussfolgerungen für Amphibien:

Streng geschützte Amphibienarten sind vom Vorhaben nicht betroffen.

**e) 2. Bestand und Betroffenheit der Europäischen Vogelarten**

Bezüglich der Europäischen Vogelarten gelten die gleichen Verbotstatbestände wie für die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie.

Methodik zur Ermittlung der betroffenen Vogelarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und Übersicht über das Vorkommen der betroffenen Europäischen Vogelarten:

Es wurden im Zuge der gezielten Erhebungen des geplanten Geltungsbereichs die vorkommenden Vogelarten erfasst (Methodik nach Sichtbeobachtung nach Südeck et.al.: Methodenstandards zur Erfassung der Brutvögel Deutschlands, 2005). Aufgrund der eigenen Feststellungen, der bekannten Verbreitungsgebiete (Bayerischer Brutvogelatlas), der online-Abfrage (TK-Blatt 6238) und der Lebensraumansprüche können insbesondere die Gilde der „Gehölbewohner“ betroffen sein. Auf die Arten der offenen Kulturlandschaft ergaben sich bei den Erhebungen erwartungsgemäß keine Hinweise auf Vorkommen. Vorkommen bodenbrütender Vogelarten sind aufgrund der strukturellen Ausprägung des Gebiets auszuschließen (hohe vertikale Kulissen in den Randbereichen und Freileitung im Gebiet). Lediglich die Goldammer als bodennah brütende Art wurde in den angrenzenden Bereichen festgestellt. Die Goldammer wird aber auch nach der Errichtung des Baugebiets in den randlichen Strukturen außerhalb des Geltungsbereichs insbesondere im Westen stabile Vorkommen aufweisen. Eine relevante Beeinträchtigung der relativ häufigen Art durch die Baugebietsausweisung ist nicht zu erwarten.

Gehölzstrukturen sind durch die abschnittsweise Beseitigung der Hecke von der Gebietsausweisung betroffen. Es wurden bei den Erhebungen fast ausschließlich gemeine Arten festgestellt (siehe nachfolgende Tabellen), bei denen von einer geringen Wirkungsempfindlichkeit auszugehen ist, so dass bezüglich dieser Arten keine Schädigungs- oder Störungsverbote ausgelöst werden. Aufgrund der weiten Verbreitung dieser Arten und der allgemeinen Häufigkeit ist grundsätzlich eine Gefährdung von Populationen auszuschließen. Relativ häufig kommen als Brutvogel Amsel, Buchfink, Mönchsgrasmücke, Singdrossel, Feld- und Haussperling, Kleiber, Rotkehlchen, Blau- und Kohlmeise vor, etwas weniger häufig sind Gartengrasmücke, Eichelhäher und Star (im Bereich der Gehölzbestände innerhalb sowie in den Randbereichen außerhalb des Geltungsbereichs).

Insofern wird insgesamt von einer relativ geringen Wirkungsempfindlichkeit bezüglich gehölbewohnender Vogelarten ausgegangen. Die verbleibenden, umfangreichen Gehölzstrukturen, insbesondere nördlich und westlich des Geltungsbereichs, werden ausreichend sein, um die lokalen Population der verbreiteten gemeinen Arten zu erhalten.

Die Gehölzpflanzungen in den randlichen Ausgleichs-/Ersatzflächen und Grünflächen des Geltungsbereichs sowie der Gehölzerhalt in den nicht zur Überprägung vorgesehenen Bereichen der Gehölzbestände stellen Vermeidungsmaßnahmen im Sinne des Artenschutzes dar, um Verbotstatbestände bezüglich der Europäischen Vogelarten auszuschließen.

Neben den gemeinen Arten wurden wenige Rote-Liste-Arten bzw. bemerkenswerte Arten festgestellt, die bereits in der tabellarischen Übersicht des Kap. 5.3.2 aufgelistet wurden. Ihre vorhabensbedingte Betroffenheit ist wie folgt zu bewerten (Brutvogel oder potenzielle Brutvögel im Gebiet):

Der Feldsperling und der Haussperling (*Passer montanus*), die in der Vorwarnliste geführt wurden, sind im Gebiet ein häufiger Brutvogel. Verbotstatbestände sind bei den Arten auszuschließen.

Zur Goldammer siehe obige Ausführungen. Die Art weist im Gebiet ebenfalls stabile Bestände auf.

Die Klappergrasmücke (in Bayern RL3) ist in strukturierten Siedlungsgebieten wie in Hammerles mit unterschiedlichen Gehölz- und strukturierten Offenlebensräumen eine relativ häufige Brutvogelart. Wesentliche Gefährdungsfaktoren der Art liegen in den Zug- und Überwinterungsgebieten. Niedrige Dornsträucher als Brutplatz sind in dem von der Beseitigung betroffenen Heckenabschnitt praktisch nicht vorhanden. Es kann davon ausgegangen werden, dass weder Schädigungs- und Störungsverbote ausgelöst werden (unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen).

Darüber hinaus haben in den Siedlungsbereichen brütende Arten Nahrungslebensräume innerhalb des Projektgebiets (wie Bluthänfling, Bachstelze, Hausrotschwanz, Mehlschwalbe und gegebenenfalls Rauchschnalbe, letztere nicht festgestellt). Diese Arten weisen auf jeden Fall eine geringe Wirkungsempfindlichkeit auf bzw. das Nahrungsangebot im Gebiet bleibt substantiell erhalten. Eine Betroffenheit besteht nicht.

Greifvögel, die auch in der intensiv genutzten Kulturlandschaft jagen, können durch die Überbauung von Nahrungslebensräumen betroffen sein. Sollte dies der Fall sein, kann aufgrund der ausgedehnten Jagdreviere (potenziell betroffen kann dadurch nur ein kleiner Teil sein) und der hohen Flexibilität bezüglich der Nahrungslebensräume davon ausgegangen werden, dass sich der Erhaltungszustand der lokalen Populationen der Arten nicht erheblich verschlechtert. Störungsverbote werden deshalb nicht hervorgerufen. Schädigungs- und Tötungsverbote werden bei diesen Arten ohnehin nicht ausgelöst.

**Tötungsverbote** werden bei allen Europäischen Vogelarten ebenfalls nicht ausgelöst, da erforderliche Rodungsarbeiten außerhalb der Brutzeit der Vögel im Zeitraum 01.10. bis 28./29.02. durchgeführt werden und aufgrund der geringen Fahrgeschwindigkeiten kein nennenswertes zusätzliches Kollisionsrisiko geschaffen wird (artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme aV1, siehe nachfolgende Ausführungen).

#### Schlussfolgerungen für die Vögel:

Bei keiner Vogelart, die im Gebiet auftritt oder potenziell auftreten kann, werden bei Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen und der CEF-Maßnahmen (siehe nachfolgende Aufstellung) artenschutzrechtliche Verbote durch das Vorhaben erfüllt (Vermeidungsmaßnahmen aV1 bis aV3). Eine Ausnahme von den Verboten des § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG ist nicht erforderlich. Die nachfolgend aufgeführten Vermeidungsmaßnahmen und CEF-Maßnahmen sind zu beachten und konsequent umzusetzen.

#### **f) Maßnahmen zur Vermeidung**

Folgende Vorkehrungen sind erforderlich, um Gefährdungen von Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von Europäischen Vogelarten zu vermeiden oder zu mindern. Die vorstehende Ermittlung der Verbotstatbestände erfolgte unter Berücksichtigung dieser Maßnahmen:

## **f 1 Maßnahmen zur Vermeidung**

### **aV 1 Entfernen von Gehölzen außerhalb der Vogelbrutzeit**

Zum Schutz für Gehölz bewohnende Tierarten erfolgt die Fällung von Gehölzbeständen nur außerhalb der Brut-, Nist- und Aufzuchtzeit, also nicht zwischen dem 1. März bis 30. September (gem. § 39 BNatSchG).

### **aV 2 Schutz von Vegetationsbeständen**

Schutz der zu erhaltenden Vegetationsbestände (insbesondere in den Randbereichen zu den zu beseitigenden Gehölzen) während der Bauzeit durch geeignete Abgrenzungen (Zäune, Bänder, Pfosten); Berücksichtigung der Vorgaben der DIN 18920.

### **aV 3 Frühzeitige Entwicklung von Gehölzen in den randlichen Grün- bzw. Ausgleichs-/Ersatzflächen**

Die Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen und alle sonstigen Pflanzmaßnahmen, die im vorliegenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplan textlich und in der Planzeichnung festgesetzt sind, sind frühzeitig durchzuführen, im Zuge der Errichtung des Bauvorhabens.

## **f 2 Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen im Sinne v. § 44 Abs. 5 BNatSchG)**

### CEF1: Anbringen von 6 Fledermauskästen in verbleibenden Gehölzen im unmittelbaren Umfeld

Zur Kompensation verloren gegangener Brut- und Wohnstätten von Fledermäusen (2 Quartiere) werden an den verbleibenden Gehölzen im unmittelbaren Umfeld 6 handelsübliche, wartungsarme Fledermauskästen angebracht. Die Fledermauskästen sind im Abstand von 2-4 Jahren zu reinigen. Die Standorte sind zu erfassen und der Unteren Naturschutzbehörde zu melden.

### CEF2: Anbringen von 6 Höhlenbrüterkästen in verbleibenden Gehölzen im unmittelbaren Umfeld

Zur Kompensation verloren gegangener Brut- und Wohnstätten von Vögeln (2 Quartiere) werden an den verbleibenden Gehölzen im unmittelbaren Umfeld 6 Höhlenbrüter-Giebelkästen für Vögel vor Beginn der Baumfällungen angebracht. Die Vogelkästen werden jährlich im Spätwinter gereinigt. Beschädigte oder verloren gegangene Kästen werden ersetzt.

### Hinweis zu CEF 1 und CEF2:

Die Mengen an Ersatzquartieren beruhen auf den neuen Vorgaben der Fledermaus-Koordinationsstellen Bayern (nach Zahn, Stand Mai 2021, Hinweisblatt, 23S.), nach denen ein Verhältnis Eingriff: Ersatz von 1:3 (für Höhlen) anzusetzen ist.

## **g) Gutachterliches Fazit**

Weder bei den Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie noch bei den europäischen Vogelarten werden gemäß den durchgeführten Prüfungen unter Berücksichtigung

der Vermeidungsmaßnahmen und der CEF-Maßnahmen (siehe f)) artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG ausgelöst. Eine ausnahmsweise Zulassung, vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen etc. sind nicht erforderlich.

Für die Arten, die im Planungsgebiet und dem nahen Umfeld vorkommen oder potenziell vorkommen können, sind die projektbedingten Wirkfaktoren und Wirkprozesse unter Berücksichtigung der örtlichen Situation unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung und der CEF-Maßnahmen so gering, dass die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt wird und eine Verschlechterung der Erhaltungszustände der lokalen Populationen nicht zu erwarten ist. Tötungsverbote werden ebenfalls nicht ausgelöst.

#### **h) Tabellen zur Ermittlung des zu prüfenden Artenspektrums (Abschichtung)**

Die folgenden vom Bayerischen Landesamt für Umwelt geprüften Tabellen beinhalten alle in Bayern noch aktuell vorkommenden

- Arten des Anhangs IVa und IVb der FFH-Richtlinie,
- nachgewiesenen Brutvogelarten in Bayern (1950 bis 2008) ohne Gefangenschaftsflüchtlinge, Neozoen, Vermehrungsgäste und Irrgäste

In Bayern ausgestorbene/verschollene Arten, Irrgäste, nicht autochthone Arten sowie Gastvögel sind in den Listen nicht enthalten.

Anhand der dargestellten Kriterien wird durch Abschichtung das artenschutzrechtlich zu prüfende Artenspektrum im Untersuchungsraum des Vorhabens ermittelt.

Von den sehr zahlreichen Zug- und Rastvogelarten Bayerns werden nur diejenigen erfasst, die in relevanten Rast-/Überwinterungsstätten im Wirkraum des Projekts als regelmäßige Gastvögel zu erwarten sind.

Die ausführliche Tabellendarstellung dient vorrangig als interne Checkliste der Nachvollziehbarkeit der Ermittlung des zu prüfenden Artenspektrums und als Hilfe für die Abstimmung mit den Naturschutzbehörden. Die Ergebnisse der Auswahl der Arten müssen jedoch in geeigneter Form (z.B. in Form der ausgefüllten Listen) in den Genehmigungsunterlagen dokumentiert und hinreichend begründet werden.

**Abschichtungskriterien** (Spalten am Tabellenanfang):

##### **Schritt 1: Relevanzprüfung**

**V:** Wirkraum des Vorhabens liegt:

**X** = innerhalb des bekannten Verbreitungsgebietes der Art in Bayern  
oder keine Angaben zur Verbreitung der Art in Bayern vorhanden (k.A.)

**0** = außerhalb des bekannten Verbreitungsgebietes der Art in Bayern

**L:** Erforderlicher Lebensraum/Standort der Art im Wirkraum des Vorhabens (Lebensraum-Grobfilter nach z.B. Feuchtlebensräume, Wälder, Gewässer):

**X** = vorkommend; spezifische Habitatansprüche der Art voraussichtlich erfüllt  
oder keine Angaben möglich (k.A.)

**0** = nicht vorkommend; spezifische Habitatansprüche der Art mit Sicherheit nicht erfüllt

**E:** Wirkungsempfindlichkeit der Art:

**X** = gegeben, oder nicht auszuschließen, dass Verbotstatbestände ausgelöst werden können

**0** = projektspezifisch so gering, dass mit hinreichender Sicherheit davon ausgegangen werden kann, dass keine Verbotstatbestände ausgelöst werden können (i.d.R. nur weitverbreitete, ungefährdete Arten)

Arten, bei denen *eines* der o.g. Kriterien mit "0" bewertet wurde, sind zunächst als nicht-relevant identifiziert und können damit von den weiteren Prüfschritten ausgeschlossen werden.

Alle übrigen Arten sind als relevant identifiziert; für sie ist die Prüfung mit Schritt 2 fortzusetzen.

### **Schritt 2: Bestandsaufnahme**

**NW:** Art im Wirkraum durch Bestandserfassung nachgewiesen

**X** = ja

**0** = nein

**PO:** potenzielles Vorkommen: Vorkommen im Untersuchungsgebiet möglich, d. h. ein Vorkommen ist nicht sicher auszuschließen und aufgrund der Lebensraumausstattung des Gebietes und der Verbreitung der Art in Bayern nicht unwahrscheinlich

**X** = ja

**0** = nein

für Liste B, Vögel: Vorkommen im Untersuchungsgebiet möglich, wenn Status für die relevanten TK25-Quadranten im Brutvogelatlas [B = möglicherweise brütend, C = wahrscheinlich brütend, D = sicher brütend];

Auf Grund der Ergebnisse der Bestandsaufnahme sind die Ergebnisse der in der Relevanzprüfung (Schritt 1) vorgenommenen Abschichtung nochmals auf Plausibilität zu überprüfen.

Arten, bei denen *eines der* o.g. Kriterien mit "X" bewertet wurde, werden der weiteren saP (s. Anlage 2, Mustervorlage) zugrunde gelegt. Für alle übrigen Arten ist dagegen eine weitergehende Bearbeitung in der saP entbehrlich.

### **Weitere Abkürzungen:**

**RLB:** Rote Liste Bayern:

**für Tiere:** BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELTSCHUTZ (2016, 2017a, 2017b, 2019a, 2019b)

<b>0</b>	Ausgestorben oder verschollen
<b>1</b>	Vom Aussterben bedroht
<b>2</b>	Stark gefährdet
<b>3</b>	Gefährdet
<b>G</b>	Gefährdung anzunehmen, aber Status unbekannt
<b>R</b>	Extrem seltene Arten oder Arten mit geografischen Restriktionen
<b>D</b>	Daten defizitär
<b>V</b>	Arten der Vorwarnliste

**für Gefäßpflanzen:** Scheuerer & Ahlmer (2003)

<b>00</b>	ausgestorben
<b>0</b>	verschollen
<b>1</b>	vom Aussterben bedroht
<b>2</b>	stark gefährdet
<b>3</b>	gefährdet
<b>RR</b>	äußerst selten (potenziell sehr gefährdet) (= R*)
<b>R</b>	sehr selten (potenziell gefährdet)
<b>V</b>	Vorwarnstufe
<b>D</b>	Daten mangelhaft

**RLD:** Rote Liste Deutschland (Kategorien wie RLB für Tiere):

**für Wirbeltiere:** Bundesamt für Naturschutz (2009)<sup>1</sup>, Vögel: RYSLAVY et al. (2020);

**für wirbellose Tiere:** Bundesamt für Naturschutz (1998), Libellen: OTT et al. (2015);

**für Gefäßpflanzen:** KORNECK ET AL. (1996)

**für Flechten:** WIRTH ET AL. (1996)

**sg:** streng geschützte Art nach § 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG

---

<sup>1</sup> Bundesamt für Naturschutz (2009, Hrsg.): Rote Liste gefährdeter Tiere, Pflanzen und Pilze Deutschlands. Band 1: Wirbeltiere. - Naturschutz und Biologische Vielfalt 70(1). Bonn - Bad Godesberg



## h1 Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie

### Tierarten:

V	L	E	NW	PO	Art	Art	RLB	RLD	sg
<b>Fledermäuse</b>									
x	0				Bechsteinfledermaus	Myotis bechsteinii	3	2	x
x	x	0	0	x	Braunes Langohr	Plecotus auritus	-	V	x
x	0				Breitflügel-Fledermaus	Eptesicus serotinus	3	G	x
x	x	0	0	x	Fransenfledermaus	Myotis nattereri	-	-	x
x	0				Graues Langohr	Plecotus austriacus	2	2	x
x	x	0	0	x	Große Bartfledermaus	Myotis brandtii	2	V	x
x	0				Große Hufeisennase	Rhinolophus ferrumequinum	1	1	x
x	x	0	0	x	Großer Abendsegler	Nyctalus noctula	-	V	x
x	x	0	0	x	Großes Mausohr	Myotis myotis	-	V	x
x	0				Kleine Bartfledermaus	Myotis mystacinus	-	V	x
x	0				Kleine Hufeisennase	Rhinolophus hipposideros	1	1	x
x	0				Kleinabendsegler	Nyctalus leisleri	2	D	x
x	x	0	0	x	Mopsfledermaus	Barbastella barbastellus	3	2	x
x	x	0	0	x	Mückenfledermaus	Pipistrellus pygmaeus	V	D	x
x	0				Nordfledermaus	Eptesicus nilssonii	3	G	x
x	0				Nymphenfledermaus	Myotis alcathoe	1	1	x
x	0				Rauhautfledermaus	Pipistrellus nathusii	-	-	x
x	x	0	0	x	Wasserfledermaus	Myotis daubentonii	-	-	x
x	0				Weißrandfledermaus	Pipistrellus kuhlii	-	-	x
x	0				Wimperfledermaus	Myotis emarginatus	1	2	x
x	0				Zweifelfledermaus	Vespertilio murinus	2	D	x
x	x	0	0	x	Zwergfledermaus	Pipistrellus pipistrellus	-	-	x
x	0				<b>Säugetiere ohne Fledermäuse</b>				
x	0				Baumschläfer	Dryomys nitedula	1	R	x
x	0				Biber	Castor fiber	-	V	x
x	0				Birkenmaus	Sicista betulina	2	1	x
x	0				Feldhamster	Cricetus cricetus	1	1	x
x	0				Fischotter	Lutra lutra	3	3	x
x	0				Haselmaus	Muscardinus avellanarius	-	G	x
x	0				Luchs	Lynx lynx	1	2	x
x	0				Wildkatze	Felis silvestris	2	3	x
<b>Kriechtiere</b>									
0					Äskulapnatter	Zamenis longissimus	2	2	x
0					Europ. Sumpfschildkröte	Emys orbicularis	0	1	x

V	L	E	NW	PO	Art	Art	RLB	RLD	sg
0					Mauereidechse	Podarcis muralis	1	V	x
x	0				Schlingnatter	Coronella austriaca	2	3	x
0					Östliche Smaragdeidechse	Lacerta viridis	1	1	x
x	0				Zauneidechse	Lacerta agilis	3	V	x

**Lurche**

0					Alpenkammolch	Triturus carnifex	D	1	x
0					Alpensalamander	Salamandra atra	-	R	x
0					Geburtshelferkröte	Alytes obstetricans	1	3	x
x	0				Gelbbauchunke	Bombina variegata	2	2	x
x	0				Kammolch	Triturus cristatus	2	V	x
x	0				Kleiner Wasserfrosch	Pelophylax lessonae	3	G	x
x	0				Knoblauchkröte	Pelobates fuscus	2	3	x
x	0				Kreuzkröte	Bufo calamita	2	V	x
x	0				Laubfrosch	Hyla arborea	2	3	x
x	0				Moorfrosch	Rana arvalis	1	3	x
x	0				Springfrosch	Rana dalmatina	V	-	x
x	0				Wechselkröte	Pseudepidalea viridis	1	3	x

**Fische**

0					Donaukaulbarsch	Gymnocephalus baloni	D	-	x
---	--	--	--	--	-----------------	----------------------	---	---	---

**Libellen**

0					Asiatische Keiljungfer	Gomphus flavipes	3	-	x
0					Östliche Moosjungfer	Leucorrhinia albifrons	1	2	x
0					Zierliche Moosjungfer	Leucorrhinia caudalis	1	3	x
x	0				Große Moosjungfer	Leucorrhinia pectoralis	2	3	x
x	0				Grüne Keiljungfer	Ophiogomphus cecilia	V	-	x
0					Sibirische Winterlibelle	Sympecma paedisca (S. braueri)	2	1	x

**Käfer**

x	0				Großer Eichenbock	Cerambyx cerdo	1	1	x
x	0				Scharlach-Plattkäfer	Cucujus cinnaberinus	R	1	x
x	0				Breitrand	Dytiscus latissimus	1	1	x
x	0				Eremit	Osmoderma eremita	2	2	x
0					Alpenbock	Rosalia alpina	2	2	x

**Tagfalter**

x	0				Wald-Wiesenvögelchen	Coenonympha hero	2	2	x
x	0				Moor-Wiesenvögelchen	Coenonympha oedippus	1	1	x
x	0				Kleiner Maivogel	Euphydryas maturna	1	1	x
x	0				Thymian-Ameisenbläuling	Phengaris arion	2	2	x

V	L	E	NW	PO	Art	Art	RLB	RLD	sg
x	0				Dunkler Wiesenknopf-Ameisenbläuling	Phengaris nausithous	V	V	x
x	0				Heller Wiesenknopf-Ameisenbläuling	Phengaris teleius	2	2	x
x	0				Gelbringfalter	Lopinga achine	2	2	x
x	0				Großer Feuerfalter	Lycaena dispar	R	3	x
x	0				Blauschillernder Feuerfalter	Lycaena helle	2	2	x
x	0				Apollo	Parnassius apollo	2	2	x
0					Schwarzer Apollo	Parnassius mnemosyne	2	2	x

**Nachtfalter**

x	0				Heckenwollfalter	Eriogaster catax	1	1	x
x	0				Haarstrangwurzeleule	Gortyna borelii	1	1	x
x	0				Nachtkerzenschwärmer	Proserpinus proserpina	V	V	x

**Schnecken**

x	0				Zierliche Tellerschnecke	Anisus vorticulus	1	1	x
x	0				Gebänderte Kahnschnecke	Theodoxus transversalis	1	1	x

**Muscheln**

x	0				Bachmuschel	Unio crassus	1	1	x
---	---	--	--	--	-------------	--------------	---	---	---

**Gefäßpflanzen**

V	L	E	NW	PO	Art	Art	RLB	RLD	sg
	0				Lilienblättrige Becherglocke	Adenophora liliifolia	1	1	x
	0				Kriechender Sellerie	Apium repens	2	1	x
	0				Braungrüner Streifenfarn	Asplenium adulterinum	2	2	x
	0				Dicke Trespe	Bromus grossus	1	1	x
	0				Herzlöffel	Caldesia parnassifolia	1	1	x
	0				Europäischer Frauenschuh	Cypripedium calceolus	3	3	x
	0				Böhmischer Fransenenzian	Gentianella bohemica	1	1	x
	0				Sumpf-Siegwurz	Gladiolus palustris	2	2	x
	0				Sand-Silberscharte	Jurinea cyanoides	1	2	x
	0				Liegendes Büchsenkraut	Lindernia procumbens	2	2	x
	0				Sumpf-Glanzkräut	Liparis loeselii	2	2	x
	0				Froschkraut	Luronium natans	0	2	x
	0				Bodensee-Vergissmeinnicht	Myosotis rehsteineri	1	1	x
	0				Finger-Küchenschelle	Pulsatilla patens	1	1	x
	0				Sommer-Wendelähre	Spiranthes aestivalis	2	2	x
	0				Bayerisches Federgras	Stipa pulcherrima ssp. bavarica	1	1	x
	0				Prächtiger Dünnfarn	Trichomanes speciosum	R	-	x

## h)2 Europäische Vogelarten

## Brutvogelarten in Bayern 1996-1999 (nach Brutvogelatlas 2005: S. 33ff)

V	L	E	NW	PO	Art	Art	RLB	RLD	sg
0					Alpenbraunelle	Prunella collaris	-	R	-
0					Alpendohle	Pyrrhocorax graculus	-	R	-
0					Alpenschneehuhn	Lagopus mutus	R	R	-
x	x	0	x	0	Amsel*)	Turdus merula	-	-	-
0					Auerhuhn	Tetrao urogallus	1	1	x
x	x	0	x	0	Bachstelze*)	Motacilla alba	-	-	-
x	0				Bartmeise	Panurus biarmicus	R	-	-
x	0				Baumfalke	Falco subbuteo	-	3	x
x	0				Baumpieper	Anthus trivialis	2	V	-
x	0				Bekassine	Gallinago gallinago	1	1	x
0					Berglaubsänger	Phylloscopus bonelli	-	-	x
0					Bergpieper	Anthus spinoletta	-	-	-
0					Beutelmeise	Remiz pendulinus	V	1	-
0					Bienenfresser	Merops apiaster	R	-	x
x	0				Birkenzeisig	Carduelis flammea	-	-	-
0					Birkhuhn	Tetrao tetrix	1	2	x
x	0				Blässhuhn*)	Fulica atra	-	-	-
x	0				Blauehlchen	Luscinia svecica	-	-	x
x	x	0	x	0	Blaumeise*)	Parus caeruleus	-	-	-
x	x	0	x	0	Bluthänfling	Carduelis cannabina	2	3	-
0					Brachpieper	Anthus campestris	0	1	x
0					Brandgans	Tadorna tadorna	R	-	-
x	0				Braunkehlchen	Saxicola rubetra	1	2	-
x	x	0	x	0	Buchfink*)	Fringilla coelebs	-	-	-
x	x	0	x	0	Buntspecht*)	Dendrocopos major	-	-	-
x	0				Dohle	Corvus monedula	V	-	-
x	0				Dorngrasmücke	Sylvia communis	V	-	-
0					Dreizehenspecht	Picoides tridactylus	-	-	x
x	0				Drosselrohrsänger	Acrocephalus arundinaceus	3	-	x
x	x	0	x	0	Eichelhäher*)	Garrulus glandarius	-	-	-
0					Eiderente*)	Somateria mollissima	-	-	-
x	0				Eisvogel	Alcedo atthis	3	-	x
x	0				Elster*)	Pica pica	-	-	-
x	0				Erlenzeisig	Carduelis spinus	-	-	-
x	0				Feldlerche	Alauda arvensis	3	3	-
x	0				Feldschwirl	Locustella naevia	V	2	-
x	x	0	x	0	Feldsperling	Passer montanus	V	V	-

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Allgemeines Wohngebiet „Mühlleite“ Markt Parkstein

V	L	E	NW	PO	Art	Art	RLB	RLD	sg
0					Felsenschwalbe	Ptyonoprogne rupestris	R	-	x
x	0				Fichtenkreuzschnabel*)	Loxia curvirostra	-	-	-
x	0				Fischadler	Pandion haliaetus	1	3	x
x	x	0	x	0	Fitis*)	Phylloscopus trochilus	-	-	-
x	0				Flussregenpfeifer	Charadrius dubius	3	V	x
0					Flusseeschwalbe	Sterna hirundo	3	2	x
x	0				Flussuferläufer	Actitis hypoleucos	1	2	x
0					Gänsesäger	Mergus merganser	-	3	-
x	0				Gartenbaumläufer*)	Certhia brachydactyla	-	-	-
x	x	0	x	0	Gartengrasmücke*)	Sylvia borin	-	-	-
x	0				Gartenrotschwanz	Phoenicurus phoenicurus	3	-	-
x	0				Gebirgsstelze*)	Motacilla cinerea	-	-	-
x	0				Gelbspötter	Hippolais icterina	3	-	-
x	0				Gimpel*)	Pyrrhula pyrrhula	-	-	-
x	x	0	x	0	Girlitz*)	Serinus serinus	-	-	-
x	x	0	x	0	Goldammer	Emberiza citrinella	-	-	-
x	0				Grauammer	Miliaria calandra	1	V	x
x	0				Graugans	Anser anser	-	-	-
x	0				Graureiher	Ardea cinerea	V	-	-
x	0				Grauschnäpper*)	Muscicapa striata	-	V	-
x	0				Grauspecht	Picus canus	3	2	x
x	0				Großer Brachvogel	Numenius arquata	1	1	x
x	x	0	x	0	Grünfink*)	Carduelis chloris	-	-	-
x	0				Grünspecht	Picus viridis	-	-	x
x	0				Habicht	Accipiter gentilis	V	-	x
0					Habichtskauz	Strix uralensis	R	R	x
0					Halsbandschnäpper	Ficedula albicollis	3	3	x
0					Haselhuhn	Bonasa bonasia	3	2	-
x	0				Haubenlerche	Galerida cristata	1	1	x
x	x	0	x	0	Haubenmeise*)	Parus cristatus	-	-	-
x	0				Haubentaucher	Podiceps cristatus	-	-	-
x	x	0	x	0	Hausrotschwanz*)	Phoenicurus ochruros	-	-	-
x	0				Hausperling*)	Passer domesticus	V	-	-
x	0				Heckenbraunelle*)	Prunella modularis	-	-	-
x	0				Heidelerche	Lullula arborea	2	V	x
x	0				Höckerschwan	Cygnus olor	-	-	-
x	0				Hohltaube	Columba oenas	-	-	-
x	x	0	x	0	Jagdfasan*)	Phasianus colchicus	-	-	-
x	0				Kanadagans	Branta canadensis	-	-	-

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Allgemeines Wohngebiet „Mühlleite“ Markt Parkstein

V	L	E	NW	PO	Art	Art	RLB	RLD	sg
0					Karmingimpel	Carpodacus erythrinus	1	V	x
x	0				Kernbeißer*)	Coccothraustes coccothraustes	-	-	-
x	0				Kiebitz	Vanellus vanellus	2	2	x
x	x	0	0	x	Klappergrasmücke	Sylvia curruca	3	-	-
x	x	0	x	0	Kleiber*)	Sitta europaea	-	-	-
x	0				Kleinspecht	Dendrocopos minor	V	3	-
x	0				Knäkente	Anas querquedula	1	1	x
x	x	0	x	0	Kohlmeise*)	Parus major	-	-	-
x	0				Kolbenente	Netta rufina	-	-	-
x	0				Kolkrabe	Corvus corax	-	-	-
x	0				Kormoran	Phalacrocorax carbo	-	-	-
x	0				Kranich	Grus grus	1	-	x
x	0				Krickente	Anas crecca	3	3	-
x	0				Kuckuck	Cuculus canorus	V	3	-
x	0				Lachmöwe	Larus ridibundus	-	-	-
x	0				Löffelente	Anas clypeata	1	3	-
0					Mauerläufer	Tichodroma muraria	R	R	-
x	0				Mauersegler	Apus apus	3	-	-
x	x	0	x	0	Mäusebussard	Buteo buteo	-	-	x
x	x	0	x	0	Mehlschwalbe	Delichon urbicum	3	3	-
x	x	0	x	0	Misteldrossel*)	Turdus viscivorus	-	-	-
0					Mittelmeermöwe	Larus michahellis	-	-	-
x	0				Mittelspecht	Dendrocopos medius	-	-	x
x	x	0	x	0	Mönchsgrasmücke*)	Sylvia atricapilla	-	-	-
x	0				Moorente	Aythya nyroca	0	1	-
x	0				Nachtigall	Luscinia megarhynchos	-	-	-
x	0				Nachtreiher	Nycticorax nycticorax	R	2	x
x	0				Neuntöter	Lanius collurio	V	-	-
x	0				Ortolan	Emberiza hortulana	1	2	x
x	0				Pirol	Oriolus oriolus	V	V	-
x	0				Purpurreiher	Ardea purpurea	R	R	x
x	x	0	x	0	Rabenkrähe*)	Corvus corone	-	-	-
x	0				Raubwürger	Lanius excubitor	1	1	x
x	x	0	0	x	Rauchschwalbe	Hirundo rustica	V	V	-
x	0				Raufußkauz	Aegolius funereus	-	-	x
x	0				Rebhuhn	Perdix perdix	2	2	-
0					Reiherente*)	Aythya fuligula	-	-	-
0					Ringdrossel	Turdus torquatus	-	-	-
x	x	0	x	0	Ringeltaube*)	Columba palumbus	-	-	-

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Allgemeines Wohngebiet „Mühlleite“ Markt Parkstein

V	L	E	NW	PO	Art	Art	RLB	RLD	sg
x	0				Rohrammer*)	Emberiza schoeniclus	-	-	-
x	0				Rohrdommel	Botaurus stellaris	1	3	x
x	0				Rohrschwirl	Locustella luscinioides	-	-	x
x	0				Rohrweihe	Circus aeruginosus	-	-	x
x	0				Rostgans	Tadorna ferruginea	-	-	
x	x	0	x	0	Rotkehlchen*)	Erithacus rubecula	-	-	-
x	0				Rotmilan	Milvus milvus	V	V	x
x	0				Rotschenkel	Tringa totanus	1	2	x
x	0				Saatkrähe	Corvus frugilegus	-	-	-
x	0				Schellente	Bucephala clangula	-	-	-
x	0				Schilfrohrsänger	Acrocephalus schoenobaenus	-	-	x
x	0				Schlagschwirl	Locustella fluviatilis	V	-	-
x	0				Schleiereule	Tyto alba	3	-	x
x	0				Schnatterente	Anas strepera	-	-	-
x	0				Schneesperling	Montifringilla nivalis	R	R	-
x	0				Schwanzmeise*)	Aegithalos caudatus	-	-	-
x	0				Schwarzhalstaucher	Podiceps nigricollis	2	3	x
x	0				Schwarzkehlchen	Saxicola torquata	V	-	-
x	0				Schwarzkopfmöwe	Larus melanocephalus	R	-	-
x	0				Schwarzmilan	Milvus migrans	-	-	x
x	0				Schwarzspecht	Dryocopus martius	-	-	x
x	0				Schwarzstorch	Ciconia nigra	-	-	x
x	0				Seeadler	Haliaeetus albicilla	R	-	
x	0				Seidenreiher	Egretta garzetta	-	-	x
x	x	0	x	0	Singdrossel*)	Turdus philomelos	-	-	-
x	0				Sommergoldhähnchen*)	Regulus ignicapillus	-	-	-
x	x	0	x	0	Sperber	Accipiter nisus	-	-	x
x	0				Sperbergrasmücke	Sylvia nisoria	1	1	x
x	0				Sperlingskauz	Glaucidium passerinum	-	-	x
x	x	0	x	0	Star*)	Sturnus vulgaris	-	3	-
0					Steinadler	Aquila chrysaetos	R	R	x
0					Steinhuhn	Alectoris graeca	R	-	x
0					Steinkauz	Athene noctua	3	V	x
0					Steinrötel	Monizola saxatilis	1	2	x
x	0				Steinschmätzer	Oenanthe oenanthe	1	1	-
x	0				Stelzenläufer*)	Himantopus himantopus	-	-	x
x	x	0	0	x	Stieglitz*)	Carduelis carduelis	V	-	-
x	0				Stockente*)	Anas platyrhynchos	-	-	-
x	0				Straßentaube*)	Columba livia f. domestica	-	-	-

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Allgemeines Wohngebiet „Mühlleite“ Markt Parkstein

V	L	E	NW	PO	Art	Art	RLB	RLD	sg
x	0				Sturmmöwe	Larus canus	R	-	-
x	0				Sumpfmöwe*)	Parus palustris	-	-	-
0					Sumpfohreule	Asio flammeus	0	1	x
x	0				Sumpfrohrsänger*)	Acrocephalus palustris	-	-	-
x	0				Tafelente	Aythya ferina	-	V	-
x	0				Tannenhäher*)	Nucifraga caryocatactes	-	-	-
x	x	0	0	x	Tannenmeise*)	Parus ater	-	-	-
x	0				Teichhuhn	Gallinula chloropus	-	V	x
x	0				Teichrohrsänger	Acrocephalus scirpaceus	-	-	-
x	0				Trauerschnäpper	Ficedula hypoleuca	V	3	-
x	0				Tüpfelsumpfhuhn	Porzana porzana	1	3	x
x	x				Türkentaube*)	Streptopelia decaocto	-	-	-
x	x	0	0	x	Turmfalke	Falco tinnunculus	-	-	x
x	0				Turteltaube	Streptopelia turtur	2	2	x
x	0				Uferschnepfe	Limosa limosa	1	1	x
x	0				Uferschwalbe	Riparia riparia	V	V	x
x	0				Uhu	Bubo bubo	-	-	x
x	x	0	0	x	Wacholderdrossel*)	Turdus pilaris	-	-	-
x	0				Wachtel	Coturnix coturnix	3	V	-
x	0				Wachtelkönig	Crex crex	2	1	x
x	0				Waldbaumläufer*)	Certhia familiaris	-	-	-
x	0				Waldkauz	Strix aluco	-	-	x
x	0				Waldlaubsänger*)	Phylloscopus sibilatrix	2	-	-
x	x	0	0	x	Waldohreule	Asio otus	-	-	x
x	0				Waldschnepfe	Scolopax rusticola	-	V	-
x	0				Waldwasserläufer	Tringa ochropus	R	-	x
x	0				Wanderfalke	Falco peregrinus	-	-	x
x	0				Wasseramsel	Cinclus cinclus	-	-	-
x	0				Wasserralle	Rallus aquaticus	3	V	-
x	0				Weidenmeise*)	Parus montanus	-	-	-
x	0				Weißrückenspecht	Dendrocopos leucotus	3	2	x
x	0				Weißstorch	Ciconia ciconia	-	V	x
x	0				Wendehals	Jynx torquilla	1	3	x
x	0				Wespenbussard	Pernis apivorus	3	V	x
x	0				Wiedehopf	Upupa epops	1	3	x
x	0				Wiesenpieper	Anthus pratensis	1	2	-
x	0				Wiesenschafstelze	Motacilla flava	-	-	-
x	0				Wiesenweihe	Circus pygargus	R	2	x
x	0				Wintergoldhähnchen*)	Regulus regulus	-	-	-



V	L	E	NW	PO	Art	Art	RLB	RLD	sg
x	x	0	x	0	Zaunkönig*)	Troglodytes troglodytes	-	-	-
x	0				Ziegenmelker	Caprimulgus europaeus	1	3	x
x	x	0	0	x	Zilpzalp*)	Phylloscopus collybita	-	-	-
x	0				Zippammer	Emberiza cia	R	1	x
x	0				Zitronenzeisig	Carduelis citrinella	-	3	x
x	0				Zwergdommel	Ixobrychus minutus	1	3	x
0					Zwergohreule	Otus scops	R	-	x
0					Zwergschnäpper	Ficedula parva	2	V	x
x	0				Zwergtaucher*)	Tachybaptus ruficollis	-	-	-

\*) weit verbreitete Arten („Allerweltsarten“), bei denen regelmäßig davon auszugehen ist, dass durch Vorhaben keine populationsbezogene Verschlechterung des Erhaltungszustandes erfolgt. Vgl. Abschnitt "Relevanzprüfung" der Internet-Arbeitshilfe zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung bei der Vorhabenzulassung des Bayerischen Landesamtes für Umwelt

## 7. Flächenbilanz

- Geltungsbereich (einschließlich Ausgleichsfläche Flur-Nrn. 463 und 464 der Gemarkung Parkstein):	16.023 m <sup>2</sup>
- private Baufläche mit Freiflächen (mit interner Ausgleichsfläche):	12.028 m <sup>2</sup>
- Verkehrserschließung Straßen mit Mehrzweckstreifen gesamt (innerhalb des Geltungsbereichs):	3.429 m <sup>2</sup>
- neue Straßenfläche mit Mehrzweckstreifen (nicht Bestand):	1.761 m <sup>2</sup>
- Ausgleichs-/Ersatzfläche innerhalb Geltungsbereich:	650 m <sup>2</sup>
- Ausgleichs-/Ersatzfläche außerhalb Geltungsbereich, innerhalb des Gemeindegebiets (Flur-Nrn. 463 und 464, Gemarkung Parkstein):	566 m <sup>2</sup>
- Ausgleichs-/Ersatzfläche extern (Flur-Nr. 757 der Gemarkung Grafenwöhr):	556 m <sup>2</sup>

Aufgestellt: 22.04.2024

gez .

Gottfried Blank

Blank & Partner mbB

Landschaftsarchitekten