

Stadt Nabburg

Änderung des Flächennutzungsplanes

vom 07.09.2021 der Stadt Nabburg für das

Baugebiet

„Perschen“

Begründung

Stadt Nabburg

Nabburg,

.....
Frank Zeitler
1. Bürgermeister

Inhaltsverzeichnis

- 1. Anlass und Ziele der Flächennutzungsplanänderung**
 - 1.1 Übergeordnete Begründung

- 2. Beschreibung des Änderungsgebietes**
 - 2.1. Lage und Abgrenzung
 - 2.2. Natürliche Grundlagen
 - 2.3. Vorhandene Nutzung
 - 2.4. Verkehr / Erschließung
 - 2.5. Ver- und Entsorgung
 - 2.6. Natur- und Landschaftsschutz

- 3. Planung**
 - 3.1. Künftige Nutzung
 - 3.2. Immissionsschutz
 - 3.3. Landschaftsplanung / Grünflächen / naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

- 4. Hinweise für die verbindliche Bauleitplanung**

- 5. Umweltbericht**
 - 5.1. Allgemeines
 - 5.2. Planungsgrundlagen, natürliche Grundlagen
 - 5.3. Auswirkungen der Flächennutzungsplanänderung auf die Schutzgüter
 - 5.4. Alternative Planungsmöglichkeiten
 - 5.5. Allgemeinverständliche Zusammenfassung

1. Anlass und Ziele der Flächennutzungsplanänderung

Die Stadt Nabburg liegt entsprechend des Regionalplans in der Region Oberpfalz-Nord (6). In der Karte „Siedlung und Versorgung“ ist für den Planungsbereich sowie die nähere Umgebung betreffend keine Ausweisung enthalten. Auch in der Karte „Landschaft und Erholung“ sind weder Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete noch sonstige Darstellungen und Ausweisungen getroffen worden. Auch Landschaftliche Vorbehaltsgebiete sind auch im weiteren Umfeld nicht dargestellt.

Perschen ist eine Gemeinde, die ca. 3 km nördlich der Stadt Nabburg liegt.

Die Lage des Plangebietes mitten in Perschen angrenzend an die bestehende Bebauung im Süden und im Westen verlangt nach einer qualitätsvollen städtebaulichen Struktur, die der Aufgabe, einen klaren städtebaulichen Anschluss zu definieren, gerecht wird.

Der für die weitere Entwicklung der Stadt notwendige Bedarf an Wohngebietsflächen steht im Vordergrund für diese Änderung des Flächennutzungsplanes.

Derzeit wird ein Teil der Flächen (ca. 6690 m²) überwiegend landwirtschaftlich genutzt (Sonderkulturen). Die andere Teilfläche ist als geplante Erweiterungsfläche für ein allgemeines Wohngebiet dargestellt. Diese Teilfläche des im Flächennutzungsplan festgesetzten „landwirtschaftlich genutzten Gebietes“ soll ersetzt werden durch Wohngebietsflächen.

Durch diese Änderung des Flächennutzungsplanes und der im Parallelverfahren aufzustellenden Bebauungsplanung wird der kontinuierlich wachsenden Nachfrage nach Bauflächen sowie der Infrastrukturentwicklung Rechnung getragen.

Es soll erreicht werden, dass Wohngebäude innerhalb der städtebaulichen Entwicklungsvorstellungen der Stadt Nabburg genehmigt werden können.

Um das Gebiet einer dieser entwicklungsplanerischen Zielsetzung entsprechenden Nutzung zuzuführen und um dabei die erforderliche städtebauliche Ordnung zu gewährleisten, ist diese Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

Baugebiet „Perschen“

Aufgestellt:
Fassung vom: 07.09.2021

Durch die Bereitschaft der Grundstückseigentümer, diese Flächen als Wohnbauland bereitzustellen, besteht die Möglichkeit, einen Beitrag zur Deckung des Bedarfes an Einfamilienhausgrundstücken und Wohnflächen zu leisten.

1.1 „Übergeordnete Begründung für Wohnbaulandbedarf“

Die Grundstücke befinden sich im Besitz der Stadt Nabburg. Dadurch besteht die Möglichkeit, diese Flächen als Wohnbauland bereitzustellen. Ein Beitrag zur Deckung des Bedarfes an Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken kann damit geleistet werden.

Die Ausweisung des „Allgemeinen Wohngebietes“ bietet einen Anschluss an die vorhandene Bebauung und bildet eine sinnvolle Abrundung. Zur Sicherung einer geordneten, städtebaulichen Entwicklung dieses Bereiches ist die Aufstellung des Bebauungsplanes erforderlich.

Die Stadt Nabburg liegt entsprechend des Regionalplans in der Region Oberpfalz-Nord (6). In der Karte „Siedlung und Versorgung“ ist für den Planungsbereich sowie die nähere Umgebung betreffend keine Ausweisung enthalten. Auch in der Karte „Landschaft und Erholung“ sind weder Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete noch sonstige Darstellungen und Ausweisungen getroffen worden. Auch Landschaftliche Vorbehaltsgebiete sind auch im weiteren Umfeld nicht dargestellt.

Die Stadt Nabburg ist laut dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) als Mittelzentrum ausgewiesen. Die Stadt Nabburg befindet sich im allgemeinen ländlichen Raum und ist als Kreisregion für besonderen Handlungsbedarf ausgewiesen.

Durch die Baugebietsausweisung soll Platz für weitere 11 Parzellen geschaffen werden. Die Bebauung ist für Einzelhäuser vorgesehen.

Die Planung zielt insbesondere daraufhin ab, den zu überplanenden Bereich innerhalb der vorgegebenen Parameter möglichst verträglich in das dörfliche, landschaftliche und ökologische Umfeld einzugliedern.

Bedarfsnachweis Wohnbauland

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Baugebiet Perschen“ kann ein Beitrag zur Deckung des dringend benötigten Bedarfs an Wohnraum in der Stadt Nabburg geleistet werden.

Baugebiet „Perschen“

Aufgestellt:
 Fassung vom: 07.09.2021

1. Strukturdaten

- Einwohnerzahl der Stadt

Die aktuelle Einwohnerzahl der Stadt Nabburg beträgt zum Stand 18.06.2021 6.232 Einwohner.

- Einwohnerentwicklung der Stadt Nabburg der letzten Jahre

In nachfolgender Tabelle ist die Einwohnerentwicklung der letzten 6 Jahre dargestellt.

Stand jeweils 31.12....	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Einwohner	6048	6110	6067	6137	6117	6142

Einwohnerwachstum: (2014 – 2019)

$$\text{Wachstum gesamt } \frac{6142-6048}{6048} \times 100 = 1,55 \%$$

$$\text{Wachstum pro Jahr, linear } \left[\left(\frac{6142}{6048} \right)^{\frac{1}{5}} - 1 \right] \times 100 = 0,31 \%$$

- Einwohnerzahl gemäß der Bevölkerungsvorausberechnung des LfStat für das Zieljahr der Planung

Aus dem Demographie-Spiegel des bayerischen Landesamtes für Statistik für die Stadt Nabburg (Heft 550) ergeben sich folgende Bevölkerungsvorausberechnungen:

Stand jeweils 31.12....	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Einwohner	6137	6100	6100	6100	6100	6100

Die Planung des Baugebietes ist für 2021/2022 vorgesehen.

Zur Berechnung wird die tatsächliche Einwohnerentwicklung herangezogen. Die Statistik sieht eine gleichbleibende Einwohnerentwicklung vor, die tatsächliche Einwohnerentwicklung stellt sich anders dar.

Baugebiet „Perschen“

Aufgestellt:
Fassung vom: 07.09.2021

- Bevölkerungsprognose des Landkreises
Laut den Beiträgen zur Statistik Bayerns für den Landkreis Schwandorf (Heft 553) wird für den Landkreis Schwandorf eine steigende Bevölkerungsentwicklung von 2,5 % bis unter 7,5 % für die nächsten 20 Jahre 2019 – 2039 (Stand Dezember 2020) prognostiziert. Der Landkreis Schwandorf darunter auch die Stadt Nabburg wird somit weiterhin wachsen.
 - Einstufung im Zentrale Orte-System
Laut der Regionalplanung Region Oberpfalz-Nord (6) ist Nabburg zusammen mit Pfreimd und Wernberg-Köblitz als Mittelzentrum im Zentrale Orte-System eingeordnet.
 - Gebietskategorie gem. LEP
Die Stadt Nabburg liegt laut dem Landesentwicklungsprogramm im allgemeinen ländlichen Raum und ist als Kreisregion für besonderen Handlungsbedarf ausgewiesen.
 - Verkehrsanbindung
Das Plangebiet befindet sich an vorhandene Siedlungsstrukturen angeschlossen. Die Stadt Nabburg ist über die Autobahn A 93, der Autobahn A 6 gut erreichbar.
2. Bestehende Flächenpotenziale in der planenden Stadt
- Folgende Flächen sind gemeindeweit einzubeziehen, sofern dort die beabsichtigte Nutzung zulässig wäre:
 - o Im Flächennutzungsplan dargestellte Flächen, für die kein Bebauungsplan besteht.
Das Plangebiet ist teilweise bereits im Flächennutzungsplan als allgemeines Wohngebiet dargestellt.
Nicht bebaute, aber im Flächennutzungsplan dargestellte Wohnbauflächen sind aus verschiedenen Gründen nicht verfügbar. (fehlende Abgabebereitschaft der Eigentümer und / oder weitere Gründe) Aus diesem Grunde wurde die Darstellung verschiedener Flächen im Stadtgebiet als „Allgemeines Wohngebiet“ im Zuge der Flächennutzungsplanänderung „Hirtenleite III geändert.

- Unbebaute Flächen, für die Baurecht besteht.
Baulücken, Brachen und Konversionsflächen im unbeplanten Innenbereich.
Freie Wohnbauflächen, die der Stadt Nabburg zur Verfügung stehen, existieren nicht. Jedoch wird weiter aktiv versucht, vorhanden Baulücken zu schließen. In den letzten 13 Jahren (2008 bis 2021) wurden 128 Flurstücke bebaut. (Das Baugebiet „Hirtenleite II“ und das Baugebiet „Am Kastanienbaum“ sind hierbei eingeschlossen)
Im Baugebiet Hirtenleite III mit 4,2 ha und 44 Bauparzellen sind bereits alle Bauparzellen, bis auf eine, an Bauwillige veräußert, 21 Parzellen wurden bereits bebaut; für weitere 12 Parzellen wurde bereits ein Bauantrag eingereicht und werden demnächst bebaut. Der Bauzwang wurde hier mit 3 Jahren festgelegt.
- Möglichkeiten der Nutzung leerstehender, un- und untergenutzter Gebäude
Leerstehende Gebäude im Gemeindebesitz stehen nicht zur Verfügung. Die Nachfrage könnte zudem nicht gedeckt werden.
- Möglichkeiten der Nachverdichtung bereits bebauter Flächen
Flächen hierfür stehen ebenso nicht zur Verfügung. Jedoch versucht die Stadt Nabburg aktiv den steigenden Wohnbedarf nachzukommen und führt wo möglich Nachverdichtungen durch. Siedlungsformen mit höherer Dichte an Miet- und Eigentumswohnungen werden durch die Stadt Nabburg mitgetragen und unterstützt.
- In nächster Zeit sollen zwei weitere Wohngebiete ausgewiesen werden. Für diese soll der Bedarf gleich mitberücksichtigt werden:
 - Baugebiet „An der Krankenhausstraße“ Fläche ca. 0,5 ha Bebauung mit Mehrparteienhäuser; im Flächennutzungsplan bereits als Wohngebiet dargestellt; durch die Bebauung wird eine Baulücke im Bestand geschlossen
 - Baugebiet „Bergelshof“ Fläche ca. 2,0 ha Bebauung mit Einfamilienhäusern; im Flächennutzungsplan bereits als Wohngebiet dargestellt;

Baugebiet „Perschen“

Aufgestellt:
Fassung vom: 07.09.2021

3. Wohnbaulandbedarf

Der Wohnbaulandbedarf wurde für die nächsten 10 Jahre mit 10 ha berechnet. Das Baugebiet Perschen kann davon in Abzug gebracht werden, ebenso die Planungen für das Baugebiet Krankenhausstraße und Bergelshof. Der Bedarf an Wohnbauland ist gegeben und wurde somit nachgewiesen.

Für weitere Baugebiete bleibt somit ein Rest-Wohnbaulandbedarf von:

Wohnbaulandbedarf für die nächsten 10 Jahre 10 ha berechnet.

abzüglich Baugebiet Perschen (nur Nettobaulandfläche)	- 0,84 ha
abzüglich Baugebiet Krankenhausstraße	- 0,50 ha
abzüglich Baugebiet Bergelshof	- 2,00 ha
Wohnbaulandbedarf noch nicht gedeckt	6,66 ha

2. Beschreibung des Änderungsgebietes

2.1 Lage und Abgrenzung

Der Umgriff des Bebauungsplanes ergibt sich aus der bereits bestehenden Bebauung und der Abrundung eines sinnvollen Baugebietsabschlusses. Die verkehrliche Anbindung durch die bestehende Neusather Straße ist aufgrund der fehlenden Abgabebereitschaft und der Einteilung dieser Grundstücke als Wohnparzellen nicht möglich. Die Anbindung muss somit im Norden erfolgen, wodurch der Teilbereich „allgemeines Wohngebiet“ laut Flächennutzungsplan, noch um den Teilbereich der bisher genutzten landwirtschaftlichen Fläche erweitert wird (ca. 6.690 m²).

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes soll zusätzliches Wohnbauland ausgewiesen werden.

Das 19.103 m² große Plangebiet liegt im Ortsteil Perschen. Der Umgriff des Bebauungsplanes definiert sich wie folgt:

- Im Norden wird das Plangebiet durch die bestehenden Weiheranlagen und die Zufahrtsstraße begrenzt.
- Im Osten befinden sich weiterhin landwirtschaftlich genutzte Flächen (Acker bzw. Sonderkulturen) Ein Teil der Fläche wird als Ausgleichsfläche

herangezogen. 300 m weiter im Osten befindet sich die Autobahn A93 Hof-Regensburg.

- Im Süden und im Westen wird das Plangebiet durch die bestehende Wohnbebauung begrenzt.

Die Standortentscheidung begründet sich insbesondere durch:

- Anbindung an bestehende umliegende Siedlungseinheiten
- Überplanung der teilweise im Flächennutzungsplan dargestellten Wohngebietsfläche
- Die attraktive Siedlungsfläche durch das Angebot an Freizeit und Erholung im unmittelbaren Umfeld
- Die sinnvolle Abrundung der bestehenden Bebauung
- Wesentliche Infrastruktureinrichtungen wie Straße, Wasser, Abwasser, Energieversorgung, Telekommunikation sind in unmittelbarer Nähe vorhanden.
- Zudem soll die Abwanderung junger Familien mit Kindern ins Umland verhindert werden.

2.2 Natürliche Grundlagen

Höhenlage

Das Plangebiet befindet sich auf den Flurnummern 86/5, 86, 87, TF aus 1, 1/1, 31, 32 und 33 der Gemarkung Perschen.

Das Gelände fällt von Süden nach Norden ab. Der Höhenunterschied beträgt ca. 11 m, was bei der Länge des Baugebietes einem Gefälle von ca. 7,5 % entspricht.

2.3 Vorhandene Nutzung

Die südliche Fläche wird derzeit als landwirtschaftliche Produktionsfläche als Acker intensiv genutzt. Die nördliche Fläche war bisher als Sonderkultur (Beerensträucherkultur) intensiv genutzt. Die Nutzung wurde seit geraumer Zeit aufgegeben, die Fläche liegt seitdem mehr oder weniger brach.

2.4 Verkehr / Erschließung

Das Plangebiet befindet sich an vorhandene Siedlungsstrukturen angeschlossen. Die Stadt Nabburg ist über die Autobahn A 93 und Autobahn A 6 gut erreichbar.

Die äußere Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Perschener Straße. Fußläufige Anbindungen werden mit vorgesehen.

2.5 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Strom ist durch die Bayernwerk AG gesichert. Die Versorgung mit Wasser ist durch die Stadt gesichert.

Im Baugebiet soll ein Trennsystem vorgesehen werden. Das anfallende häusliche Schmutzwasser ist über den Anschluss an die bestehende Kanalisation an geeigneter Stelle zu entsorgen. Dafür muss eine Berechnung des Leistungsnetzes erfolgen.

Für das anfallende Niederschlagswasser aus den Verkehrsflächen ist ein Regenwasserkanal vorzusehen. Das Niederschlagswasser ist in einen der bestehenden Teiche einzuleiten. Eine wasserrechtliche Erlaubnis ist hier einzuholen.

Das Niederschlagswasser der privaten Grundstücke soll nach Möglichkeit auf den jeweiligen Grundstücken versickert werden. Hierzu sind die einschlägigen technischen Richtlinien zu beachten. Entsprechende Sickerversuche sind für das Baugrundstück zu erstellen.

Sollte die Versickerung auf dem Grundstück nicht möglich sein, so muss das anfallende Niederschlagswasser gedrosselt an den neu herzustellenden Regenwasserkanal angeschlossen werden.

2.6 Natur- und Landschaftsschutz

Das Planungsgebiet (Änderung Flächennutzungsplan) war bisher überwiegend als Sonderkulturfläche (Beeren) genutzt. Die Nutzung wurde vor wenigen Jahren aufgegeben. Im südlichen Teil existieren auf untergeordneten Flächen Gehölzbestände. Dadurch bestehen insgesamt geringe bis mittlere Empfindlichkeiten. Die Auswirkungen werden im Umweltbericht (Kap. 5) im Einzelnen bewertet.

3. Planung

3.1 Künftige Nutzung

Die Änderungen stellen eine Aktualisierung bzw. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Stadt Nabburg dar und bereiten die Realisierung der Zielsetzungen (siehe Punkt 1.) planungsrechtlich vor.

Die Grundstücke befinden sich im Besitz der Stadt Nabburg. Dadurch besteht die Möglichkeit, diese Flächen als Wohnbauland bereitzustellen. Ein Beitrag zur Deckung des Bedarfes an Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken kann damit geleistet werden. Die Ausweisung des „Allgemeinen Wohngebietes“ bietet einen Anschluss an die vorhandene Bebauung und bildet eine sinnvolle Abrundung. Zur Sicherung einer geordneten, städtebaulichen Entwicklung dieses Bereiches ist die Aufstellung des Bebauungsplanes erforderlich.

3.2 Immissionsschutz

Die schallschutztechnischen Belange werden durch die Schalltechnische Untersuchung durch das Ingenieurbüro GEO.VER.S.UM (aufgestellt am 10.06.2021, geändert am 22.09.2021) berücksichtigt.

Im Osten verläuft in ca. 350 m Entfernung die Autobahn A93. Das Plangebiet liegt noch im Einwirkungsbereich von den Verkehrsrgeräuschen der Bundesautobahn. Aktive und passive Schallschutzmaßnahmen werden notwendig. Festsetzungen hierzu müssen im Bebauungsplan getroffen werden.

3.3 Landschaftsplanung / Grünflächen / naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Im Grünordnungsplan zum Bebauungsplan werden die grünordnerischen und naturschutzfachlichen Belange im Detail abgearbeitet (mit Umweltbericht).

Im Bebauungsplan wird die abschnittsweise Bepflanzung des Lärmschutzwalls an der Ostseite des Baugebiets festgesetzt (Verwendung heimischer und standortgerechter Gehölzarten). Zudem sind an der Erschließungsstraße Bäume zu pflanzen. Darüber hinaus sind flächengebundene Pflanzpflichten von Bäumen auf den privaten Parzellen festgesetzt.

Baugebiet „Perschen“

Aufgestellt:
Fassung vom: 07.09.2021

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ist auch auf der Ebene des Flächennutzungsplans anzuwenden. Diese wird im Detail im Grünordnungsplan zum Bebauungsplan bearbeitet. Die Eingriffsfläche beträgt für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans 10.637 m², davon 5.182 m² Acker und 4.458 m² Sonderkulturflächen (mittlerweile ökologische Vorrangfläche), 255 m² Grünweg, 100 m² Schotterweg, 180 m² meso- bis eutrophe Gras- und Krautfluren und 295 m² Gehölzstruktur (Obstgehölze, sonstige Laubgehölze, davon 68 m² mit der wertvollen alten Stieleiche) und Beseitigung von 2 älteren, ebenfalls wertvollen Stieleichen im Bereich der Zufahrt (Ansatz 50 m² je Baum). Die vorliegende Flächennutzungsplan-Änderung betreffend umfasst die Eingriffsfläche ca. 4.458 m² ehemalige Sonderkulturflächen und ca. 295 m² Gehölzstrukturen, dazu zusätzlich 2 Stieleichen).

Dadurch ergibt sich für den Bereich der vorliegenden Flächennutzungsplan-Änderung folgender Kompensationsbedarf (nur ein Teil des Änderungsbereichs wird als Eingriffsfläche angesetzt)::

- 4.458 m ² ehem. Sonderkulturfläche, Kategorie IB x Faktor 0,5 =	2.229 m ²
- 209 m ² Gehölzstrukturen IIB x Faktor 0,7 =	146 m ²
- 86 m ² Gehölzstrukturen (Stieleiche) IIB x Faktor 0,8 =	68 m ²
- 100 m ² (2 Stieleichen) x Faktor 0,8 =	80 m ²
Kompensationsbedarf gesamt für Bereich der FNP-Änderung:	2.523 m ²

Die Kompensationsmaßnahmen werden mit den für den weiteren Geltungsbereich erforderlichen Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs auf einer östlich liegenden Fläche festgesetzt (Gesamtfläche 4.105 m²). Als Maßnahmen sind die Pflanzung einer Hecke und von Obsthochstämmen und die Entwicklung extensiver Wiesen vorgesehen (im Bebauungs- und Grünordnungsplan festgesetzt).

4. Hinweise für die verbindliche Bauleitplanung

In Bebauungsplänen sind geeignete grünordnerische Festsetzungen für die Erhaltung bzw. für die Entwicklung von Grünflächen und Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen. Der erforderliche „Umweltbericht mit Behandlung der Naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung“ wird im Parallelverfahren erstellt.

Baugebiet „Perschen“

Aufgestellt:
Fassung vom: 07.09.2021

Zu der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplans wird ebenfalls ein Umweltbericht erstellt, entsprechend dem Konkretisierungsgrad auf der Ebene des Flächennutzungsplans (siehe nachfolgendes Kap. 5). Ebenso Anlage zu dieser Flächennutzungsplanänderung ist die „Berechnung des Nachweises des Wohnbaulandbedarfs“ vom 14.07.2021.

5 Umweltbericht

5.1 Allgemeines

Nach § 2a BauGB ist auch auf der Ebene des Flächennutzungsplans ein Umweltbericht als Bestandteil der Flächennutzungsplanänderung zu erstellen. Der Umweltbericht ist Bestandteil dieser Flächennutzungsplanänderung. Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans Allgemeines Wohngebiet „Perschen“ wird die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplans durchgeführt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im bestandskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Nabburg bisher im südlichen Teil bereits als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen, so dass sich die vorliegende Flächennutzungsplan-Änderung nur auf den nördlichen Teil des Geltungsbereichs bezieht, der bisher als Fläche für die Landwirtschaft gewidmet ist. Der Änderungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 0,68 ha. Mit der vorliegenden Änderung soll der Flächennutzungsplan angepasst werden, damit der Bebauungsplan vollständig aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann (§ 8 Abs. 2 BauGB). Zu detaillierten Angaben wird auch auf den Umweltbericht zum Bebauungsplan verwiesen. Dieser beschreibt jedoch einen größeren Umgriff, und enthält ausführliche Angaben zur Bestandssituation, den Planungsvorgaben und den zu erwartenden Auswirkungen auf die Schutzgüter.

5.2 Planungsgrundlagen, natürliche Grundlagen

Biotopkartierung, gesetzlich geschützte Biotope

Im Bereich des geplanten Wohngebiets sowie im unmittelbaren und weiteren Umfeld sind bei der Biotopkartierung Bayern keine Strukturen als Biotope eingestuft worden.

Gesetzlich geschützte Biotope im Sinne von § 30 BNatSchG sind im Geltungsbereich und dem unmittelbaren Umfeld nicht ausgeprägt. Gegebenenfalls unterliegen kleine Teile innerhalb des nördlich angrenzenden Talraums dem Schutz des § 30 BNatSchG. Der Gehölzbestand an der Geländekante, der im westlichen Teil innerhalb des Geltungsbereichs bzw. Änderungsbereichs liegt, ist als Bestimmter Landschaftsbestandteil nach Art. 16 BayNatSchG anzusehen.

Schutzgebiete

Schutzgebiete nach den Naturschutzgesetzen sind im geplanten Änderungsbereich sowie dem Umfeld nicht ausgewiesen.

Auch Wasserschutzgebiete liegen nicht im Einflussbereich der Flächennutzungsplan-Änderung.

Naturräumliche Gliederung

Nach der naturräumlichen Gliederung ist das Planungsgebiet dem Oberpfälzer und Bayerischer Wald (Naturraum 063) bzw. 401-E Naabgebirge und Neunburger Schwarzachbergland des Vorderen Oberpfälzer Waldes zuzuordnen. Der Planungsbereich liegt im östlichen Talraum der Naab und ihrer Seitenbäche. Das Gelände ist im Planungsgebiet nach Norden zum Kurmhofbach geneigt. Im Süden steigt das Gelände zu einem Höhenrücken (Hochterrasse) an.

Die Geländehöhen liegen zwischen ca. 371 m NN am Nordrand und ca. 389 m NN am Südrand des Geltungsbereichs.

Anthropogene Geländeänderungen sind bisher nicht in nennenswertem Maße kennzeichnend. Es dürften überwiegend weitgehend unveränderte Bodenprofile kennzeichnend sein.

Geologie und Böden

Nach der Geologischen Karte wird das Planungsgebiet aus geologischer Sicht vom Quartär geprägt, und zwar überwiegend von altquartären (pleistozänen) Bildungen (Sande und Kiese), während der Nordosten des Gebiets jungquartären (holozänen) Ursprungs ist (lehmig-sandige, teils kiesige Talfüllungen). Nach der Übersichtsbodenkarte 1:25000 wird der größte Teil des Geltungsbereichs von podsoligen Braunerden aus kiesführendem Sand bis Sandlehm eingenommen.

Baugebiet „Perschen“

Aufgestellt:
Fassung vom: 07.09.2021

Unmittelbar entlang des Kurmhofbachs sind Gleye und andere grundwasserbeeinflusste Böden aus Schluff bis Lehm ausgeprägt. Nach der Bodenschätzungskarte sind im Geltungsbereich lehmige Sande kennzeichnend (Bodenzahl 38/36, im Norden, im Süden 32/30). Die landwirtschaftliche Nutzungseignung ist dementsprechend als durchschnittlich einzustufen.

Die Bodenfunktionen werden derzeit, lediglich verändert durch die bisherige landwirtschaftliche Nutzung, z.T. als Sonderkulturen (Beerensträucher), weitgehend erfüllt.

Die Bodenfunktionen werden wie folgt eingestuft (in Anlehnung an den Leitfaden „Das Schutzgut Boden in der Planung“ des LfU, Stand 2017, Angaben teilweise gemäß Umweltatlas Boden):

Einstufung des Bodens nach Bodenschätzungskarte als SI 4D 32/30 (größter Teil des Geltungsbereichs).

- a) Standortpotenzial für die natürliche Entwicklung (Arten- und Biotopschutzfunktion):
Aufgrund fehlender Bodendaten (im Umweltatlas Boden nicht angegeben) wird die Arten- und Biotopschutzfunktion behelfsweise aus der Bodenschätzung abgeleitet. Die Ackerzahl beträgt 30, die Einstufung erfolgt in Wertklasse 4 (entspricht hoch, bedeutet faktisch mittlere Einstufung) nach Tabelle II/2
- b) Retention des Bodens bei Niederschlagsereignissen (im Umweltatlas Boden nicht angegeben)
Nach der Tabelle II/5 des Leitfadens ergibt sich hinsichtlich des Kriteriums (Bodenart SI, Entstehung D, Zustandsstufe 4) die Bewertungsklasse 4 (hoch, von 5 Stufen).
- c) Rückhaltevermögen des Bodens für wasserlösliche Stoffe (z.B. Nitrat)
Ermittlung nach der Formel 2 des Leitfadens
 $ns = SR / FKWE$ (SR = Niederschlag - Verdunstung - Oberflächenabfluss)

ns = ca. 480 mm/a / 220 mm

ns = 2,18

Die FKWE wird entsprechend den Tabellen der KA mit 200 mm eingeschätzt.

Nach Tabelle II/8 Einstufung des Rückhaltevermögens für wasserlösliche Stoffe als gering (Stufe 2).

d) Rückhaltevermögen für Schwermetalle

Nach dem Umweltatlas Bayern zwischen Stufe 2 und 4, je nach Schwermetall (bei Cadmium Stufe 3 mittel)

e) Natürliche Ertragsfähigkeit landwirtschaftlich genutzter Böden

Ackerzahl 30, Ertragsfähigkeit gering (Wertklasse 2), nach Tabelle II/16

f) Bewertung der Funktion als Archiv für Natur- und Kulturgeschichte

Die betroffenen Böden sind im Gebiet weit verbreitet. Die Funktion wird entsprechend II 2.1 des Leitfadens als gering eingeschätzt.

Damit ergibt sich insgesamt eine geringe bis mittlere, bei der Retention des Bodens bei Niederschlagsereignissen hohe Einstufung bei den einzelnen Bodenfunktionen. Eine sehr hohe Bewertung wurde bei keiner der Bodenfunktionen ermittelt.

Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen sind nicht bekannt.

Klima

Im Planungsgebiet sind für die Verhältnisse der Region durchschnittliche klimatische Verhältnisse mit mittleren Jahrestemperaturen von ca. 8,0° C und mittleren Jahresniederschlägen von ca. 650 mm kennzeichnend (etwas höhere Temperaturen im Naabtal gegenüber der Umgebung).

Geländeklimatische Besonderheiten bestehen in Form von hangabwärts, also in nördliche Richtung abfließender Kaltluft (zum Talraum des Kurmhofbachs),

insbesondere bei bestimmten Wetterlagen wie sommerlichen Abstrahlungs-
inversionen.

Nennenswerte Abflusshindernisse für Kaltluft gibt es innerhalb des bisher unbebauten
Geltungsbereichs und dem relevanten Umfeld nicht.

Vorbelastungen der lufthygienischen Situation sind im Planungsgebiet nicht
vorhanden. Ca. 300 m östlich verläuft die Autobahn A 93. Dies spielt jedoch für die im
Hinblick auf die Einhaltung gesetzlicher Grenz- und Orientierungswerte der TA Luft
nur eine untergeordnete Rolle.

Näheres siehe Kap. 2.7.

Hydrologie und Wasserhaushalt

Der Bereich des geplanten Wohngebiets entwässert natürlicherweise nach Norden
zum Kurmhofbach, der auf kurzem Weg nach Westen abfließt und dort in die Naab
mündet.

Oberflächengewässer gibt es innerhalb des Geltungsbereichs nicht. Der
Kurmhofbach und begleitende Teiche grenzen jedoch unmittelbar im Norden an den
Geltungsbereich an. Der Bach ist begradigt, jedoch leicht schlängelnd, und weist eine
mittlere Fließgeschwindigkeit auf (Unterlaufbereich). Der Kurmhofbach mündet ca.
200 m westlich hinter dem Bauernmuseum in die Naab. Der unmittelbare Talbereich
des Kurmhofbachs, wird von Teichen eingenommen.

Nach dem Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete liegt der
Geltungsbereich außerhalb aller Hochwassergefahrenflächen, auch außerhalb des
HQ extrem. Das amtlich festgesetzte Überschwemmungsgebiet liegt sogar deutlich
außerhalb des Planungsbereichs.

Sonstige hydrologisch relevante Strukturen, wie Quell- oder Vernässungsbereiche
etc., findet man im unmittelbaren Planungsgebiet nicht.

Über die Grundwasserverhältnisse liegen für das unmittelbare Planungsgebiet keine
detaillierten Angaben vor. Angesichts der Topographie und der Nutzungs- und
Vegetationsverhältnisse kann davon ausgegangen werden, dass in den zur baulichen
Überprägung vorgesehenen Teilen des Geltungsbereichs der Grundwasserspiegel

unterhalb der durch die Baumaßnahmen voraussichtlich aufgeschlossenen Bodenhorizonte liegen dürfte. Lediglich am unmittelbaren Nordrand zum Talbereich dürfte dieser relativ hoch anstehen.

Wasserschutzgebiete liegen nicht innerhalb des Geltungsbereichs sowie im Einflussbereich. Das Wasserschutzgebiet Nabburg/Pfreimd liegt südlich des Ausweisungsbereichs in ca. 500 m Entfernung.

Näheres siehe Kap. 2.6.

Potenzielle natürliche Vegetation

Als potenzielle natürliche Vegetation ist im Gebiet nach den Angaben des FIS-Natur-online der Waldziest-Eschen-Hainbuchenwald mit flußbegleitendem Schwarzerlen-Auwald anzusehen.

5.3 Auswirkungen der Flächennutzungsplanänderung auf die Schutzgüter

Im Folgenden werden die zu erwartenden Auswirkungen der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplans auf die Schutzgutbelange im Änderungsbereich (ca. 0,68 ha, nördlicher Teil des Geltungsbereichs der im Parallelverfahren aufgestellten Bebauungsplanung) zusammenfassend dargestellt:

Schutzgut Mensch einschließlich menschliche Gesundheit, kulturelles Erbe, sonstige Sachgüter

- gewisse Vorbelastungen bezüglich der Lärmimmissionen (v.a. Autobahn A 93); Anforderungen an den Schallschutz werden im Bebauungsplan festgesetzt (Errichtung Lärmschutzwall), so dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im geplanten Wohngebiet gewährleistet werden können; keine sonstigen relevanten Immissionen
- Verlust an landwirtschaftlich nutzbarer Fläche für die Produktion von Nahrungs- und Futtermitteln sowie Energierohstoffen in einem Umfang von ca. 0,68 ha
- geringe Beeinträchtigungen der Erholungsnutzung; die Wegebeziehungen werden erhalten bzw. es sind keine relevanten Wegebeziehungen betroffen, die für die

ortsnahe und übergeordnete Erholung von Bedeutung wären; geringe diesbezügliche Qualitäten ausgeprägt

- keine Beeinträchtigungen von Bau- und Bodendenkmälern innerhalb des vorliegenden Änderungsbereichs zu erwarten; die denkmalrechtlichen Bestimmungen sind einzuhalten
- insgesamt ist die Eingriffserheblichkeit bezüglich des Schutzguts vergleichsweise gering (unter Beachtung der schalltechnischen Anforderungen); von Bedeutung ist insbesondere der Verlust einer landwirtschaftlichen Nutzfläche in relativ geringem Umfang

Schutzgut Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt

- Betroffenheit von überwiegend naturschutzfachlich geringwertigen bis mittelwertvollen Sonderkulturflächen; flächenmäßig untergeordnet im Süden Gehölzbestände auf einer Geländekante mit mittleren naturschutzfachlichen Qualitäten (nicht in der Biotopkartierung erfasst), Beseitigung von 2 älteren Stieleichen Im Zufahrtsbereich
- über die unmittelbare Überprägung hinaus keine erheblichen indirekten Auswirkungen auf benachbarte Lebensraumstrukturen; im Wesentlichen keine diesbezüglich empfindlichen Strukturen im Umfeld vorhanden
- unter Beachtung von Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen, die im Umweltbericht zum Bebauungsplan beschrieben und in den textlichen Festsetzungen verbindlich festgesetzt sind, können artenschutzrechtliche Verbotstatbestände ausgeschlossen werden (Anbringen handelsüblicher Vogelnistkästen, Durchführung der Gehölzrodungen im Zeitraum 01.10. bis 28./29.02. des Jahres)
- insgesamt geringe bis mittlere schutzgutbezogene Auswirkungen innerhalb des Änderungsbereichs der Flächennutzungsplan-Änderung

Schutzgut Landschaft

- grundlegende Veränderung des Landschaftsbildes; insgesamt landschaftsästhetisch durchschnittlich ansprechende Flächen betroffen, dadurch insgesamt relativ geringe bis mittlere Eingriffserheblichkeit
- keine ausgeprägte Fernwirksamkeit
- insgesamt geringe bis mittlere Auswirkungen im Änderungsbereich selbst, Außenwirkungen (Fernwirksamkeit) halten sich innerhalb enger Grenzen
- keine nennenswerte Beeinträchtigung der Erholungseignung und der Erholungsqualitäten

Schutzgut Boden, Fläche

- wie bei jeder Neuausweisung von Bauflächen erhebliche Auswirkungen durch Versiegelung und Überbauung, mittlere schutzgutbezogene Auswirkungen; Versiegelungen geringen bis mittleren Ausmaßes zu erwarten
- keine Betroffenheit seltener Böden; Böden mit überwiegend geringer bis mittlerer Bewertung hinsichtlich der Bodenfunktionen
- insgesamt mittlere Eingriffserheblichkeit; wie bei jeder Bebauung unvermeidbar; die Eingriffsempfindlichkeit ist mittel
- geringe bis mittlere Beanspruchung des Schutzguts Fläche

Schutzgut Wasser

- durch die geplanten Versiegelungen Reduzierung der Grundwasserneubildung (geringe bis mittlere Dimensionen)
- keine unmittelbare Betroffenheit von Wasserschutzgebieten und von Oberflächengewässern; die Randbereiche des Kurmhofbachs, der im Norden angrenzt, werden von Bebauung freigehalten
- insgesamt relativ geringe schutzgutbezogene Auswirkungen im Änderungsbereich

Schutzgut Klima und Luft

- Zunahme der Ausprägung des Siedlungsklimas, Überbauung einer landwirtschaftlichen Nutzfläche und von Gehölzbeständen mit ihren positiven Wirkungen für das Siedlungsklima
- insgesamt keine relevante Verschlechterung der lufthygienischen Situation; im weiteren Umfeld sind landschaftlich geprägte Strukturen vorhanden (v.a. landwirtschaftliche Flächen), die zum Klimaausgleich beitragen können
- insgesamt relativ geringe schutzgutbezogene Auswirkungen im Änderungsbereich

Wechselwirkungen

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

Sofern Wechselwirkungen bestehen, wurden diese bereits bei der Bewertung der einzelnen Schutzgüter erläutert. Beispielsweise wirkt sich die durch die Versiegelung hervorgerufene Beeinträchtigung des Schutzguts Boden auch nachteilig auf die Schutzgüter Wasser und Klima und Luft aus.

5.4 Alternative Planungsmöglichkeiten

Die Auswirkungen auf die Schutzgüter sind insgesamt gering, z.T. gering bis mittel. Die Eingriffsempfindlichkeit, entsprechend der Ausprägung der Schutzgüter, ist ebenfalls gering bis mittel. Die Nachfrage nach Wohnbauflächen im Ortsteil Perschen ist hoch. Der gewählte Standort ist sehr gut geeignet, eine Ausweisung in diesem Bereich ist sinnvoll, da der Bereich optimal an den bestehenden Ortsbereich angebunden ist. Alternative Standorte für die Ausweisung eines Wohngebiets stehen im Ortsteil Perschen nicht zur Verfügung.

Dementsprechend kann zusammenfassend festgestellt werden, dass zu dem gewählten Ausweisungs- bzw. Änderungsbereich keine Planungsalternativen mit vergleichbar guter Lage zu den bestehenden Ortsbereichen bestehen.

Baugebiet „Perschen“

Aufgestellt:
Fassung vom: 07.09.2021

5.5 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplans (Änderungsbereich) umfasst den nördlichen Teil des Geltungsbereichs des parallel aufgestellten Bebauungsplans „Perschen“. Es werden geringe oder geringe bis mittlere Auswirkungen auf die Schutzgüter hervorgerufen.

Beim Schutzgut Pflanzen und Tiere sind die Auswirkungen vor allem aufgrund der Gehölzverluste, insbesondere der 3 älteren Stieleichen, gering bis mittel. Ansonsten haben die überwiegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen (Sonderkultur, mittlerweile ökologische Vorrangfläche) eine geringe (bis mittlere) Bedeutung als Lebensraum von Pflanzen und Tieren. Beim Schutzgut Landschaft sind die Betroffenheiten gering bis mittel (aufgrund der Überprägung der positiv prägenden Gehölzbestände) einzustufen. Wie bei jeder Überbauung sind die Auswirkungen auf den Boden zwangsläufig hoch, die Empfindlichkeit ist als mittel einzustufen. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind aufgrund der geringen Dimensionen der Gebietsausweisung relativ gering. Die Beeinträchtigungen des Schutzguts Klima und Luft sind ebenfalls als gering einzustufen.

Nicht vermeidbare Auswirkungen werden durch geeignete Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen auf Flächen unmittelbar östlich des geplanten Baugebiets erbracht (Pflanzung einer Hecke und von Obsthochstämmen, Entwicklung extensiver Wiesen, Gesamtfläche 4.105 m² für das gesamte Baugebiet, über den Änderungsbereich hinaus).

aufgestellt: Neunburg vorm Wald,
Fassung vom 07.09.2021

Ingenieurbüro Weiß
Beraten und Planen GmbH
Hauptstraße 1
92431 Neunburg vorm Wald



.....
Fabian Biersack Dipl.-Ing.(FH)