



GEMEINDE  
LANDKREIS  
REG.BEZIRK

ALTENSTADT  
NEUSTADT a. d. Waldnaab  
OBERPFALZ

---

# **Bebauungsplan Baugebiet „In der Gleich“**

UMWELTBERICHT (§ 2a Abs. 2 BauGB)

MIT BEHANDLUNG DER

NATURSCHUTZRECHTLICHEN EINGRIFFSREGELUNG

in der Fassung vom 12.11.2008



---

KONRAD & MERTL Büro für Landschaftsökologie [robert.mertl@t-online.de](mailto:robert.mertl@t-online.de)  
Mühlstraße 2 95688 Friedenfels Telefon: 09683-929797 Fax: 09683-929798

**INHALT**

	Seite
<b>1. Einleitung</b>	<b>3</b>
1.1 <i>Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele des Bauleitplans</i>	3
1.2 <i>Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umwelt-relevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung</i>	3
<b>2. Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umwelt-auswirkungen einschließlich der Prognose bei der Durchführung der Planung</b>	<b>3</b>
2.1 <i>Natürliche Grundlagen</i>	3
NATURRAUM	
LAGE UND BESTAND	
GEOLOGIE/BODEN	
POTENTIELLE NATÜRLICHE VEGETATION	
REALE VEGETATION	
2.2 <i>Untersuchung relevanter Schutzgüter</i>	4
SCHUTZGUT BODEN	
SCHUTZGUT KLIMA/LUFT	
SCHUTZGUT WASSER	
SCHUTZGUT TIERE UND PFLANZEN	
SCHUTZGUT MENSCH (ERHOLUNG, LÄRMIMMISSIONEN)	
SCHUTZGUT LANDSCHAFT	
SCHUTZGUT KULTUR UND SACHGÜTER	
WECHSELWIRKUNGEN	
<b>3. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung</b>	<b>7</b>
<b>4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich</b>	<b>8</b>
4.1 <i>Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter</i>	8
SCHUTZGÜTER TIERE UND PFLANZEN, BODEN UND WASSER; LANDSCHAFT	
4.2 <i>Maßnahmen zum Ausgleich, Behandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung</i>	8
4.2.1 <i>Ermittlung des Bedarfs an Ausgleichsflächen</i>	8
4.2.2 <i>Berechnung der Ausgleichsbedarfs</i>	9
4.2.3 <i>Externer Ausgleich</i>	9
<b>5. Alternative Planungsmöglichkeiten</b>	<b>13</b>
<b>6. Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten</b>	<b>13</b>
<b>7. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)</b>	<b>13</b>
<b>8. Zusammenfassung</b>	<b>14</b>
<b>9. Literaturverzeichnis</b>	<b>15</b>



## 1. Einleitung

### 1.1 *Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele des Bauleitplans*

Ziel des Bebauungsplanes ist es, zur nachhaltigen Stärkung des Kleinzentrums Altstadt Wohnbauflächen bereit zu stellen, da die bauliche Entwicklung der Gemeinde Altstadt/WN zurzeit in einem Maße eingeschränkt ist, dass eine Aufwärtsentwicklung der Gemeinde nicht mehr gewährleistet ist. Die noch verbleibenden Bauplätze befinden sich fast ausschließlich in Privateigentum und können derzeit dem allgemeinen Baumarkt nicht zugeführt werden.

### 1.2 *Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umwelt-relevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung*

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

Entsprechend den Zielen des Regionalplanes soll die Siedlungsentwicklung „in allen Teilräumen der Region, soweit günstige Voraussetzungen gegeben sind, nachhaltig gestärkt und auf geeignete Siedlungseinheiten konzentriert werden“.

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

### 2.1 *Natürliche Grundlagen*

#### NATURRAUM

Das von der Ausweisung als Baugebiet betroffene Gelände liegt im Naturraum 401 "Vorderer Oberpfälzer Wald", an der Grenze zum Naturraum 070 „Oberpfälzer Hügelland“.

#### LAGE UND BESTAND

Das Areal schließt sich an den nordwestlichen Rand des Siedlungsgebietes von Altstadt an die bestehende Bebauung an. Es handelt sich dabei um eine südexponierte Hanglage, die derzeit als Grünland intensiv landwirtschaftlich genutzt wird (Silowiese). Sowohl im Osten als auch im Süden und teilweise im Norden wird das Baugebiet von bestehender Bebauung begrenzt. Ca. 230 m westlich des geplanten Baugebietes verläuft die Bundesautobahn A 93.

#### GEOLOGIE/BODEN

Die Geologische Karte M = 1:500.000 des Bayerischen Geologischen Landesamtes weist für den Bereich Gneis ungegliedert mit stellenweiser Graphiteinlagerung aus.

Die natürlich vorkommenden Bodentypen sind in der Regel Braunerden.



### POTENTIELLE NATÜRLICHE VEGETATION

Nach Untersuchungsergebnissen zu den Waldgesellschaften des Oberpfälzer Waldes von AUGUSTIN (1991) würden sich im Gebiet von Natur aus bodensauere Buchenwälder ansiedeln.

### REALE VEGETATION

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

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

## 2.2 Untersuchung relevanter Schutzgüter

### SCHUTZGUT BODEN

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

Als Obergrenze für den Flächenanteil der je Baugrundstück überbaut werden darf, legt der Bebauungsplan eine Grundflächenzahl (GRZ) von max. 0,4 fest.

*Auswirkungen:* Durch die Errichtung von Gebäuden und die Anlage von Straßen ist im künftigen Baugebiet ein bestimmter Versiegelungsgrad unvermeidbar. Baubedingt werden Flächen verändert und Oberboden zwischengelagert. Durch die Wohnnutzung entstehen keine nennenswerten betriebsbedingten Belastungen. Der Ausgleich erfolgt im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.

*Ergebnis:* Es ist auf Grund der Versiegelung eine mittlere Erheblichkeit für dieses Schutzgut zu erwarten.

### SCHUTZGUT KLIMA/LUFT

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

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

*Ergebnis:* Im Hinblick auf den geringen Versiegelungsgrad, ausgleichende Pflanzmaßnahmen und die Lage in einem ländlich geprägten Umfeld ist nur eine geringe Erheblichkeit für dieses Schutzgut zu erwarten.



## SCHUTZGUT WASSER

*Beschreibung:* Im Bereich des neu auszuweisenden WA-Gebietes liegen keine Wasserschutzgebiete, Überschwemmungsbereiche oder Oberflächengewässer vor. Es ist auch davon auszugehen, dass ein ausreichender Grundwasser-Flurabstand gegeben ist und Eingriffe in das Grundwasser nicht erfolgen.

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

*Auswirkungen:* Hohe Grundwasserstände und Hangwasseraustritte sind, wie auch die Erfahrungen aus der umliegenden Bebauung zeigen, nicht zu erwarten bzw. nicht erkennbar. Soweit dennoch oberflächennahes Schichtwasser auftritt, ist damit zu rechnen, dass die Unterkellerungen beeinträchtigt werden können. Es wird empfohlen, beim Bau von Unterkellerungen notwendige Vorkehrungen gegen Wassereinbrüche bzw. Vernässung des Mauerwerkes zu treffen. Ein entsprechender Hinweis wurde in die Festsetzungen zum Bebauungsplan aufgenommen.

Die Versiegelung von Boden durch Überbauung und Befestigung von Flächen reduziert im Allgemeinen die Versickerung von Regenwasser und verringert die natürliche Verdunstung. In der Folge ergibt sich ein erhöhter und schnellerer Oberflächenabfluss.

Durch die Versiegelung kommt es also lokal zu einem Eingriff in den Wasserhaushalt. Durch die Festsetzung von Zisternen mit 4-5 m<sup>3</sup> Größe kann der Abfluss des Dachwassers reduziert werden. Die Bepflanzungen und die in der Regel zu erwartenden Terrassierung in den Gartengrundstücken wirken einer Abflussverschärfung auf den Freiflächen entgegen. Die Regelung des Oberflächenabflusses bei versiegelten Flächen ist bei der Tiefbauplanung entsprechend zu beachten. Als Vermeidungsmaßnahme setzt der Bebauungsplan wasserdurchlässige Beläge für Stellplätze fest. Die nicht vermeidbaren Auswirkungen werden bei der Behandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung berücksichtigt.

*Ergebnis:* Es ist auf Grund der Versiegelung eine mittlere Erheblichkeit für dieses Schutzgut zu erwarten.

## SCHUTZGUT TIERE UND PFLANZEN

*Beschreibung:* Auf der landwirtschaftlich intensiv genutzten Grünlandfläche sind weder besondere oder geschützte Arten, noch eine hohe Artenvielfalt zu erwarten. Auf Grund der Vorbelastungen am bestehenden Siedlungsrand und wegen der nahegelegenen Bundesautobahn ist auch vom Fehlen anspruchsvoller und störungsempfindlicher Arten auszugehen. Sowohl am Nordrand, als auch am Westrand des Baugebietes stocken kleinere Gehölzbestände von Birken, Zitterpappeln und Vogelkirsche. Diese liegen jedoch außerhalb des Baugebietes und sind ferner nicht in der amtlichen Biotopkartierung Bayern erfasst. Des Weiteren liegen im Geltungsbereich der Planung keine Schutzgebiete oder Schutzgegenstände nach dem BayNatSchG. bzw. keine als besonders geschützte Biotope gem. Art. 13d (1) BayNatSchG anzusprechende Flächen.



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

*Ergebnis:* Der Eingriff in das Schutzgut Tiere und Pflanzen ist als gering zu betrachten.

#### SCHUTZGUT MENSCH (ERHOLUNG, LÄRMIMMISSIONEN)

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

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

Das geplante Baugebiet liegt darüber hinaus im Einwirkungsbereich der Bundesautobahn A 93, der Bundesstraße B 22 und der Staatsstraße St 2395 (Windischeschenbacher Straße).

Weitere Lärmbelastungen des geplanten WA-Gebietes sind nicht erkennbar.

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

Zu den Auswirkungen der genannten Straßen liegt eine schalltechnische Untersuchung vor. Demnach werden bei der geplanten Bebauung tagsüber, mit Ausnahme der Fassadenseiten zweier Gebäude, die der Windischeschenbacher Straße zugewandt sind die Orientierungswerte für Verkehrslärm eingehalten bzw. unterschritten. Lediglich an der Westfassade des Gebäudes auf Parzelle 1 ergibt sich eine Überschreitung von 2 dB(A). Die Grenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung werden tagsüber nicht unterschritten.

Zur Nachtzeit ergeben sich hauptsächlich in den Obergeschoßen an jeweils zwei Fassadenseiten der Gebäude auf den Parzellen 1 und 2 Überschreitungen der Grenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung von max. 2 dB(A). An den übrigen Fassaden werden die Grenzwerte unterschritten (KOTTERMAIR 2008).

Zur Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005, Teil 1, Beiblatt 1, werden passive und bauliche Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt, so dass letztlich gegen die Ausweisung des Baugebietes aus lärmschutztechnischer Sicht keine Einwände bestehen.



*Ergebnis:* Zeitlich begrenzt und von geringer Erheblichkeit sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch, die von einer kurzfristig erhöhten Lärmentwicklung während der Bauzeit ausgehen. Aufgrund der Lärmimmissionen von den umliegenden Straßen ist unter Berücksichtigung der festgesetzten Schallschutzmaßnahmen eine mittlere Erheblichkeit zu erwarten.

#### SCHUTZGUT LANDSCHAFT

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

*Auswirkungen:* Das künftige Wohngebiet rundet die bestehende Ortsbebauung von Altenstadt harmonisch ab. Die vorhandenen, das Landschaftsbild und den Ortsrand gliedernden Gehölze liegen außerhalb des Geltungsbereiches und bleiben erhalten. Durch angepasste Baukörper, die festgesetzte Eingrünung und die gärtnerische Gestaltung der Grundstücke wird die Einbindung in das Landschafts- und Ortsbild gewährleistet.

*Ergebnis:* Für das Schutzgut Landschaft ist nur eine geringe Erheblichkeit zu erwarten.

#### SCHUTZGUT KULTUR UND SACHGÜTER

Es sind keine Kultur- und Sachgüter vorhanden oder im Boden zu erwarten. Auch im Wirkungsgefüge mit dem Umland bestehen keine Verbindungen zu besonderen Kulturgütern (z.B. Beeinträchtigung von Sichtbeziehungen).

#### WECHSELWIRKUNGEN

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

### 3. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtbebauung des Planungsareals würde die landwirtschaftliche Nutzung bis auf weiteres fortgeführt werden. Die mittlere bis geringe Beeinträchtigung verschiedener Schutzgüter könnte dadurch an dieser Stelle vermieden werden. Da jedoch der dringende Bedarf an Wohnbauflächen besteht, müsste ein entsprechendes Gebiet an anderer Stelle zur Verfügung gestellt werden. Dadurch wären die einschlägigen Schutzgüter zumindest in gleicher Weise betroffen.





#### **4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich**

##### **4.1 Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter**

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

**SCHUTZGUT BODEN UND WASSER:** Die Versiegelung wird durch die Festsetzung wasserdurchlässiger Beläge für Stellplätze reduziert. Zur Rückhaltung unverschmutzten Oberflächenwassers ist der Bau von Zisternen vorgeschrieben. Zum Schutz des Mutterbodens wurde ein entsprechender Punkt in die Satzung zum Bebauungsplan aufgenommen.

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

##### **4.2 Maßnahmen zum Ausgleich, Behandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung**

Durch die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ist die Gemeinde Altstadt gehalten, die durch die Bauleitplanung vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft auszugleichen.

Die folgende Ermittlung des Ausgleichsbedarfs lehnt sich an den Leitfaden für die Anwendung der naturschutzrechtlichen „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“, erstellt von einer Arbeitsgruppe beim Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen (Sept. 1999, in der ergänzten Fassung vom Januar 2003) an.

Die Ermittlung des Kompensationsfaktors erfolgte nach der dafür vorgesehenen Matrix. Das geplante Wohngebiet wurde dabei dem Typ A „hoher Versiegelungsgrad (GRZ > 0,35)“ zugeordnet.

##### **4.2.1 Ermittlung des Bedarfs an Ausgleichsflächen**

###### **Flächen geringer Bedeutung für Natur und Landschaft**

Die intensiv genutzte Grünlandfläche wird als Fläche mit geringer Bedeutung für Natur und Landschaft eingestuft.





#### 4.2.2 Berechnung des Ausgleichsbedarfs

Fläche (m²)				
<b>Gesamtfläche</b>		8.200		
<b>Eingriffsfläche</b>		<b>8.200</b>		
Kategorie	Typ A	Faktor	Fläche (m²)	Ausgleichsbedarf (m²)
<b>I Gebiete geringer Bedeutung</b>	<b>0,3-0,6</b>			
Intensiv genutztes Grünland		0,4	8.200	3.280
<b>II Gebiete mittlerer Bedeutung</b>	<b>0,8-1,0</b>			
./.				
<b>III Gebiete hoher Bedeutung</b>	<b>1,0-3,0</b>			
./.				
<b>Ausgleichsbedarf</b>				<b>3.280 m²</b>

#### 4.2.3 Externer Ausgleich

##### a) Bereitstellung von Ausgleichsflächen

Für die Herstellung von Ausgleichsmaßnahmen steht folgendes Grundstück zur Verfügung:

Flur-Nr.	Gkg.	Gde.	Eigentümer	Größe (m²)	Nutzung
421	Altstadt	Altstadt	Erbengem. Hausner	ca.11.800	Grünland

Die grundsätzliche Eignung des Grundstückes als Ausgleichsfläche wurde bei einer Ortseinsicht am 16.04.2008 von der unteren Naturschutzbehörde bestätigt.

Lage:

Das Grundstück liegt ca. 300 m nördlich von Altstadt in einem Seitental der Waldnaab, an einem nordost-exponierten Hang.



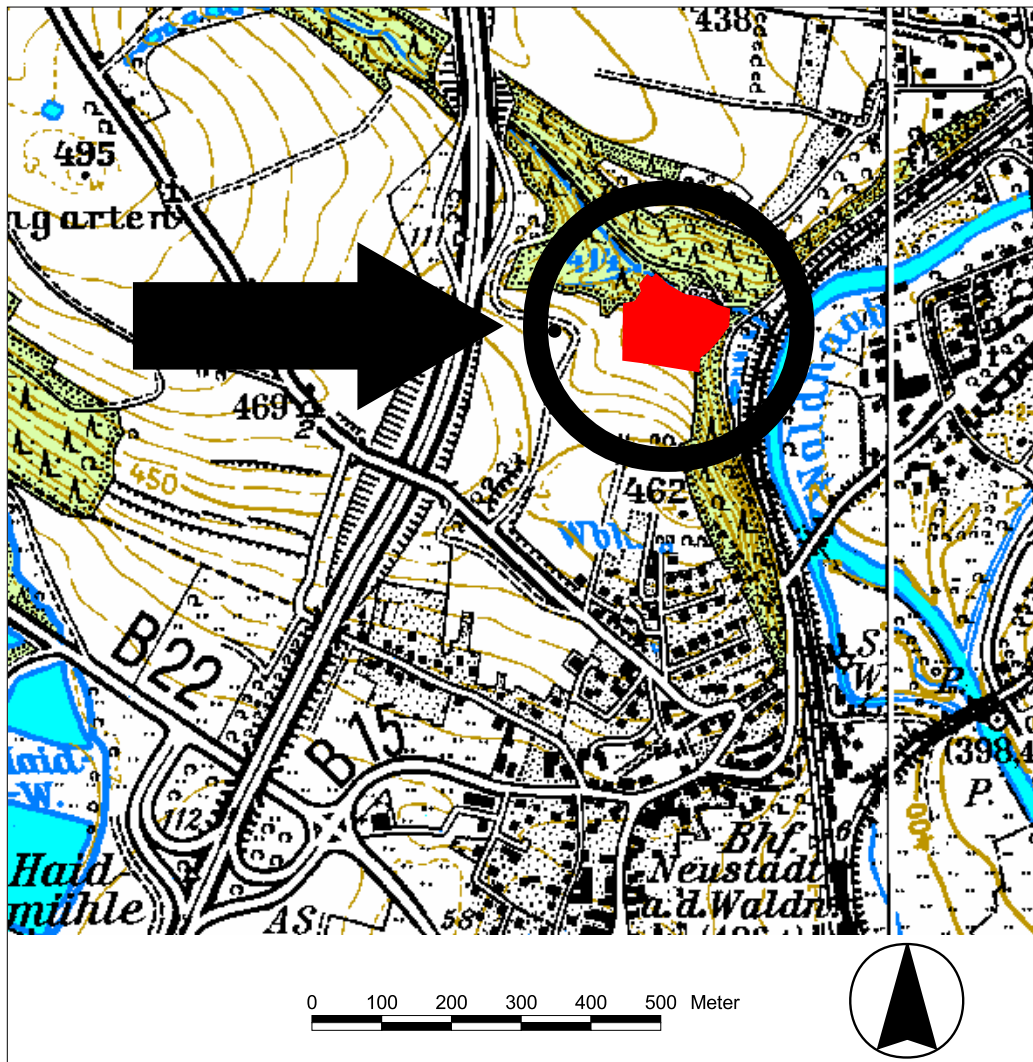


Abb.: Lage des Grundstückes in der TK25 Nr. 6238

### Bestand:

Die Fläche wird derzeit landwirtschaftlich als Grünland genutzt und weist einen von Obergräsern, hauptsächlich dem Wiesen-Fuchsschwanz (*Alopecurus pratensis*) dominierten Bestand auf, der einen relativ starken Nährstoffeinfluss, auch aus den oberhalb liegenden Äckern erkennen lässt. Im Übergang zu einem westlich angrenzenden Wald mit vorgelagertem Schlehengebüsch (*Prunus spinosa*) ist ein magerer Saum vorhanden, in dem die Obergräser deutlich zurücktreten. Der nährstoffärmere Standort wird hier durch das vereinzelte Vorkommen des Knöllchen-Steinbrechs (*Saxifraga granulata*) unterstrichen.



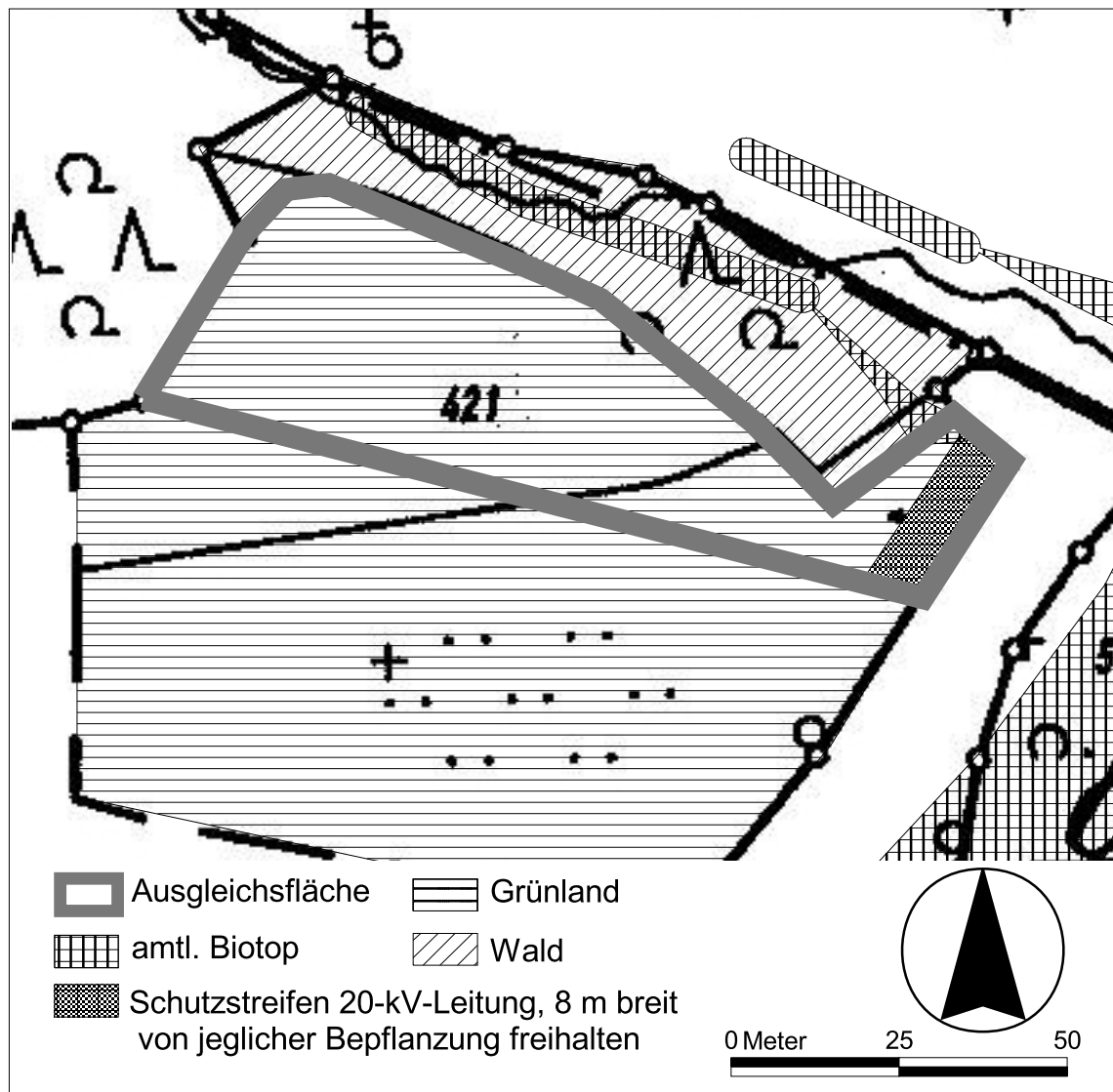


Abb.: Lage der Ausgleichsfläche in der Flurkarte

FFH/SPA-Gebiet:  
Nicht betroffen.

Biotope:  
6238-32.03, Gehölze am Westrand von Neustadt a. d. Waldnaab.

Schutzstatus Art. 7-13 BayNatSchG:  
Flächen gem. 13d waren bei der Ortseinsicht nicht erkennbar.  
LSG „Oberpfälzer Hügelland im westlichen Landkreis Neustadt an der Waldnaab“.

Entwicklungsziel:  
Extensiv-Grünland; standorttypische artenreiche Magerwiese.



**Maßnahmen:**

- Extensivierung der Nutzung (Düngeverzicht).
- Anpasstes Mahdregime (fünf Jahre zweimalige Mahd, nach Erfolgskontrolle evtl. Umstellung auf eine Mahd).  
1. Mahd jährlich zwischen 20.06. und 01.07.; 2. Mahd zwischen 15.08. und 01.09., jeweils mit ordnungsgemäßer Beseitigung des anfallenden Mähgutes.
- Einrichtung eines 5 m breiten Brachestreifens entlang der südlichen Grenze der Ausgleichsfläche ohne jegliche Mahd. Soweit sich Gehölzanflug einstellt, ist dieser bis auf einzelne dornige Gehölze z.B. Schlehe (*Prunus spinosa*), Hunds-Rose (*Rosa canina*) oder Weißdorn (*Crataegus spec.*) regelmäßig zu entfernen.

Grundsätzlich ist bei der Pflege der Ausgleichsfläche zu beachten, dass die Schutzzonen der 20-kV Einfachfreileitung von je 8 m und der 20-kV-Kabeltrasse von je 2,50 m von jeglichem Gehölzaufwuchs freizuhalten sind (siehe Abb.: Lage der Ausgleichsfläche in der Flurkarte).

**Aufwertbare Fläche:**

Aufwertbar ist der derzeit als Grünland genutzte Grundstücksteil. Davon wird im nördlichen Teil eine Fläche von 3.300 m<sup>2</sup> abgegrenzt.

Aufwertungsfaktor: 1,0

**b) Berechnung der Ausgleichsflächen**

	Fläche (m <sup>2</sup> )	Ausgleichs- faktor	anrechenbare Ausgleichsfläche (m <sup>2</sup> )
Flur Nr. 421 Gmkg Altenstadt	3.300	1,0	3.300
<b>anrechenbare Ausgleichsfläche</b>			<b>3.300 m<sup>2</sup></b>

Dem **externen Ausgleichsbedarf von gerundet 3.280 m<sup>2</sup>** steht somit eine **anrechenbare Ausgleichsfläche von 3.300 m<sup>2</sup>** gegenüber.

**c) Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen**

Die Ausgleichsmaßnahmen sind zu gestalten, sobald mit der Erschließung des Baugebietes begonnen wird. Die Herstellung der Ausgleichsmaßnahmen erfolgt in enger Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde.



### **d) Sicherung der Ausgleichsflächen**

Die Ausgleichsfläche wird der unteren Naturschutzbehörde zur Eintragung in das Ökoflächenkataster gemeldet und im Zuge der nächsten Änderung des Flächennutzungsplanes auch als solche festgeschrieben.

## **5. Alternative Planungsmöglichkeiten**

Bereits bei der Aufstellung des Flächennutzungsplanes wurden die verschiedenen Möglichkeiten zur Ausweisung von Wohnbaugebieten für die Gemeinde Altstadt geprüft und mit den Fachstellen diskutiert. Ausschlaggebend für die Ausweisung eines Wohnbaugebietes „In der Gleich“ sind die Verfügbarkeit der Fläche und die dadurch mögliche zügige Bereitstellung von Grundstücken für Bauwillige.

## **6. Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten**

Am 16.04.2008 fand eine Besprechung im Rathaus der Gemeinde Altstadt statt, bei der Umweltfragen vorzeitig angesprochen wurden (Scoping). Von den Vertretern der Fachbehörden wurde auf verschiedene Sachverhalte aufmerksam gemacht, die im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes „In der Gleich“ zu prüfen und im dazugehörigen Umweltbericht aufzuarbeiten waren.

Um die lärmschutztechnische Verträglichkeit des geplanten Vorhabens mit den Verkehrslärmimmissionen zu untersuchen und die Ergebnisse zu bewerten, wurde eine schalltechnische Untersuchung in Auftrag gegeben.

Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter im vorliegenden Umweltbericht erfolgte verbal argumentativ. Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wurde entsprechend dem Leitfaden zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung durchgeführt.

## **7. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)**

Da die Umweltauswirkungen durch die Ausweisung des Baugebietes im Wesentlichen nur von geringer bis mittlerer Erheblichkeit sind, werden besondere Überwachungsmaßnahmen nicht erforderlich.



## 8. Zusammenfassung

Für das geplante Wohngebiet, das den Bedarf der einheimischen Bevölkerung in den kommenden Jahren decken soll, wurde eine südexponierte Hanglage am Nordwestrand der Ortsbebauung der Gemeinde Altstadt gewählt. Dort rundet die beabsichtigte Bebauung die bisherige Siedlungstätigkeit ab und wird so in das Landschafts- und Ortsbild eingebunden.

Da die künftigen Bauflächen derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt werden, sind erhebliche Eingriffe in den Naturhaushalt nicht zu erwarten. Die nachhaltigsten Beeinträchtigungen für verschiedene Schutzgüter ergeben sich durch die unvermeidbare Versiegelung von Boden und durch die Lärmimmissionen bestehender Straßen. Hier sind passive und bauliche Schallschutzmaßnahmen erforderlich, um die vorgegebenen Orientierungswerte einzuhalten.

Durch entsprechende Maßnahmen auf einem Grundstück außerhalb des Baugebietes erfolgt ein Ausgleich für die unvermeidbaren Eingriffe in Natur und Landschaft.

Ein Monitoring ist nicht vorgesehen.

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

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



## 9. Literaturverzeichnis

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

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

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

KOTTERMAIR ANDREAS 2008: Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „In der Gleich“ der Gemeinde Altenstadt. Unveröffentl. Gutachten, 21 S.

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

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

