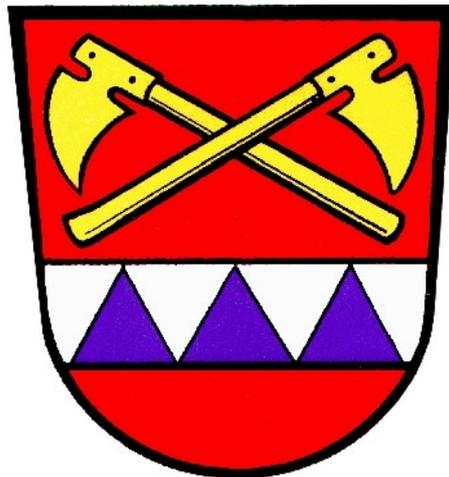


Gemeinde Immenreuth, Lkr. Tirschenreuth

2. Änderung des Bebauungsplans „Steinäcker“



Begründung und Umweltbericht

Entwurf vom 08.07.2021

Verfasser:



Architektur- und Ingenieurbüro
Schultes GmbH

Am Sauerbrunnen 1, 92655 Grafenwöhr
Tel. 09641/931920-0 – Fax. 09641/931920-99

Umweltbericht und Eingriffsregelung:

Susanne Ullmann-Wiesend
Dipl.-Ing. (Univ.) Landschaftsarchitektin
Hauptstraße 15, 95508 Kulmain
Tel. 09642/930-225

Bearbeitungsstand: 19.07.2021

Hinweis: Aktualisierungen, Verschiebung und Veränderung gegenüber vorhergehendem Planungsstand sind im Nachfolgenden gelb hinterlegt!

Inhaltsverzeichnis

A) Begründung

3. Anlass, Ziele und Zwecke der Planung	4
4. Bedarfsnachweis	5
5. Verfahren	6
6. Beschreibung des Plangebietes	6
7. Geltungsbereich	6
8. Erschließung	7
9. Baugrundverhältnisse	7
10. Öffentliche Einrichtungen	8
11. Flächennutzungsplan	8
12. Darstellungen im Plan	8

B) Umweltbericht mit naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung 9

1. EINLEITUNG	9
1.1 Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes	9
1.2 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung	9
2. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN EINSCHLIESSLICH DER PROGNOSE BEI DER DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG	9
2.1 Natürliche Grundlagen	9
2.2 Untersuchung relevanter Schutzgüter	10
Schutzgut Mensch	12
Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	12
Schutzgut Boden und Fläche	13
Schutzgut Luft/Klima	13
Schutzgut Wasser	14
Schutzgut Landschaft	14
Schutzgut Kultur- und Sachgüter	15
Wechselwirkungen	15
3. PROGNOSE BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG	15
4. GEPLANTE MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH	16
4.1 Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter	16
4.2 Maßnahmen zum Ausgleich, Behandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung	16

4.2.1	<i>Ermittlung des Bedarfs an Ausgleichsflächen</i>	16
4.2.2	<i>Berechnung der Ausgleichsfläche</i>	18
4.3	Externer Ausgleich	18
4.3.1	<i>Bereitstellung von Ausgleichsflächen</i>	18
4.3.2	<i>Zusammenstellung der Ausgleichsflächen</i>	24
5.	ALTERNATIVE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN	24
6.	METHODISCHES VORGEHEN UND TECHNISCHE SCHWIERIGKEITEN	24
7.	MASSNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG (MONITORING)	25
8.	ZUSAMMENFASSUNG	25
9.	LITERATURVERZEICHNIS	25
	ANHANG 1: GEGENÜBERSTELLUNG DER BEBAUUNGSPLÄNE	26

A) Begründung

3. Anlass, Ziele und Zwecke der Planung

Anlass für die Änderung des Bebauungsplanes „Steinäcker“ in Immenreuth ist der Umstand, dass die im bislang rechtskräftig vorliegenden Bebauungsplan aus dem Jahr 2005 (zuletzt geändert mit 15.02.2007) definierten Erschließungsanlagen nach dem Willen der Gemeinde Immenreuth grundsätzlich wirtschaftlicher gestaltet werden sollen. Dies insbesondere auch im Hinblick auf eine mögliche Erschließung des Baugebietes in einzelnen Bauabschnitten. Zudem soll mit der Planänderung die Notwendigkeit bisher vorgesehener öffentlicher Hebeeinrichtungen zur Beseitigung anfallenden Abwassers entfallen. Durch die neue Wegeführung ergeben sich darüber hinaus entsprechende Synergieeffekte hinsichtlich künftiger Wasserversorgung und Abwasserentsorgung.

Insgesamt sollen die im bisherigen Plan getroffenen Festlegungen grundsätzlich überarbeitet und den aktuellen Bedürfnissen angepasst werden.

Im Baugebiet soll durch entsprechende Abstufung der Übergang vom Allgemeinen Wohngebiet im Westen hin zum bestehenden Dorfgebiet im Osten geschaffen werden. Die getroffenen Festsetzungen sollen dies in städtebaulicher Hinsicht sicherstellen. Auf den vorhandenen Bestand land- und forstwirtschaftlicher Anlagen und Betriebe wird hierbei entsprechend Rücksicht genommen.

Nach dem Willen der Gemeinde Immenreuth wird ein möglichst „schlanker Bebauungsplan“ aufgestellt, welcher sich auf ein Mindestmaß an Festsetzungen beschränken soll. Damit soll die individuelle Gestaltungsvielfalt der einzelnen Bauherren nicht unnötig eingeschränkt werden, ohne gleichzeitig wesentliche städtebauliche Aspekte für die künftige bauliche Entwicklung im Planbereich außer Acht zu lassen.

In Immenreuth ist die Nachfrage Bauwilliger nach entsprechenden Baugrundstücken aktuell ungebrochen groß.

Die Gemeinde Immenreuth verfügt gegenwärtig über keine freien Baugrundstücke. Die darüber hinaus in privater Hand befindlichen freien Bauflächen waren und sind nahezu ausnahmslos für die Gemeinde nicht verfügbar.

Im Baugebiet Steinäcker scheiterte die bauliche Umsetzung (Erschließung) in den letzten Jahren an der nicht vorhandenen Abgabebereitschaft der Grundstückseigentümer. Mit dem in Immenreuth eingetretenen politischen Wechsel hat sich dieser Umstand 2014 massiv geändert, so dass die Gemeinde die hier behandelte Änderung des Bebauungsplanes zum Zweck der baldigen Erschließung mit Nachdruck verfolgt. Der Negativentwicklung vergangener Tage soll damit maßvoll entgegen gewirkt werden.

Soweit möglich, hat sich die Gemeinde Immenreuth für bislang unbebaute Bereiche bereits Kaufoptionen gesichert, so dass die spätere Verfügbarkeit der Grundstücke in weiten Teilen gewährleistet ist. Mit Veräußerung an die jeweiligen Bauwerber sollen die Baugrundstücke später ausschließlich mit entsprechendem Bauzwang belegt werden, um einer längeren Nichtbebauung systematisch vorzubeugen.

Es ist gegenwärtig davon auszugehen, dass sich das Baugebiet aufgrund der attraktiven Lage relativ kurz- bis mittelfristig mit entsprechender Bebauung füllen wird. Der Bedarf an entsprechenden Bauflächen im Gemeindegebiet sollte mit der aktuellen Baugebietsausweisung über die nächsten Jahre gedeckt sein.

Die Grundzüge der Planung liegen in der städtebaulich sinnvollen Abgrenzung der weiteren baulichen Siedlungsentwicklung und im Übergangsbereich zur freien Landschaft der Eingrünung des künftigen Ortsrandes.

Ziel der vorliegenden Planung war es, das Baukonzept mit möglichst wenigen Festlegungen zu bestimmen. So wurden neben der Festsetzung möglichst großzügiger Baugrenzen im Wesentlichen auch Begrenzungen der zulässigen Grundflächenzahl und der Höhenentwicklung der Gebäude vorgenommen. Auf die Festsetzung von Baulinien wurde verzichtet. Gänzlich

wurde auch auf kleinliche Festsetzungen, welche i. d. R. oft zu Befreiungsanträgen führen, verzichtet.

Im Zuge der 2. Änderung vorgenommene Änderungen sind im Wesentlichen:

- Führung von Verkehrsanlagen
- Gliederung der Raumaufteilung hinsichtlich Art der baulichen Nutzung
- Reduzierung im Maß der baulichen Nutzung (GRZ)
- Lockerung der Festsetzungen hinsichtlich Gestaltungsfreiheit (schlanker Bebauungsplan) im Verbund mit der großzügigeren Fassung der Baugrenzen
- Reduzierung der bebaubaren Bereiche im Übergangsbereich zum Bestand

Relevante Änderungen hinsichtlich der Schutzgüter / Naturhaushalt und Landschaftsbild im Vergleich Bebauungsplan Stand 15.02.2007 (BP alt) und Bebauungsplan Stand Entwurf vom 22.09.2016 (BP neu) sind im Anhang 1 zum Umweltbericht gegenüber gestellt.

Der Gemeinderat Immenreuth hat aus den genannten Gründen in seiner Sitzung am 19.05.2015 den Aufstellungsbeschluss für die Änderung des Bebauungsplanes gefasst. Die Inhalte des vorliegenden Entwurfes wurden durch den Gemeinderat in der Sitzung am 29.10.2015 eingehend zur Kenntnis genommen.

4. Bedarfsnachweis

Die Bevölkerungsentwicklung innerhalb der Gemeinde Immenreuth nahm in den letzten Jahren leicht ab.

So hat sich die Einwohnerzahl, rückblickend, wie folgt verändert:

1.876 Einwohner	zum Stichtag 31.12.2004
1.848 Einwohner	zum Stichtag 31.12.2013

Dies entspricht einer durchschnittlichen jährlichen Bevölkerungsabnahme von ca. 0,2 %.

Die Bevölkerungsabnahme der letzten Jahre liegt einzig im Wanderungsverhalten der Bevölkerung begründet. So resultierte im Zeitraum 2009 bis 2013 aus der Differenz an Zugezogenen und Fortgezogenen eine Bevölkerungsabnahme um 18 Personen. Die Differenz an Lebendgeborenen und Gestorbenen bewirkte im gleichen Zeitraum einen natürlichen Bevölkerungsanstieg um 9 Personen.

Die vor genannten Daten entspringen der unter www.statistik.bayern.de bereit gestellten Veröffentlichung „Statistik kommunal 2014“, Bayerisches Landesamt für Statistik.

Ursächlich für die leichte Bevölkerungsabwanderung war nach den Beobachtungen der Kommune, insbesondere auch der Umstand, dass die Gemeinde in den letzten Jahren so gut wie keine Baugrundstücke anbieten konnte und somit dem Wunsch der Bevölkerung nach Wohneigentum oder Eigenheim nicht wirkungsvoll begegnen konnte.

Aktuell liegen der Gemeinde Immenreuth bereits 14 Voranfragen potentieller Bauwerber für das hier behandelte Baugebiet vor, welche den Handlungsbedarf der Gemeinde zudem nachvollziehbar bestätigen.

Leerstände im Gebäudebestand innerhalb des Gemeindebereichs, welche eine konkrete Alternative zur Baugebietsausweisung darstellen könnten, sind gegenwärtig nicht vorhanden.

Im Zuge der künftigen Vorsorge zur gemeindlichen Entwicklung ist der Bedarf der hier ausgewiesenen Baugrundstücke aus den genannten Gründen dringend gegeben.

Die Notwendigkeit der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen begründet sich hauptsächlich dadurch, dass andere Flächen schlicht und ergreifend nicht zur Verfügung stehen.

5. Verfahren

Der Bebauungsplan „Steinäcker“ ist in seiner Urfassung seit September 2005 in Kraft. Mit dem Änderungsbebauungsplan vom 15.02.2007 wurde die bislang erste und einzige Änderung vorgenommen.

Mit Eintritt der Rechtskraft der 2. Änderung des Bebauungsplanes soll allein die 2. Änderung Gültigkeit haben, d. h. der ursprüngliche Bebauungsplan mitsamt seiner bislang ersten und einzigen Änderung treten außer Kraft.

6. Beschreibung des Plangebietes

Die Gemeinde Immenreuth liegt im Westen des Landkreises Tirschenreuth, in der Region 6 (Oberpfalz Nord) im Regierungsbezirk Oberpfalz.

Das Baugebiet liegt im Westen des Ortskernes.

Die Flächen im festgesetzten Dorfgebiet tangieren die Staatsstraße St 2177 Immenreuth – Weidenberg, bzw. Immenreuth – Kemnath und sind im östlichen Bereich nahezu vollständig bereits bebaut.

Im Süden grenzt das Baugebiet an die vorhandene Bebauung des Goldammerweges. Westlich schließen sich land- und forstwirtschaftliche Flächen an. In nördlicher Fortsetzung existieren Gewerbeflächen und Friedhof, welche weiter nördlich durch die Bahnlinie Nürnberg – Schirnding ihren räumlichen Abschluss finden.

Soweit die Flächen bislang unbebaut sind, werden diese bislang überwiegend landwirtschaftlich genutzt.

Die verkehrsmäßige Anbindung an das übergeordnete Straßennetz erfolgt über die Staatsstraße 2177 im Osten und den Goldammerweg im Süden sowie bestehende bzw. noch herzustellende Ortsstraßen.

Das östlich gelegene Ortszentrum von Immenreuth ist über wenige hundert Meter auch fußläufig gut erreichbar.

Topographisch betrachtet liegt das Baugebiet zwischen ca. 500 m ü. NN im Süd-Osten und ca. 511 m ü. NN. in Norden. Insgesamt herrschen überwiegend flache Verhältnisse vor.

7. Geltungsbereich

Der dargestellte und mit Aufstellungsbeschluss definierte Geltungsbereich gibt den räumlichen Umgriff des hier behandelten Bebauungsplanes wieder und wurde aus dem bisher rechtskräftig vorliegenden Bebauungsplan unverändert übernommen.

Der räumliche Geltungsbereich umschließt eine Gesamtfläche von 10,39 ha und erstreckt sich auf die Flurnummern 7, 8, 9, 10, 12, 13, 14, 15, 15/1, 16, 16/1, 16/2, 16/3, 16/4, 16/6, 16/7, 17/1, 17/3, 17/4, 17/5, 17/6, 17/7, 17/8, 17/9, 17/10, 17/11, 31/3, 382, 382/1, 382/2, 382/4, 383, 384, 384/1, 385, 386, 387, 388, 389, 390, 391, 393, 393/1, 393/2, 393/3, 393/4, 394/1, 394/2, 394/3, 394/4, 394/5, 394/7, 394/12, 395, 396/1, 396/3, 396/4, 397/1, 397/2, 397/3, 397/6, 397/7, 398, 398/1, 398/3, 398/4, 398/6, 398/7, 398/8, 398/9, 398/10, 398/12, 399, 399/1, 399/3, 399/4, 399/5, 399/6, 399/7, 399/8, 399/9, 400, 401/2, 401/3, 401/4, 401/5, 401/6, 401/7, 402, 402/1, 402/2, 402/3, 402/4, 402/5, 402/6, 476/8, 476/9, 476/13, 476/14, 476/15, 476/16, 476/17, 476/18, 476/19, 476/20, 477/1, 477/2, 477/3, 477/4, 477/5, 477/6, 477/7, 478/2, 478/3, 478/4, 479/5, 479/6, 479/7, 479/8, 479/9, 481/1 und auf Teilflächen der Flurnummern 17, 374, 394, 401 und 476/16, Gemarkung Immenreuth.

8. Erschließung

Die Erschließung des Baugebietes ist grundsätzlich in mehreren Bauabschnitten vorgesehen. Aktuell wurde 2015 im nördlichen Teil des Baugebietes der Straßenzug „Steinäcker“ als BA 1 bereits erschlossen.

Darüber hinaus werden zur inneren Erschließung des Baugebietes weitere Wohnstraßen erforderlich.

Die entstehenden Wohnstraßen werden das Baugebiet abschließend an die vorhandene Staatsstraße im Osten, die vorhandene Friedhofstraße und Droiäcker im Norden, sowie die vorhandene Wohnstraße Goldammerweg im Süden anbinden.

Ver- und Entsorgungsleitungen sind innerhalb des Baugebietes nahezu vollständig neu herzustellen. Hierbei sind insbesondere auch alle erforderlichen Hausanschlüsse in die geplanten Parzellen hinein zu verlegen. Der östliche Gebäudebestand ist über vorhandene Leitungen der St. 2177 bereits vollständig erschlossen.

Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluss an die in den angrenzenden Straßen vorhandene Wasserleitung im Netzverbund.

Die Ableitung der anfallenden Abwässer ist über die vorhandenen Entwässerungseinrichtungen im Trennsystem möglich und vorgesehen.

Die Ableitung des anfallenden Schmutzwassers im BA 1 erfolgt zum bestehenden Mischwasserkanal der St 2177. Spätere Abschnitte werden das Schmutzwasser dem vorhandenen Mischwasserkanal des Goldammerweges zuführen. Die Abwasserbehandlung selbst erfolgt im späteren auf der Kläranlage der Stadt Kemnath, welche nach Angaben der Stadt über entsprechende Reserven verfügt.

Das im Baugebiet anfallende Regenwasser ist über geplante Regenwasserkanäle gedrosselt abzuleiten.

Eine geordnete Versickerung ist nach den Ergebnissen der durchgeführten Baugrunduntersuchung nicht möglich.

Für die erforderliche Retention der auf privaten Flächen anfallenden Regenwässer werden entsprechende Regenrückhaltesysteme notwendig. Die Ableitung anfallender Straßenwässer erfolgt über die in den Wohnstraßen neu zu verlegenden Regenwasserkanäle.

Die auf den privaten Flächen anfallenden Regenwässer sind zunächst auf den Privatflächen durch entsprechende Zisternen zurückzuhalten und können nur gedrosselt abgegeben werden.

Zur Versorgung mit Energie und Telekommunikation sind im Baugebiet ebenfalls entsprechende Leitungen einschließlich entsprechender Hausanschlussleitungen neu herzustellen.

Die Energieversorgung ist durch Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz der E.ON gesichert. Die Stromversorgung des Gebietes und der einzelnen Anwesen ist über Erdkabel vorzunehmen.

Die Telekommunikationsgesellschaften werden aufgefordert, ihre Netze mit erdverlegten Kabeln zu ergänzen.

9. Baugrundverhältnisse

Zur Erkundung des Baugrundes wurden entsprechende Baugrunduntersuchungen durchgeführt.

Die Ergebnisse hierzu sind den entsprechenden Baugrundgutachten (Schulze, Goldkronach vom 01.09.2014 und mplan eG, Grafenwöhr vom 21.05.2015), welche bei der Gemeinde Immenreuth einzusehen sind, zu entnehmen.

Soweit für den vorliegenden Bebauungsplan relevant (z. B. Versickerung, etc.), gingen die Erkenntnisse aus den Baugrunduntersuchungen entsprechend in die Planung ein.

10. Öffentliche Einrichtungen

Die Einrichtungen von öffentlicher Bedeutung (Schulen, Kirchen, Verwaltungen und Freizeitanlagen) stehen im Ortsbereich von Immenreuth im ausreichenden Maß zur Verfügung. Neuanlagen dazu sind im Planungsgebiet nicht vorgesehen.

Der öffentliche Personennahverkehr wird durch private Buslinien sichergestellt.

Die nächsten Linienbushaltestellen befinden sich beim Bahnhofpunkt von Immenreuth, welcher ca. 1 km nord-östlich die Bahnlinie „Nürnberg – Schirnding“ bedient.

11. Flächennutzungsplan

Ein rechtskräftiger Flächennutzungsplan liegt bislang nicht vor. Die Gemeinde Immenreuth ist derzeit im separaten Bauleitplanverfahren dabei, diesen abschließend rechtskräftig zu entwickeln, bzw. aufzustellen.

In den späteren Flächennutzungsplan sollen die mit Aufstellung des Bebauungsplanes vorgenommenen Festsetzungen deckungsgleich einfließen.

12. Darstellungen im Plan

Die getroffenen Festsetzungen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes, soweit erforderlich, in Anlehnung an die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) entsprechend dargestellt.

B) Umweltbericht mit naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung

1. EINLEITUNG

1.1 Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

Durch die 2. Änderung des bestehenden Bebauungsplans „Steinäcker“ aus dem Jahr 2005 (letzte Änderung 15.02.2007), dessen Geltungsbereich von ca. 10,4 ha unverändert übernommen wird, sollen u.a. die Erschließungsanlagen wirtschaftlicher gestaltet werden und die bisher vorgesehene Hebeeinrichtung entfallen. Die neue Wegeführung schafft Synergieeffekte hinsichtlich künftiger Wasserversorgung und Abwasserentsorgung. Es wird ein möglichst „schlanker“ Bebauungsplan aufgestellt und ein Übergang von Allgemeinem Wohngebiet zum bestehenden Dorfgebiet geschaffen.

Besonders zu erwähnen ist außerdem die Reduzierung der Grundflächenzahl (GRZ). Alle weiteren für Naturhaushalt und Landschaftsbild relevanten Änderungen, die Gegenstand des Umweltberichts sind, sind in Anhang 1 dargestellt.

1.2 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Berücksichtigung

Berücksichtigt werden insbesondere die allgemeinen gesetzlichen Grundlagen des Baugesetzbuches, der Naturschutzgesetze, der Immissionsschutz-Gesetzgebung, der Abfall- und Wassergesetzgebung und das Bundes-Bodenschutzgesetz sowie die im Regionalplan nachfolgend dargestellten Ziele:

Die Gemeinde Immenreuth befindet sich in einem ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung nachhaltig gestärkt werden soll. Eine Siedlungstätigkeit wird in allen Teilräumen der Region positiv beurteilt, soweit günstige Voraussetzungen gegeben sind und sich auf geeignete Siedlungseinheiten konzentriert wird.

Die Planungsfläche liegt nach dem Regionalplan außerhalb des landschaftlichen Vorbehaltsgebietes „Gabellohe bei Immenreuth“. Vorrang- und Vorbehaltsgebiete für Bodenschätze und Wasserwirtschaft werden durch die Planungsfläche nicht berührt. Nach der ökologisch-funktionellen Raumgliederung sind randlich (entlang des Flötzbachtals) Gebiete mit geringer Belastbarkeit (ohne/naturnahe Nutzung), überwiegend aber Gebiete mit mäßiger Belastbarkeit (kleinteilige Nutzung) betroffen. Der Bereich ist für Erholungszwecke besonders geeignet und wird auch häufig aufgesucht.

Gegenwärtig liegt kein rechtskräftiger Flächennutzungsplan vor. Dieser wird derzeit in einem separaten Bauleitverfahren erstellt.

2. BESTANDSAUFNAHME, BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN EINSCHLIESSLICH DER PROGNOSE BEI DER DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

2.1 Natürliche Grundlagen

Naturraum

Das vom Bebauungsplan betroffene Gebiet liegt im Naturraum 070-H "Nordöstliche Oberpfälzer Senke".

Lage

Die Planungsfläche befindet sich südwestlich des Ortskerns am Ortsrand zwischen der Staatsstraße 2177, der Wohnbebauung am Goldammerweg, Gewerbeflächen und dem Friedhof. Südlich und westlich grenzen land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen an. Die Fläche fällt nach Süden hin von ca. 510 auf 505 m üNN ab.

Geologie

Laut Baugrunduntersuchung (mplan 21.05.2015) sind im Planungsgebiet pleistozäne Terrassenschotter, denen klastische Sedimentgesteine der Trias (Buntsandstein) aufliegen, vorhanden. Diese werden von Decklehmen, bestehend aus Schluffen und feinkornreichen Sanden, überlagert.

Schutzgebiete und Biotope

Es sind keine Schutzgebiete oder nach der Biotopkartierung erfassten Flächen betroffen.

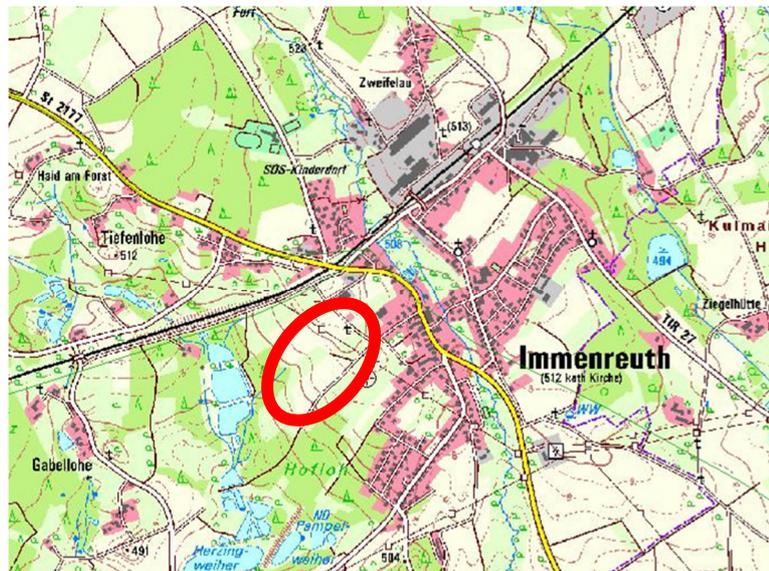


Abb.: Lage des Planungsgebiets in der TK25 (Bayerische Vermessungsverwaltung, nicht maßstäblich)

Potenzielle Natürliche Vegetation

Die Vegetation, die sich unter den vorhandenen Umweltbedingungen und ohne weiteres Eingreifen des Menschen ausbilden würde, wird als Potenzielle Natürliche Vegetation bezeichnet. Nach der Potenziellen Natürlichen Vegetation Bayern des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU 2012), liegt das Planungsgebiet im Bereich „L6b Zittergrasseggen-Hainsimsen-Buchenwald im Komplex mit Zittergrasseggen-Waldmeister-Buchenwald; örtlich Zittergrasseggen-Stieleichen-Hainbuchenwald“.

Reale Vegetation

Durch menschlichen Einfluss und Nutzung unterscheidet sich die heutige Vegetation in der Regel von der ursprünglich vorhandenen bzw. von der Potenziell Natürlichen Vegetation. Auf der Fläche sind vor allem intensive Grünland- und Ackernutzung in einer ausgeräumten, strukturarmen Landschaft vorhanden. Der nordöstliche Bereich ist dicht mit vor allem land- und forstwirtschaftlichen Anlagen und Gebäuden bebaut. Hier befinden sich auch einige Gehölzbestände.

2.2 Untersuchung relevanter Schutzgüter

Da es sich hier um die Änderung eines rechtskräftig ausgewiesenen Baugebietes handelt, beschränkt sich die in der Umweltprüfung durchzuführende Betrachtung relevanter Schutzgüter und die Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes auf die vorgenommenen Änderungen. Es ist nur die Veränderung von der rechtskräftigen Planung zur neuen Planung relevant (siehe jeweils Abschnitt „Auswirkungen“). Im Abschnitt „Beschreibung“ werden jeweils die relevanten Hinweise und Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes aufgeführt (= Bestand).

Die für die Bewertung der einschlägigen Schutzgüter relevanten Änderungen sind in der Übersicht in Anhang 1 aufgeführt.

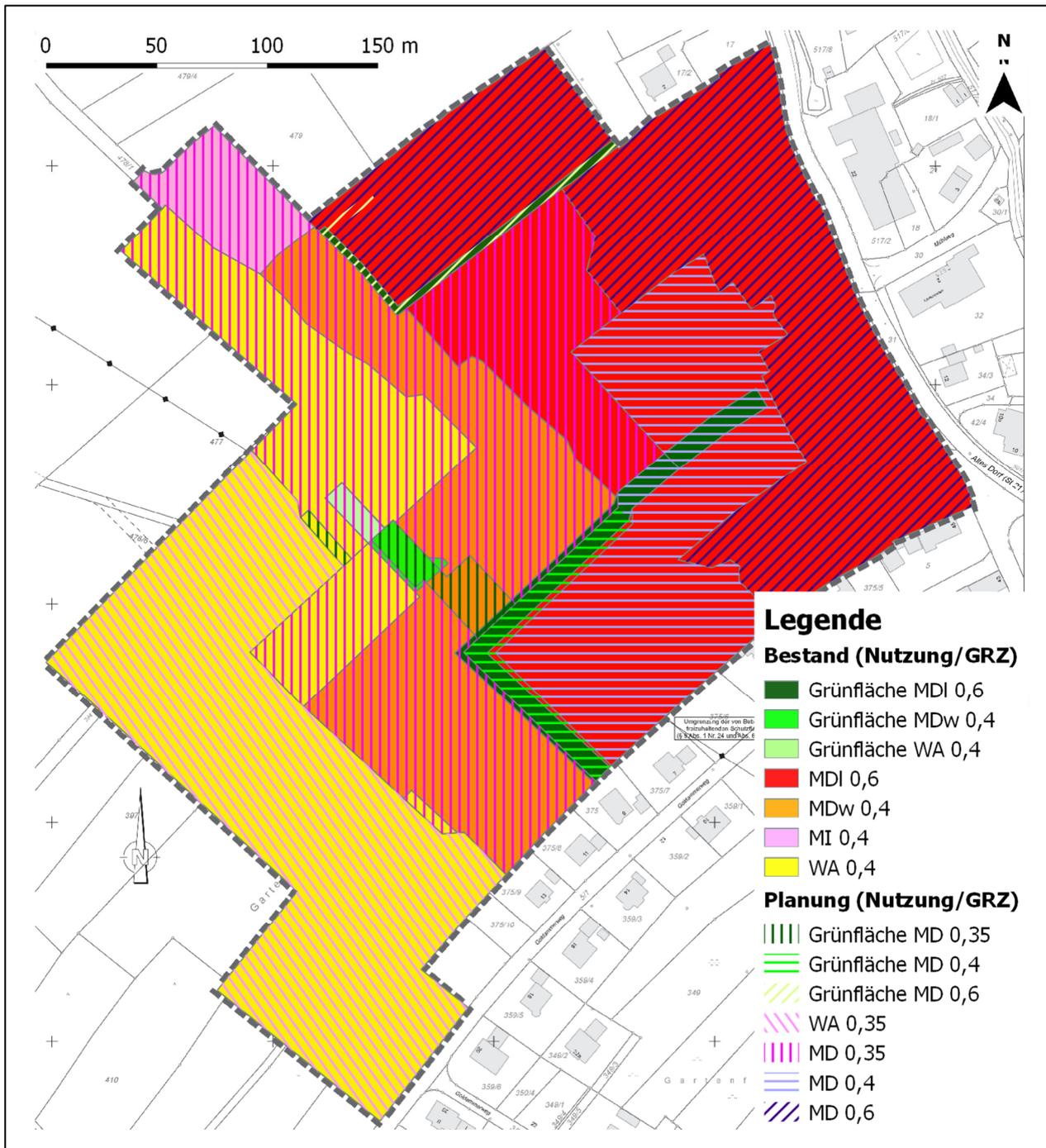


Abb.: Bestand und Planung (Nutzung mit Grundflächenzahl (GRZ)); Kartengrundlage: Architektur- & Ingenieurbüro Schultes GmbH „Bebauungsplan Steinäcker 2. Änderung“)

Nutzung:

- WA = Allgemeines Wohngebiet
- MDI = Dorfgebiet mit überwiegend landwirtschaftlicher Nutzung in Form von Lager- und Maschinenhallen sowie in Teilbereichen auch Ställen
- MDw = Dorfgebiet mit überwiegender Wohnnutzung
- MI = Mischgebiet
- MD = Dorfgebiet

Schutzgut Mensch (Erholung, Lärmimmissionen)

Beschreibung (bisher rechtskräftiger Bebauungsplan): Das Wohn- und Dorfgebiet hat keine besondere Bedeutung für die Erholungsnutzung.

Eine 10 m breite Eingrünung oder andere geeignete, gleichwertige Maßnahmen (z.B. 2 m hoher Zaun mit Heckenvorsatz) sind zum überwiegend landwirtschaftlich genutzten Dorfgebiet festgesetzt.

Um Reithalle, Koppeln und Reitplatz muss eine 3 m breite, bepflanzte, private Eingrünung mit 2 m hoher, geschlossener Zaunwand angelegt werden. Die Nutzung für Reithalle und Reitplatz wird begrenzt (siehe Anhang 1).

Für nicht überbaute Grundstücksflächen ist die Pflanzung von Bäumen festgesetzt (siehe Anhang 1), was zur Aufwertung des Ortsbildes beiträgt.

Im Zuge der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung randlich gelegener landwirtschaftlicher Flächen und Hofstellen kommt es bereits bisher zu Staub-, Geruchs- und Lärmimmissionen, die im ländlichen Raum ortsüblich sind.

Auswirkungen: Im neuen Bebauungsplan sind keine Nutzungsbeschränkungen für Reithalle und Reitplatz festgesetzt. Diese wurden in der entsprechenden Baugenehmigung ausreichend berücksichtigt. Die private Eingrünung wird bei immissionsschutzrechtlichen Erfordernissen mit einer 10 m breiten Hecke oder alternativ einer 2 m hohen Zaunwand mit 3 m breiter Begrünung hergestellt.

Die Eingrünung zum überwiegend landwirtschaftlich genutzten Dorfgebiet wird im Norden verkleinert, aber als 10 m breite heimische Gehölzpflanzung festgelegt (ohne Alternative). Die Festsetzung der Begrünung von nicht überbauten Grundstücksflächen entfällt. Die Reduzierung der Grünflächen und der Gehölzpflanzungen wirkt sich geringfügig negativ aus.

Ergebnis: Von geringer Erheblichkeit sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch.

Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Beschreibung (bisher rechtskräftiger Bebauungsplan): Von der Planung werden keine Schutzgebiete oder Schutzgegenstände nach dem BayNatSchG, keine FFH- und SPA-Gebiete bzw. keine als besonders geschützte Biotope gem. §30 BNatSchG anzusehende Flächen berührt. Es sind zwei als Naturdenkmale festgesetzte Bäume vorhanden.

Auf der Fläche ist kein Vorkommen besonderer oder geschützter Arten bekannt. Aufgrund der Vorbelastungen durch die Nutzung ist vom Fehlen anspruchsvoller und störungsempfindlicher Tierarten auszugehen.

Zum überwiegend landwirtschaftlich genutzten Dorfgebiet sowie um Reithalle, Koppeln und Reitplatz muss eine Eingrünung angelegt werden (siehe Anhang 1). Je 200 m² nicht überbauter Grundstücksfläche ist mindestens ein heimischer Laub- oder Obstbaum als Halb- oder Hochstamm festgesetzt.

Auswirkungen: Die Verringerung der Grundflächenzahl (GRZ) hat eine verringerte Versiegelung und somit einen geringeren Arealverlust für bestimmte Tiere und Pflanzen zur Folge. Im neuen Bebauungsplan wird außerdem der Erhalt der Naturdenkmale (Bäume) festgesetzt.

Sockellose Zäune mit mind. 15 cm Bodenabstand gewährleisten die Durchgängigkeit für Wildtiere.

Durch die Reduzierung der Grünflächen mit Gehölzen und durch die Aufhebung der Festsetzung von Gehölzpflanzungen auf nicht überbauten Grundstücksflächen gehen diese Lebensraumstrukturen verloren.

Die Eingrünung zum überwiegend landwirtschaftlich genutzten Dorfgebiet wird aber durch die Festsetzung von 10 m breiten heimischen Gehölzpflanzungen (ohne Alternative) intensiviert.

Eine Fällung/Rodung von Bäumen und Sträuchern ist zwischen 1. März und 30. September nicht erlaubt.

Mit Umsetzung der Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen wird die biologische Vielfalt nicht erheblich beeinträchtigt.

Ergebnis: Das Schutzgut wird durch die Reduzierung der GRZ positiv beeinflusst. Die Reduzierung des Umfangs von Grünflächen und Gehölzpflanzungen hat negative Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit.

Schutzgut Boden und Fläche

Beschreibung (bisher rechtskräftiger Bebauungsplan): Laut Baugrunduntersuchung (mplan 21.05.2015) sind im Bearbeitungsgebiet Decklehme, Terrassenschotter und Sandsteinzersatz vorhanden. Vereinzelt treten feinkornreicher Buntsandsteinzersatz und Sandstein auf. Teilweise kommen sandige, kiesige und schluffige Auffüllungen vor. Es sind keine Altlasten auf der Fläche bekannt.

Die Grundflächenzahl (GRZ) ist mit 0,4 bis 0,6 festgesetzt. Durch die geplante/bestehende Bebauung entstehen/bestehen anthropogene Bodenveränderungen und Versiegelungen, wodurch die Fläche für das Schutzgut Boden eine geringe Bedeutung besitzt.

Auswirkungen: Die Grundflächenzahl wird auf einer Fläche von ca. 7,8 ha erniedrigt (überwiegend auf GRZ 0,35), was eine geringere Versiegelung bedeutet. Positiv wirkt sich auch die Begrenzung des Umfangs von Terrassierungen, Böschungen, Auffüllungen und Abgrabungen aus.

Die Reduzierung der festgesetzten öffentlichen Grünflächen hat geringfügig negative Auswirkungen, was aber nicht als erheblich einzustufen ist.

Um die Bodenbewegungen sachgemäß durchzuführen wird auf die DIN 19731 verwiesen. Dort heißt es in Kap. 7.2 der „Ober- und Unterboden sowie Bodenschichten unterschiedlicher Eignungsgruppen sind getrennt auszubauen und zu verwerten. (...) Beim Ausbau ist der Feuchtzustand bzw. die Konsistenz des Bodens zu beachten“. In den Kap. 7.3 und 7.4 der o. g. Norm sind die Anforderungen an die Bodenaufbringung und Bodennachsorge genannt.

Werden bei Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten festgestellt, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gemäß Artikel 1 BayBodSchG). Der Aushub ist z.B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen bis die Entsorgung des Materials geklärt ist.

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

Ergebnis: Durch die Änderungen im Bebauungsplan wird das Schutzgut insgesamt positiv beeinflusst.

Schutzgut Klima/Luft

Beschreibung (bisher rechtskräftiger Bebauungsplan): Von der Planung sind keine Luftaustauschbahnen betroffen. Insbesondere festgesetzte Gehölze wirken kleinklimatisch ausgleichend.

Auswirkungen: Die Grundflächenzahl wird verringert, was Luft und Kleinklima in begrenztem Umfang positiv beeinflussen kann (Verdunstung, Aufheizen im Sommer usw.).

Durch die Reduzierung der Grünflächen und durch die Aufhebung der Festsetzung von Baumpflanzungen auf nicht überbauten Grundstücksflächen geht deren kleinklimatischer Ausgleich verloren.

Ergebnis: Insgesamt betrachtet sind keine erheblichen Auswirkungen für dieses Schutzgut zu erwarten.

Schutzgut Wasser

Beschreibung (bisher rechtskräftiger Bebauungsplan): Im Bereich des Planungsgebietes liegen keine Wasserschutzgebiete, Vorranggebiete und Vorbehaltsgebiete für Trinkwasser vor. Es ist jedoch das Einzugsgebiet der Trinkwasserversorgung Kemnath/Immenreuth betroffen. Randlich befindet sich der wassersensible Bereich des Flözbachtals und dessen Überschwemmungsbe- reich (HQ100), was jedoch kein Überschwemmungsgebiet darstellt, das im Sinne des §77 WHG in seiner Funktion als Rückhaltefläche erhalten werden muss (Stellungnahme Wasserwirtschafts- amt Weiden vom 15.06.2015).

Grundwasser wurde im Rahmen der Baugrunduntersuchung (mplan 21.05.2015) in unterschied- lichen Tiefen von 1,4 m bis 3,2 m uGOK (504,30 m bis 506,94 mNN) festgestellt. Diese werden als Schichtenwässer eingestuft; es ist kein einheitlicher Grundwasserleiter ausgebildet.

Laut Baugrunduntersuchung (mplan 21.05.2015) ist der Untergrund überwiegend gering durch- lässig bis undurchlässig; wasserdurchlässige Bereiche sind insgesamt geringmächtig und über größere Bereiche nicht einheitlich ausgebildet oder durchhaltend. Somit ist eine kontrollierte und dauerhaft funktionierende Versickerung insgesamt als ungünstig zu bewerten und nicht zu emp- fehlen.

Die geplante 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 vorgesehene und bestehende Versiegelung kommt es also lokal zu einem Eingriff in den Wasserhaushalt.

Die Entsorgung der Abwässer soll im Mischsystem erfolgen. Das Niederschlagswasser von Dä- chern soll möglichst auf dem eigenen Grundstück gesammelt und versickert werden (nicht fest- gesetzt).

Auswirkungen: Die Verringerung der Grundflächenzahl hat eine verringerte Versiegelung zur Folge. Die Reduzierung der Grünflächen mit Gehölzen und die Aufhebung der Festsetzung von Gehölzpflanzungen auf nicht überbauten Grundstücksflächen wirken sich geringfügig negativ aus, sind jedoch nicht erheblich.

Eine Versickerung ist aufgrund der Baugrundverhältnisse nicht möglich. Die Abwässer sollen im Trennsystem abgeführt werden, wobei das Niederschlagswasser über Rückhalteeinrichtungen gedrosselt in Regenwasserkanal oder Entwässerungsgraben geleitet wird.

Zahlreiche Festsetzungen und Vorgaben werden zum Thema Grundwasserschutz getroffen (siehe Anhang). Im Falle von schweren Unfällen oder Katastrophen verbleibt ein mögliches Risiko der Beeinträchtigung von Grund- und Oberflächenwasser.

Die ersten Ergebnisse einer Untersuchung (Piewak & Partner GmbH 2015) ergaben, dass keine nachteiligen Auswirkungen auf die Grundwasserqualität zu erwarten sind.

Bei den Festsetzungen zu Dächern aus Metall werden die Hinweise des Wasserwirtschaftsamtes Weiden (Stellungnahmen vom 15.06.2015) zur Vermeidung von Auswaschungen übernommen. Genauso werden die Festsetzungen zur Vermeidung von baulichen Schäden bei Hochwasser (HQ100) entsprechend getroffen.

Ergebnis: Die Reduzierung der Versiegelung hat positive Auswirkungen auf das Schutzgut Was- ser.

Schutzgut Landschaft

Beschreibung (bisher rechtskräftiger Bebauungsplan): Am südlichen und westlichen Rand von Immenreuth überwiegt eine kleinteilige Wohnbebauung. Vor allem im Bereich der bestehenden Bebauung des Bebauungsplans Steinäcker sind größere landwirtschaftliche Gebäude vorhanden. Durch die umgebenden Wald- und Gehölzflächen sind keine ausgeprägten Blickbeziehungen ge- geben.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan sind Gehölzpflanzungen auf nicht überbauten Grundstücksflä- chen festgesetzt.

Auswirkungen: Im neuen Bebauungsplan werden An- und Ausbauten begrenzt. Die Fläche für max. III Vollgeschoss sowie für max. I Vollgeschoss vergrößert sich. Diese liegen jedoch nicht am Ortsrand und haben so keine erheblichen Auswirkungen.

Durch die Aufhebung der Festsetzung von Gehölzpflanzungen auf nicht überbauten Grundstücksflächen gehen diese als Strukturanreicherung und Eingrünung verloren.

Ergebnis: Die Änderung des Bebauungsplanes wirkt sich auf dieses Schutzgut negativ mit geringer Erheblichkeit aus.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Bestand (bisher rechtskräftiger Bebauungsplan): Im Bereich des Bebauungsplanes sowie in seiner für mögliche Sichtbeziehungen relevanten Umgebung sind keine Baudenkmäler oder Bodendenkmäler erfasst.

Auswirkungen: Es sind keine Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten.

Es wird darauf hingewiesen, dass archäologische Funde (z.B. Keramikscherben, Steinartefakte oder Knochen) bzw. archäologische Funde (z.B. Mauern, Erdverfärbungen oder Gräber), die bei Erdarbeiten zutage kommen, der gesetzlichen Meldepflicht gemäß Art. 8 DSchG unterliegen und deshalb unverzüglich entweder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Regensburg, bekannt gemacht werden müssen. 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.

Ergebnis: Das Schutzgut Kultur- und Sachgüter wird nicht beeinträchtigt.

Weitere Gesichtspunkte

Sonstige Belästigungen wie auch eine Beeinträchtigung durch Wärme und Strahlung sind über das übliche geringfügige Maß hinaus nicht zu erwarten.

Die Themen erneuerbare Energien und Energiesparen werden nicht gesondert berücksichtigt. Es werden keine weiteren Vorgaben zu eingesetzten Techniken und Stoffen gemacht.

Es sind keine weiteren Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt auch durch Unfälle und Katastrophen zu erwarten.

Wechselwirkungen und Kumulierungen

Es entstehen keine zusätzlichen Belastungen durch Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern. Außerdem ist keine Kumulierung der Auswirkungen von benachbarten Vorhaben auf Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder Nutzung von natürlichen Ressourcen zu erwarten.

3. PROGNOSE BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

Bei Nichtänderung des Bebauungsplanes könnten die geringfügigen Beeinträchtigungen einzelner Schutzgüter durch die Verringerung der Vermeidungsmaßnahmen an dieser Stelle vermieden werden. Jedoch würde dann u.a. auch die Grundflächenzahl und somit der Versiegelungsgrad nicht vermindert. Das Gebiet würde intensiver bebaut werden. Insgesamt sind Beeinträchtigungen von annähernd gleicher Intensität zu erwarten.

4. GEPLANTE MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH

4.1 Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter

Die Reduzierung der Grundflächenzahl wirkt sich positiv insbesondere auf die Schutzgüter Boden, Wasser sowie Tiere und Pflanzen aus.

Positiv vor allem auf das Schutzgut Boden wirken sich die Begrenzung von Terrassierungen, Böschungen, Auffüllungen und Abgrabungen aus. Außerdem werden An- und Ausbauten begrenzt. Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser werden durch das Trennsystem für Abwässer vermindert. Niederschlagswasser wird über Rückhalteeinrichtungen gedrosselt in Regenwasserkanal oder Entwässerungsgraben geleitet. Zahlreiche Festsetzungen und Vorgaben werden zum Thema Grundwasserschutz getroffen (siehe Anhang).

Die Eingrünung zum überwiegend landwirtschaftlich genutzten Dorfgebiet wird verkleinert, jedoch werden heimische Gehölze auf 10 m Breite (ohne Ausnahmen) festgeschrieben.

Sockellose Zäune mit mind. 15 cm Bodenabstand gewährleisten die Durchgängigkeit für Wildtiere.

4.2 Maßnahmen zum Ausgleich, Behandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Durch die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ist die Gemeinde Immenreuth 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 erfolgt nach der dafür vorgesehenen Matrix. Die geplanten Wohn- und Dorfgebiete wurden dabei der Eingriffsschwere Typ A „hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad“ (GRZ > 0,35) und Typ B „geringer bis mittlerer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad“ (GRZ ≤ 0,35) zugeordnet.

Für die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs ist nicht der Bestand der derzeitigen Fläche maßgeblich, sondern der bestehende, rechtskräftige Bebauungsplan. Das gesamte Wohn- und Dorfgebiet des rechtskräftigen Bebauungsplans kann bei der Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild der Kategorie I (geringe Bedeutung) zugeordnet werden.

4.2.1 Ermittlung des Bedarfs an Ausgleichsflächen

Als Flächen, auf denen kein Eingriff im Sinne des BayNatSchG zu erwarten ist, werden die Flächen gewertet, auf denen sich die Grundflächenzahl (GRZ) nicht ändert bzw. die GRZ im gleichen Typ der Eingriffsschwere bzw. Versiegelungs- und Nutzungsgrads liegt. Hier bleibt die GRZ > 0,35 (Typ A), womit sich die Beurteilungskriterien hinsichtlich der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nicht ändern (Eingriffsschwere bleibt gleich).

Gesamtfläche Geltungsbereich	103.918 m ²
Abzüglich Flächen ohne Eingriff (Typ A bleibt bestehen):	41.301 m ²
Eingriffsrelevante Fläche (Änderung (= Verminderung) der Eingriffsschwere)	62.617 m²

Die in der Abbildung dargestellten Grünflächen sind in den Flächengrößen bei der jeweiligen Nutzung mit enthalten (zählen mit zur Eingriffsfläche). Deren Änderungen wirkt sich nur auf den Ausgleichsfaktor aus.

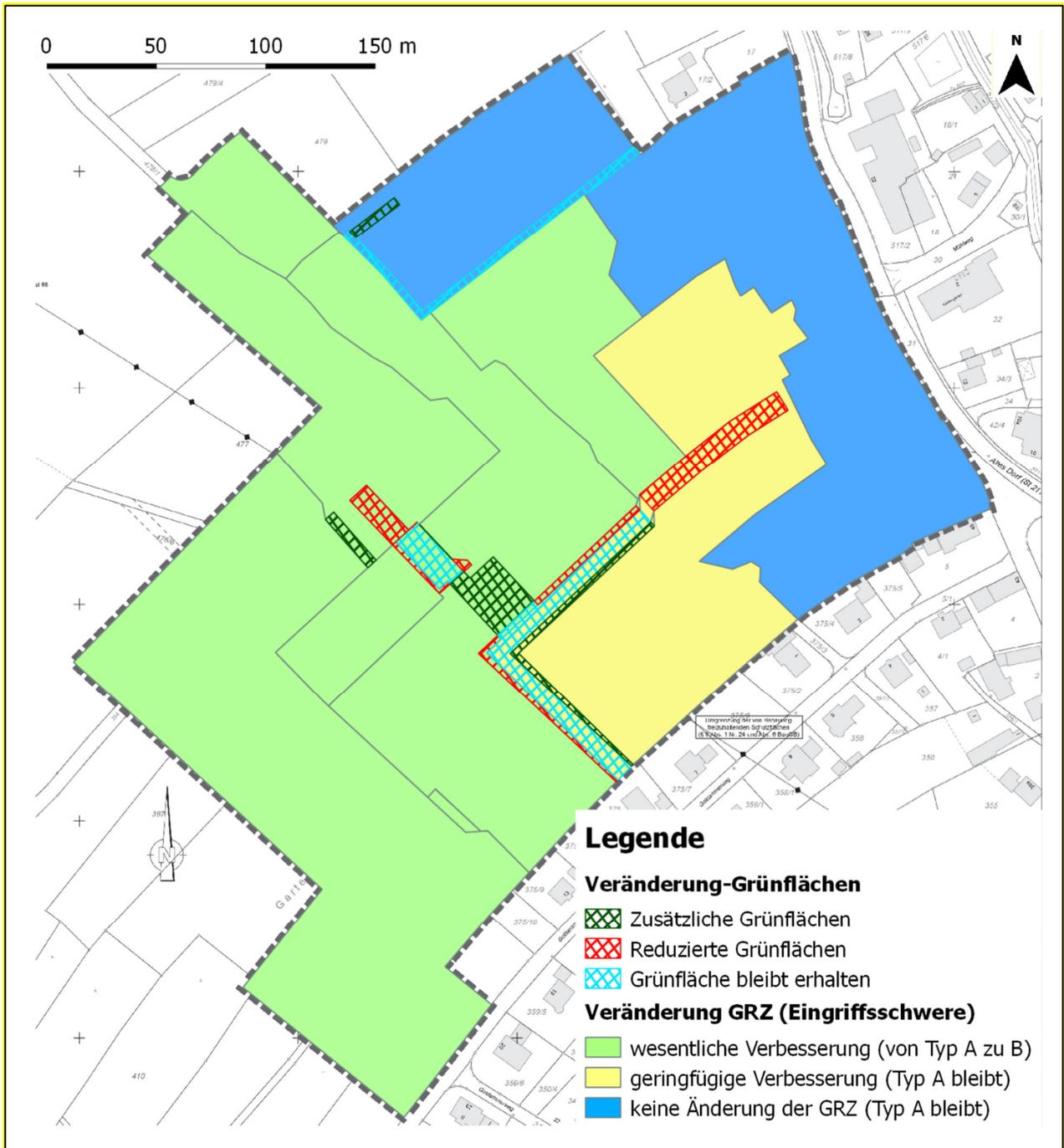


Abb.: Darstellung der Veränderung der Grünflächen (Vermeidungsmaßnahmen) und der Grundflächenzahl (GRZ) bzw. der Eingriffsschwere (Kartengrundlage: Architektur- & Ingenieurbüro Schultes GmbH „Bebauungsplan Steinäcker 2. Änderung“)

Neuberechnung des Ausgleichsbedarfs für die Flächen mit verminderter Eingriffsschwere:**Flächen geringer Bedeutung für Natur und Landschaft (Ausgleichsfaktor 0,2 – 0,5)**

Das Wohngebiet hat eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft. Aufgrund der geringeren Vermeidungsmaßnahmen im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan (siehe Gegenüberstellung im Anhang 1) kann nicht der niedrigste Ausgleichsfaktor gewählt werden. Der Faktor wird auf 0,3 festgelegt **und bleibt somit im Vergleich zum rechtsgültigen Bebauungsplan gleich.**

Flächen geringer Bedeutung 62.617 m²

4.2.2 Berechnung der Ausgleichsfläche

Eingriffsfläche (Änderung (= Verminderung) der Eingriffsschwere von Typ A zu B) 62.617 m²

Ausgleichsberechnung für überbaubare Flächen

Kategorie Typ B	Fläche [m²]	Faktor	Ausgleichsbedarf [m²]
<i>Planung: Allgemeines Wohngebiet/ Dorfgebiet (GRZ 0,35)</i>			
<i>I Gebiete geringer Bedeutung</i>		<i>0,2 - 0,5</i>	
Wohn- und Dorfgebiet	62.617	0,3	18.785
Ausgleichsbedarf für überbaubare Flächen			18.785

Die benötigte Ausgleichsfläche bleibt für den **Bereich mit der Änderung der Eingriffsschwere** im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan trotz Verminderung der Eingriffsschwere gleich bei 18.785 m². Dies ergibt sich trotz der reduzierten Grundflächenzahl aufgrund der verringerten Vermeidungsmaßnahmen (Ausgleichsfaktor bleibt dadurch gleich).

Der Ausgleich der Eingriffe für das **gesamte Bebauungsplangebiet** (berechnet aus dem damals neu zu bebauendem Bereich) beträgt laut rechtskräftigem Bebauungsplan **2,36 ha**. Die zur Verfügung gestellten Flächen und Maßnahmen sind im Folgenden aufgeführt.

4.3 Externer Ausgleich4.3.1 Bereitstellung von Ausgleichsflächen

Für die Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen werden die Grundstücke Fl.Nr. 473/4 (T), 474/4 (T) und 502/6 in der Gemarkung Immenreuth, die sich bereits im Eigentum der Gemeinde Immenreuth befinden, bereitgestellt. Diese liegen westlich und nördlich der Eingriffsfläche.

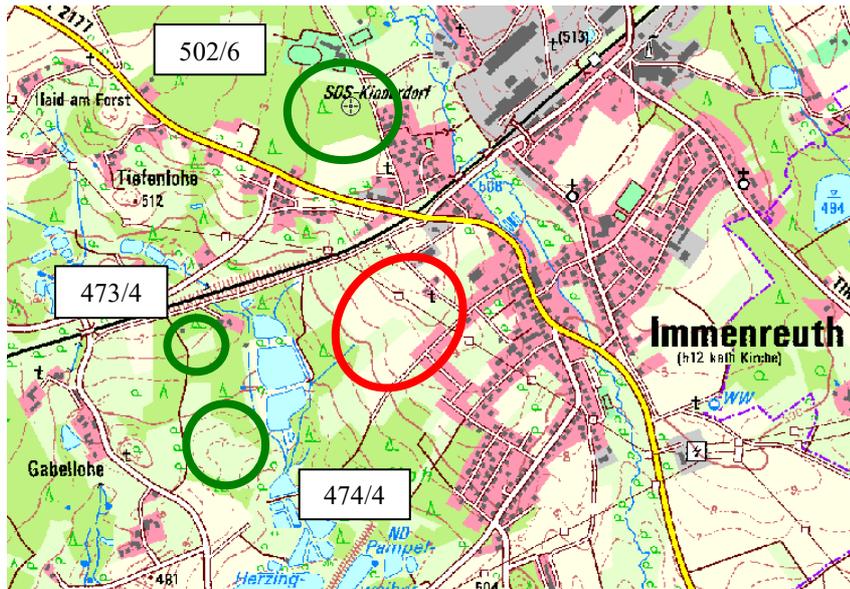
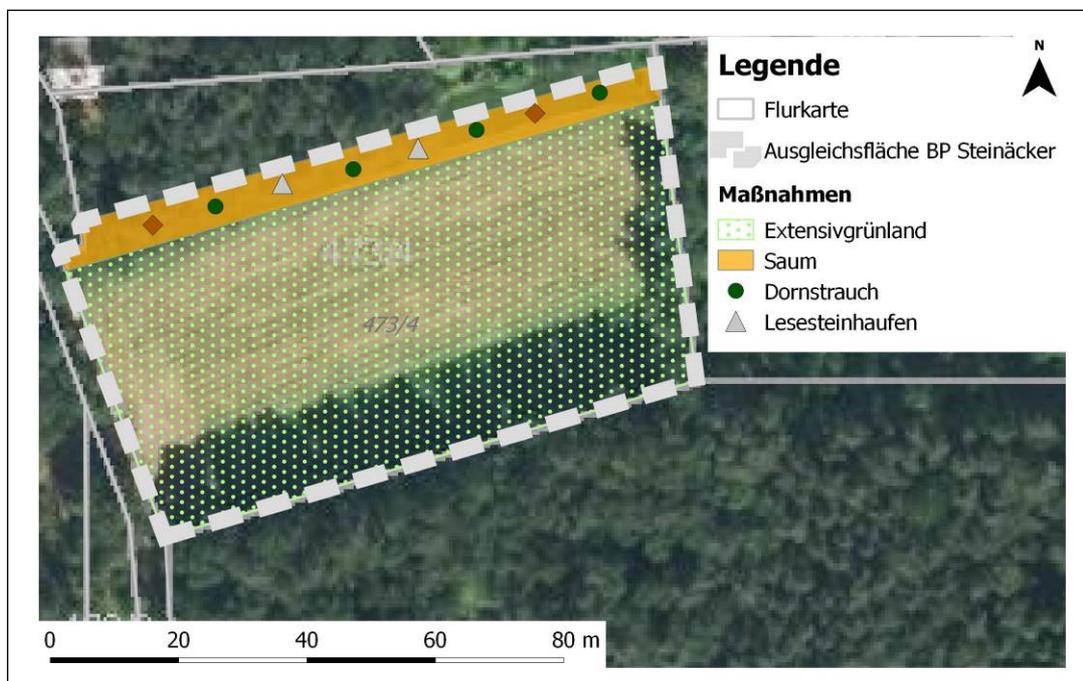


Abb.: Lage in der TK25 mit Flurnummern (nicht maßstäblich; Bayerische Vermessungsverwaltung); grüne Kreise = Ausgleichsflächen, roter Kreis = Eingriffsfläche

Ausgleichsfläche Fl.Nr. 473/4 (T) Gmkg. Immenreuth

Die Fläche wird von Wald und einem Weg begrenzt und neigt sich leicht nach Südosten. Im Norden des Flurstücks befindet sich ein strukturreicher Mischwald mit überwiegend Kiefer und Birke und ausgeprägter Kleinstrauchschicht mit vor allem Heidelbeere (wird nicht aufgewertet). Der übrige Teil wird intensiv als Grünland genutzt.



- Schutzgebiete oder Schutzstatus:* Nicht betroffen
- Biotope:* Nicht betroffen
- Entwicklungsziel:* Artenreiches Extensiv-Grünland

Abb.: Maßnahmen Fl.Nr. 473/4 (Kartengrundlage: Bayerische Vermessungsverwaltung)

Maßnahmen und Pflege:

- Extensivierung der Nutzung (keine Düngung oder Herbizide)
- Dreimalige Mahd in den ersten zwei Jahren mit Aushagerungsschnitt (vor dem „Ährenschieben“ der Obergräser ca. 15.05.) jeweils mit Entfernung des Mähgutes
- Anschließend angepasstes Mahdregime in Abstimmung mit der uNB, jeweils mit ordnungsgemäßer Beseitigung des anfallenden Mähgutes
- Anlage eines 5 m breiten Brachestreifens an der nördlichen Grenze zum Wald, punktuelle Pflanzung von 4 heimischen Dornsträuchern (Heckenrose, Eingrifflicher Weißdorn) und Anlage von jeweils 2 Lesestein- und Totholzhaufen (Wurzelstöcke o.ä.), Entfernung von aufkommenden Gehölzen
- Das Erreichen der Entwicklungsziele nach frühestens 5 Jahren muss von der unteren Naturschutzbehörde überprüft und bestätigt werden.

Ausgangszustand: Intensivgrünland - Kategorie I Gesamtfläche Fl.Nr. 473/4:	5.653 m ²
Aufwertbare Fläche (ohne Wald):	4.646 m ²
Entwicklungsziel: Artenreiches Extensiv-Grünland - Kategorie II Aufwertungsfaktor:	1,0
Anrechenbare Ausgleichsfläche – vollständig verwendet (Produkt aus Aufwertungsfaktor und aufwertbarer Fläche)	4.646 m²

Ausgleichsflächen 474/4 (T) Gmkg. Immenreuth

Das Flurstück wird von Wald, Intensivgrünland, einem Weg und einem Weihergebiet begrenzt und neigt sich nach Südosten. Der südliche Teil der Flurnummer 474/4 wurde bereits für den Ausgleich der Gemeindeverbindungsstraße Immenreuth – Plößberg verwendet. Die wichtigsten vorgesehenen Maßnahmen sind im Plan der Vollständigkeit halber mit dargestellt und können im nördlichen Teil fortgesetzt werden. Hier ist frisches-feuchtes Grünland vorhanden.

<i>Schutzgebiete oder Schutzstatus:</i>	Nicht betroffen
<i>Biotope:</i>	Stand 2015: nicht betroffen Stand 2018 (randlich): 6037-1076-002 „Genutzte Nasswiesen südlich und nördlich der Bahnlinie bei Gabellohe und Tiefenlohe“
<i>Entwicklungsziel:</i>	Artenreiches Extensiv-Grünland

Maßnahmen und Pflege:

- Extensivierung der Nutzung (keine Düngung oder Herbizide)
- Angepasstes Mahdregime in Abstimmung mit der uNB mit ordnungsgemäßer Beseitigung des anfallenden Mähgutes
- Entfernung der Drainagen und Anlage eines strukturreichen Grabens (leicht geschwungene Linienführung, flache Ufer, unterschiedliche Breite des Bettes; Verlauf in Abstimmung mit der uNB)
- Das Erreichen der Entwicklungsziele nach frühestens 5 Jahren muss von der unteren Naturschutzbehörde überprüft und bestätigt werden.

Ausgangszustand: Intensivgrünland - Kategorie I Gesamtfläche Fl.Nr. 474/4:	29.689 m ²
Aufwertbare Fläche (ohne bestehende Ausgleichsfläche GVS Immenreuth – Plößberg von 2,1 ha):	8.313 m ²
Entwicklungsziel: Artenreiches Extensiv-Grünland - Kategorie II Aufwertungsfaktor:	1,2
Anrechenbare Ausgleichsfläche – vollständig verwendet (Produkt aus Aufwertungsfaktor und aufwertbarer Fläche)	9.976 m²

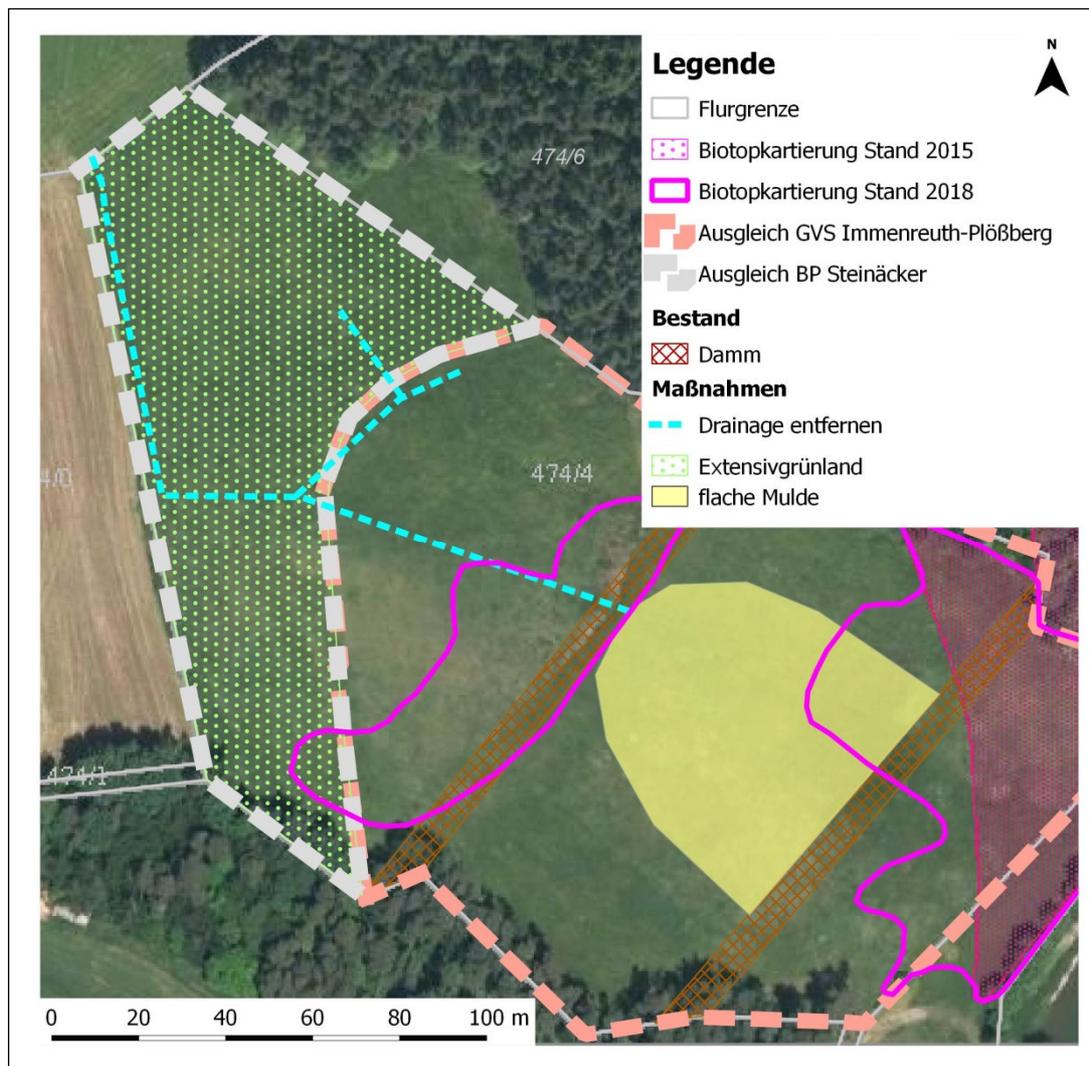


Abb.: Maßnahmen Fl.Nr. 474/4 (Kartengrundlage: Bayerische Vermessungsverwaltung)
Ausgleichsfläche Fl.Nr. 502/6 (T) Gmkg. Immenreuth

Bei der am Ortsrand von Immenreuth gelegenen Fläche handelt es sich überwiegend um einen strukturreichen, teilweise dichten Fichten-Kiefern-Forst (nicht standortgemäße Erstaufforstung). Der Stammumfang beträgt teilweise bis 180 cm. Beigemischt sind v.a. Hänge-Birke aber auch vereinzelt Stiel-Eiche und Rot-Buche. Die Bäume besitzen vereinzelt abgebrochene und abgestorbene Äste, jedoch keine Höhlen oder Spalten, die als Lebensräume für Vögel, Fledermäuse oder andere Säugetiere in Frage kommen. Zahlreiche Bäume sind vom Borkenkäfer befallen. Die teilweise dichte Strauchschicht setzt sich aus Vogelkirsche, Vogelbeere, Heckenkirsche, und Rubus-Arten zusammen. Jungwuchs von Fichte, Birke, Berg-Ahorn und Rot-Buche kommen vor. In größeren Teilen bedeckt die Heidelbeere und nur randlich Heidekraut als Kleinstrauch den Boden. Teilweise sind größeres Totholz und häufig Reisig vorhanden. An den Rändern ist kein Waldmantel ausgeprägt.

Der Standort ist durch die Nadelholzbestockung und die zurückliegende Streunutzung tendenziell magerer und saurer als im ursprünglichen Zustand.

Im Norden grenzt zum Sportplatz hin eine ehemals mit mehr oder weniger Gehölzaufwuchs bestandene, feuchtere Freifläche an, die gerodet wurde (Brachflächen > 5 Jahre). Hier kommen u.a. Flatter-Binse, Heidelbeere, vereinzelt Torfmoose und Seggen vor.

Ganz im Norden ist eine feuchte Staudenflur mit u.a. dichtem Schlangenknoterich, Fuchschwanz, Rasenschmiele, Hasenpfoten-Segge, Flatterbinse, Brennnessel, Gras-Sternmiere und Blutwurz vorhanden, die erhalten wird.

Die Ostseite entlang der Straße wurde auf ca. 5-7 m Breite gerodet (Brachflächen < 5 Jahre). Im Süden verläuft ein Feldweg, der nicht mit einbezogen wird.

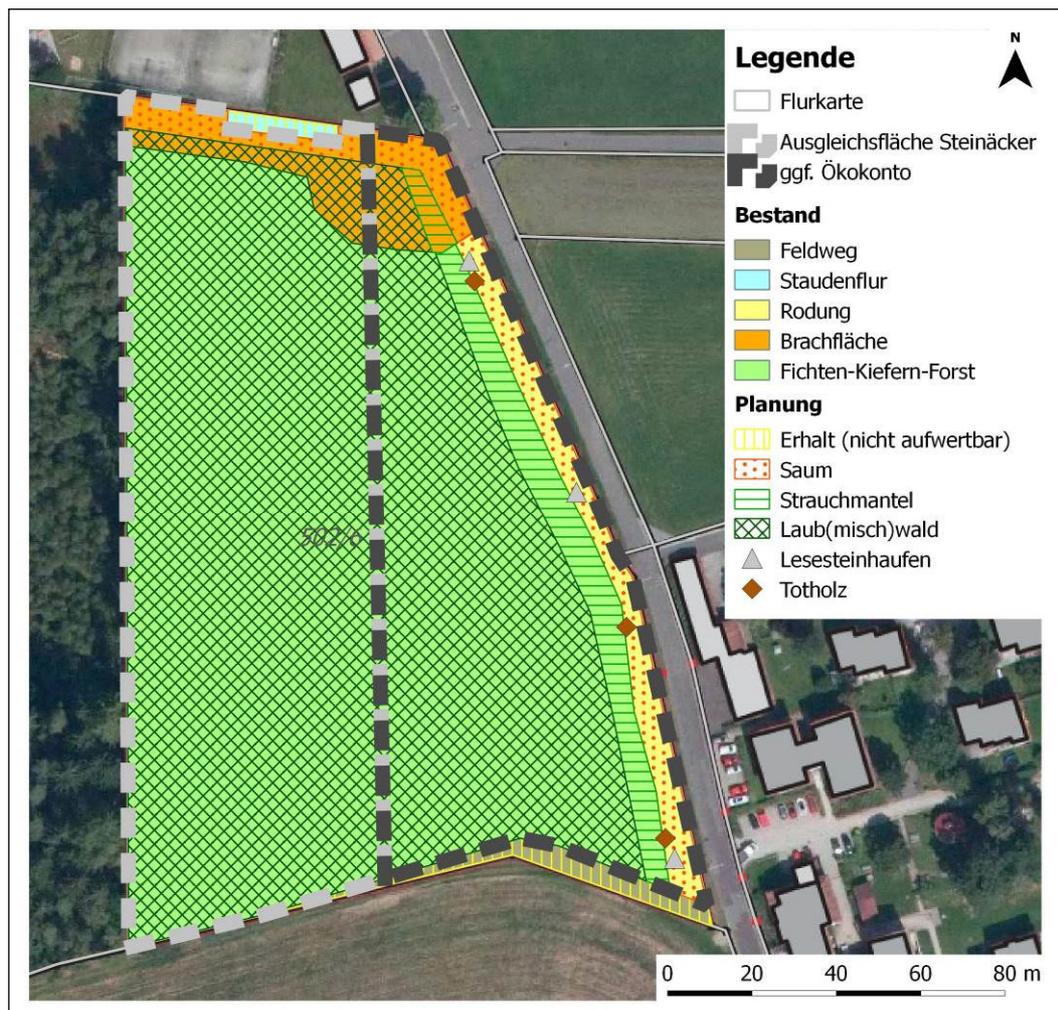


Abb.: Bestand und Maßnahmen FI.Nr. 502/6 (Kartengrundlage: Bayerische Vermessungsverwaltung)

<i>Schutzgebiete oder Schutzstatus:</i>	NP-00011 [BAY-12] Fichtelgebirge
<i>Biotope:</i>	Nicht betroffen
<i>Potentielle natürliche Vegetation:</i>	L4b (Fluttergras-)Hainsimsen-Buchenwald im Komplex mit Waldmeister-Buchenwald
<i>Übersichtsbodenkarte 1:25.000:</i>	22d Vorherrschend Braunerde (podsolig), gering verbreitet Podsol-Braunerde aus (kiesführendem) Sand bis Sandlehm (Terrassenablagerung), gering verbreitet mit Flugsanddecke
<i>Entwicklungsziel:</i>	Naturnah aufgebaute, standortgemäße Wälder mit hohem Anteil standortheimischer Baumarten: Laub(misch)wald, Strauchmantel, Saum

Maßnahmen und Pflege:

- Förderung der Entwicklung zu einem naturnahen Wald mit wiederholter Auflichtung alle 5 Jahre über 15 Jahre hinweg (in Abstimmung mit uNB und AELF): Schaffung von lichten Waldstrukturen durch sukzessive Entfernung zuerst der Fichte sowie anschließend der Kiefer
- Die stärksten Exemplare v.a. der Kiefer aber auch der Fichte erhalten (als Biotopbäume und Totholz)
- Vorbau von Rot-Buche und Weiß-Tanne sowie Naturverjüngung zulassen/fördern (Weiß-Tanne max. 20 %, inselartig verteilt)
- Mind. 40 Vorratsfestmeter stehendes oder liegendes Totholz pro ha schaffen (Bäume ringeln oder kappen)

- Mind. 20 Biotopbäume pro ha dauerhaft erhalten (zusätzlich 5 Anwarter pro ha mit Stammdurchmesser mind. 30 cm vorhalten, Markierung der Bäume)
- Biotopbäume, Anwarter und Totholz sind bei Ausfall/Verschwinden zu ersetzen.
- Eine naturnahe Nutzung des Waldes ist möglich (Einzelstammentnahme)
- Stufigen Waldmantel aus 5 m Saum, 7 m Strauchmantel und Bäumen II. Ordnung auf der Ostseite durch stärkere Auflichtung und Pflanzung entwickeln (lt. Pflanzliste)
- Im Saum 3 Lesesteinhaufen aus heimischen Bruch- oder Feldsteinen (Kantenlänge 10-50 cm) und 3 Totholzhaufen aus Wurzelstöcken oder Starkholz anlegen, jährlich frei stellen
- Jährlich wechselnde Mahd von 50 % des Saumes ab September
- Falls die mögliche Ökokontofläche bebaut werden sollte, ist der geplante Strauchmantel mit Saum am Ostrand der verwendeten Ausgleichsfläche anzulegen

- Waldrechtlichen Anforderungen bzgl. Waldschutz, Verkehrssicherung und langfristigem Walderhalt sind zu gewährleisten – in Rücksprache mit uNB und AELF
- Bei der Fällung von Bäumen ist das Artenschutzrecht zu beachten. Bäume sind auf Lebensräume (Höhlen, Nester, Rindenverstecke) für Vögel und Säugetiere zu prüfen und ggf. zu erhalten
- Das Erreichen der Entwicklungsziele nach frühestens 50 Jahren muss von der unteren Naturschutzbehörde überprüft und bestätigt werden.

Der Ausgangszustand unter Berücksichtigung der sachgemäßen bzw. vorbildlichen Waldbewirtschaftung gemäß BayWaldG würde einen standortgerechten, heimischen Laubbaumanteil und Weißtanne von mind. 20 % umfassen.

Ausgangszustand: nicht standortgemäße Erstaufforstung - Kategorie II Gesamtfläche Fl.Nr. 502/6:	20.340 m ²
Aufwertbare Fläche: - ohne Feldweg und Staudenflur mit 447 m ² - ohne waldgesetzliche Verpflichtung (20 %) mit 3.979 m ²	15.914 m ²
Entwicklungsziel: Naturnahe, standortgemäße Wälder - Kategorie III (tatsächlicher Waldumbau auf 100 % der Fläche) Aufwertungsfaktor:	1
Anrechenbare Ausgleichsfläche - Gesamtfläche (Produkt aus Aufwertungsfaktor und aufwertbarer Fläche)	15.914 m ²
Verwendete Fläche	8.978 m²
<i>Übrige Fläche (ggf. Ökokonto)</i>	<i>6.936 m²</i>

Pflanzliste (autochthones Material) / zu fördernde heimische Arten

Heimische Sträucher	Heimische Bäume I. Ordnung
<i>Mindest-Pflanzgröße vStr. 60-100</i>	<i>Mindest-Pflanzgröße: Forstware</i>
Corylus avellana - Haselnuss	Acer platanoides - Spitz-Ahorn
Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen	Acer pseudoplatanus - Berg-Ahorn
Lonicera xylosteum - Rote Heckenkirsche	Alnus glutinosa - Schwarz-Erle*
Rhamnus frangula – Faulbaum*	Fagus sylvatica - Rot-Buche
Ribes nigrum - Schwarze Johannisbeere*	Fraxinus excelsior – Gemeine Esche*
Salix caprea mas - Sal-Weide	Quercus robur - Stiel-Eiche
Salix purpurea - Purpur-Weide *	Tilia cordata - Winter-Linde
Sambucus nigra - Schwarzer Holunder	Tilia platyphyllos - Sommer-Linde
Viburnum opulus - Wasser-Schneeball*	Ulmus glabra – Berg-Ulme

Heimische Bäume II. Ordnung
<i>Mindest-Pflanzgröße: Forstware</i>
Acer campestre - Feld-Ahorn
Betula pubescens - Moor-Birke*
Carpinus betulus – Hainbuche
Prunus padus - Traubenkirsche *
* Für feuchte Standorte

4.3.2 Zusammenstellung der Ausgleichsflächen

Flurnummer	Gemeinde	Gemarkung	Verwendete anrechenbare Ausgleichsfläche
473/4 (T)	Immenreuth	Immenreuth	4.646 m ²
474/4 (T)	Immenreuth	Immenreuth	9.976 m ²
502/6	Immenreuth	Immenreuth	8.978 m ²
Summe			23.600 m²

Mit der **Ausgleichsfläche von 23.600 m²** ist dem **Ausgleichsbedarf von 23.600 m²** aus der Ermittlung anhand des rechtsgültigen Bebauungsplans entsprochen. Damit ist den Anforderungen an Ausgleich und Ersatz für den Eingriff in Natur und Landschaft Rechnung getragen.

Die übrige Fläche der Fl.Nr. 502/6 kann bei vorgezogener Umsetzung im Ökokonto verzinst werden.

Die Ausgleichsmaßnahmen sind zu gestalten, sobald der Bebauungsplan in Kraft tritt. Die Herstellung der Ausgleichsmaßnahmen erfolgt in enger Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde. Bei allen Pflanzungen sind die gesetzlichen Pflanzabstände einzuhalten, um nachteilige Auswirkungen an angrenzende, landwirtschaftlich genutzte Grundstücke zu vermeiden. Die Flächen sind auf Dauer fachgerecht zu pflegen und zu unterhalten. Die Herstellung der Maßnahmen ist durch eine ökologische Bauleitung zu überwachen und der uNB zu melden.

Die Flächen müssen zur Eintragung in das Ökoflächenkataster an das LfU gemeldet werden.

5. ALTERNATIVE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN

Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine Änderung des Bebauungsplans, u.a. um die Erschließungsanlagen wirtschaftlicher zu gestalten und die Festsetzungen flexibler auszurichten. Durch eine entsprechende Abstufung kann außerdem ein Übergang von Allgemeinem Wohngebiet zum bestehenden Dorfgebiet geschaffen werden. Der Bedarf der hier ausgewiesenen Grundstücke ist nach wie vor gegeben. Die im bisherigen Plan getroffenen Festlegungen wurden grundsätzlich überarbeitet und den aktuellen Bedürfnissen angepasst.

6. METHODISCHES VORGEHEN UND TECHNISCHE SCHWIERIGKEITEN

Die Umweltprüfung beschränkt sich auf die Bereiche des Bebauungsplanes, in denen Änderungen vorgenommen wurden. Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgt verbal argumentativ. Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wird in Anlehnung an den Leitfaden zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung durchgeführt.

Im Vorfeld des Änderungsverfahrens wurde als maßgebliche Fachstelle die untere Naturschutzbehörde hinsichtlich umweltrelevanter Sachverhalte kontaktiert und die Bebauungsplanänderung mit dem Landratsamt Tirschenreuth abgestimmt.

Auch die Behandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung sowie die Ausgleichsmaßnahmen wurden mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

Bei den Schutzgütern Mensch (Erholung), Klima/Luft, Wärme und Strahlung, Wechselwirkungen und Kumulierungen, Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (auch durch Unfälle und Katastrophen) konnten keine vorliegenden Erhebungen hinzugezogen werden. Die Bewertung wurde daher gutachterlich abgeschätzt.

7. MASSNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG (MONITORING)

Da die Änderungen des Bebauungsplanes nur geringe bzw. nicht erhebliche Auswirkungen besitzen, werden keine besonderen Überwachungsmaßnahmen erforderlich.

8. ZUSAMMENFASSUNG

Durch die Änderungen wird der Bebauungsplan an aktuelle Bedürfnisse angepasst. Die Fläche ist im rechtskräftigen Bebauungsplan als Wohn-, Dorf- und Mischgebiet mit einer GRZ von 0,4-0,6 ausgewiesen. In der Änderung zu Wohn- und Dorfgebieten wird u.a. die GRZ insgesamt vermindert (auf bis zu 0,35). Einige der festgesetzten Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen werden reduziert, so dass es insgesamt zu einem Eingriff von etwa gleicher Intensität kommt. Der ursprüngliche gesamte Ausgleichsbedarf von 2,36 ha bleibt somit bestehen. Dazu werden die Flächen Fl.Nr. 473/4 (T), 474/4 (T) und 502/6 in der Gemarkung Immenreuth bereitgestellt.

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

<u>Schutzgut</u>	<u>Erheblichkeit</u>
Mensch (Lärm, Erholung)	geringe Erheblichkeit
Tiere und Pflanzen	positive Auswirkungen / mittlere Erheblichkeit
Boden	positive Auswirkungen
Klima/Luft	keine erheblichen Auswirkungen
Wasser	positive Auswirkungen
Landschaft	geringe Erheblichkeit
Kultur- und Sachgüter	keine Auswirkungen

9. LITERATURVERZEICHNIS

LfU - BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (Hrsg.) 2012: Potenzielle Natürliche Vegetation Bayerns, Erläuterungen, Karte 1:500 000 und Kartenlegende, bearbeitet von Reiner Suck & Michael Bushart mit Beiträgen von Martin Scheuerer und Rüdiger Urban.

LFU - BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT 2018: Umweltatlas Bayern: Übersichtsbo-denkarte 1:25.000, Schutzgebiete, Biotopkartierung Flachland.
URL: <http://umweltatlas.bayern.de> → Umweltatlas (09.10.2018).

MPLAN EG 21.05.2015: Erschließung Baugebiet Steinäcker BA 2 und 3 in Immenreuth – Bau-grunduntersuchung. Grafenwöhr.

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRA-GEN 2003: Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, 2. erweiterte Auflage. München.

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

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

PIEWAK & PARTNER GMBH 2015: Ingenieurbüro für Hydrogeologie und Umweltschutz. Bay-reuth.

ANHANG 1: GEGENÜBERSTELLUNG DER BEBAUUNGSPLÄNE

Relevante Änderungen hinsichtlich der Schutzgüter / Naturhaushalt und Landschaftsbild

- *Bebauungsplan Stand 15.02.2007 (BP alt)*
- *Bebauungsplan Stand vom 08.07.2021 (BP neu)*

1. Nutzungsverteilung und Grundflächenzahl (GRZ)

Bestand (BP alt)	Planung (BP neu)	Fläche [m ²]
<i>GRZ bleibt gleich</i>		
MDI 0,6	MD 0,6	25.569
<i>GRZ verringert sich</i>		
MDI 0,6	MD 0,35	6.017
MDI 0,6	MD 0,4	17.708
MDw 0,4	MD 0,35	17.117
MI 0,4	MD 0,35	2.563
WA 0,4	MD 0,35	34.944
Summe (verringerte GRZ)		78.349

→ **Insgesamt Verringerung der Grundflächenzahl**

2. Grünflächen

Änderung im neuen BP	Fläche [m ²]
Zusätzliche Grünfläche	1.257
Reduzierte Grünfläche	2.083

→ **Insgesamt Verringerung der Grünflächen**

3. Textliche Festsetzungen, Begründung und Hinweise

Bestand (BP alt)	Planung (BP neu)
Textliche Festsetzungen und Bebauungsvorschriften	
Art der baulichen Nutzung	
WA, MDI, MDw, MI	WA, MD
Maß der baulichen Nutzung	
<i>siehe Bebauungsplan</i>	MD Parzellen 60-69 I Vollgeschoss: Ausschließlich land- und forstwirtschaftliche Gebäude ohne öffentliche Erschließung → Vergrößerung der Fläche für max. I Vollgeschoss MD Parzellen 70-86 III Vollgeschosse: ein Erdgeschoss, ein Obergeschoss und ein ausgebautes Dachgeschoss → Vergrößerung der Fläche für max. III Vollgeschosse
WA: GFZ 0,8 MI: GFZ 0,8 MDw: GFZ 1,2 MDI: GFZ 1,2	WA: GFZ 6,0 MD Parzellen 25-59 u. 60-69: GFZ 0,6 MD Parzellen 70-86: GFZ 1,0 → Verringerung der Geschossflächenzahl

Gebäudehöhen	
Nur im MDI-Gebiet: Bei bestehenden Gebäuden bis zu 13 m Firsthöhe, sonst begrenzt auf 9,5 m Firsthöhe	Max. Firsthöhe 9,5 (bei zwei Geschossen) und 12,4 m (bei drei Geschossen) <i>Detaillierte Festsetzung der Wandhöhen abhängig von der Dachform siehe Festsetzungen.</i> → Vergrößerung der Fläche für max. III Vollgeschosse
Stellplätze	
Auf dem Baugrundstück sind bei Gebäuden mit einer Wohnung mindestens zwei Stellplätze, für jede weitere Wohneinheit ein zusätzlicher Stellplatz und bei Nutzungen nach § 13 BauNVO je angefangene 30 m ² Nutzfläche ein Stellplatz zu errichten.	Stellplätze nach den Vorgaben über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (GaStellV); außerdem ein weiterer Stellplatz pro Wohneinheit; pro Wohnhaus unabhängig von der Anzahl der Wohneinheiten mind. 3 Stellplätze → Insgesamt mehr Stellplätze vorgesehen (in GRZ bereits enthalten)
Grünordnung	
Je 200 m ² <u>nicht überbauter Grundstücksfläche</u> mindestens ein heimischer Laub- oder Obstbaum als Halb- oder Hochstamm	→ Keine Festsetzungen
<u>Eingrünung zum überwiegend landwirtschaftlich genutzten Dorfgebiet</u> : 10 m Breite Hecke oder andere geeignete, gleichwertige Maßnahmen (z. B. 2 m hoher Zaun mit Heckenvorsatz)	→ Öffentliche Grünfläche wird verkleinert → Festsetzung Gehölze auf 10 m Breite (ohne Alternative), heimische Arten
<u>Randeingrünung Reitplatz</u> : 2 m hohe, geschlossene Zaunwand, im Abstand von mind. 3 m, Zwischenbereich als private Grünfläche mit Bepflanzung	<u>Randeingrünung Reitplatz</u> : Private Grünfläche: 10 m breite, dichte Hecke (Höhe max. 3 m); alternativ: geschlossene Zaunwand mit 3 m breiter Begrünung
<u>Begrenzung der Nutzung Reithalle/-platz</u> : - Reithalle: Aufbewahrung von landwirtschaftlichen Gerätschaften und Erzeugnissen, Ausübung des Reitpferdesports - dauerhafte Unterbringung von Tieren (Stall, Boxen etc.) ist unzulässig - Ausübung des Reitpferdesports in Halle sowie auf Reitplatz nur innerhalb des Zeitraums von 08.00 Uhr bis 22.00 Uhr - Geeignete Schallschutzmaßnahmen	→ Keine Festsetzungen <i>Hinweis: Geeignete Maßnahmen wurden in der Baugenehmigung berücksichtigt und bei bebauten angrenzenden Grundstücken bereits umgesetzt.</i>
Keine Hinweise zum <u>Bodenabstand von sockelloosen Zäunen</u>	→ Sockellose Zäune mit mind. 15 cm Bodenabstand
Keine Hinweise zu <u>Terrassierungen, Böschungen, Auffüllungen und Abgrabungen</u>	→ Begrenzung von Terrassierungen, Böschungen, Auffüllungen und Abgrabungen
Keine Hinweise zu <u>An- und Ausbauten</u>	→ Begrenzung von An- und Ausbauten
Wasserrückhaltung und Grundwasser	
Keine Festsetzungen	→ Bisher nicht bebaute Privatflächen: Niederschlagswasser über Rückhalteeinrichtungen gedrosselt in Regenwasserkanal oder Entwässerungsgraben (Versickerung aufgrund Baugrundverhältnissen nicht möglich) (nur als Empfehlung für bebaute Flächen)
Keine Festsetzungen	→ Grundwasserschutz : Detaillierte Festsetzungen zu landwirtschaftlichen Bauten, Anlagen für wassergefährdende Stoffe, Unterkellerungen oder Abgrabungen, Abwasser, Kühlwasser und Wasser aus Wärmepumpen (siehe auch Einschränkungen unter: „E Hinweise“ z.B. Beschränkung von Düngemitteln, Pflanzenschutzmitteln, Beweidung, Bewässerung)
Begründung und Hinweise (nicht festgesetzt)	
Abwässer: Mischsystem;	→ Abwässer: Trennsystem

Niederschlagswasser (Dächer) möglichst auf eigenem Grundstück sammeln u. versickern	→ Niederschlagswasser: siehe Festsetzungen
Erhalt der vorhandenen Großbäume im bestehenden MDI- bzw. neu ausgewiesenen MDI- Gebiet	→ Keine Hinweise → Erhalt der beiden Naturdenkmale (Bäume) als Festsetzung