

Markt Kallmünz

Landkreis Regensburg
Regierungsbezirk Oberpfalz

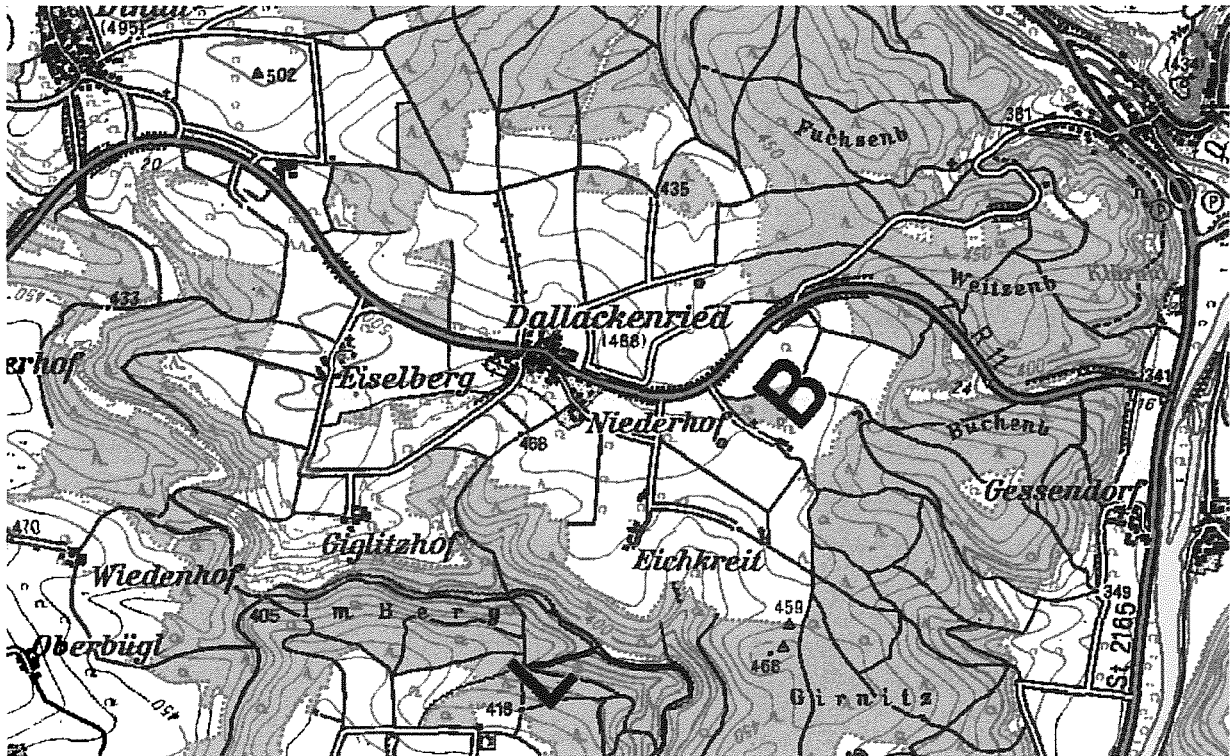
Flächennutzungsplan „Änderung Dallackenried Ost“

in der Fassung vom 22.07. 2007

Geändert am 15.11. 2007

Geändert am 1.06. 2008

Geändert am 3.12. 2008



Planung: WS-Planen
Niederhof 5
93183 Kallmünz

Grünordnung:
Landschaftsarchitekt Franz-Josef Kreuss
Eglseer Strasse 40
92224 Amberg

Markt Kallmünz

Kallmünz, den 19. DEZ. 2008


.....
(Bauer, 1. Bürgermeister)

Bekanntmachung

über den Flächennutzungsplan

6. Änderung (Bebauungsplan Dallackenried Ost) des Marktes Kallmünz

Der vom Marktgemeinderat Kallmünz in der Sitzung am 23.07.2008 beschlossene Flächennutzungsplan 6. Änderung des Marktes Kallmünz i.d.F.v. 22.07.2007, zuletzt geändert am 01.06.2008, des Planungsbüros WS-Planen, Kallmünz für das Gebiet östlicher und nördlicher Ortsrand des Ortseiles Dallackenried ist mit Bescheid des Landratsamtes Regensburg vom 20.11.2008, Az.: S 41-6100-09/08 F nach § 6 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) genehmigt worden. Von der Genehmigung ausgenommen ist die nördlich von der Kreisstraße R 11 gelegene Änderungsfläche (Erweiterung Dorfgebiet). Der Markt Kallmünz hat mit Beschluss des Marktrates am 10.12.2008 die Herausnahme des Dorfgebietes (Erweiterung Dorfgebiet) nördlich der Staatsstr. St 2041 (vormals Kreisstr. R 11) von der Genehmigung akzeptiert und ist mit Beschluss dem Inhalt des Bescheides vom 20.11.2008 des Landratsamtes Regensburg beigetreten. Gemäß § 6 Abs. 5 BauGB wird der Flächennutzungsplan - 6. Änderung mit seiner Bekanntmachung wirksam.

Jedermann kann den Flächennutzungsplan mit der Begründung sowie die zusammenfassende Erklärung über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Flächennutzungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde, bei der Verwaltungsgemeinschaft Kallmünz, Keltenweg 1, 93183 Kallmünz, Zi. 09 während der allgemeinen Dienststunden einsehen und über deren Inhalt Auskunft verlangen.

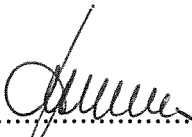
Auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängel der Abwägung sowie die Rechtsfolgen des § 215 Abs. 1 BauGB wird hingewiesen.

Unbeachtlich werden demnach

1. eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Flächennutzungsplanes und
3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,

wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplans schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind; der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen. Außerdem wird auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 u. 2 sowie Abs. 4 BauGB hingewiesen. Danach erlöschen Entschädigungsansprüche für nach den §§ 39 bis 42 BauGB eingetretene Vermögensnachteile, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die Vermögensnachteile eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruches herbeigeführt wird.

Kallmünz, 03.02.2009


.....
Bauerl. Bürgermeister

Gemeinde: Markt Kallmünz
Landkreis Regensburg
Regierungsbezirk Oberpfalz

Zusammenfassende Erklärung gem. § 6 (5) BauGB
zur 6. Änderung des Flächennutzungsplanes
des Marktes Kallmünz Bebauungsplan „Dallackenried Ost“

Inhalt:

1. Anlass, Ziele und Inhalte der Planung
2. Verfahrensablauf
3. Berücksichtigung der Umweltbelange
4. Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
5. Berücksichtigung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

am Ortsrand positive Auswirkungen auf das Landschaftsbild (Eingliederung der neuen Baukörper) zu erwarten. Das Wohngebiet „Dallackenried Ost“ erfährt dadurch außerdem eine städtebauliche Abrundung.

Zur Verringerung der Landschaftsbildbeeinträchtigung werden massive Pflanzungen und Eingrünungen vorgenommen. Diese werden im Rahmen des Bebauungs- und Grünordnungsplanes festgesetzt.

Um die Verringerung der Infiltrationsflächen durch Versiegelung entgegen zuwirken, sollen die zu befestigenden Flächen auf den notwendigen Umfang beschränkt und grundsätzlich möglichst durchlässig gestaltet werden (z. B. Pflaster mit Fugen, Schotterrassen, Kies, wassergebundene Decke, etc.). Durch geeignete Maßnahmen (Rigole oder Sickerschacht) auf den privaten Grundstücksflächen soll außerdem ein Großteil des von den Dachflächen und den versiegelten Flächen anfallenden und unverschmutzten Niederschlagswassers versickert werden.

Zur Kompensation des Eingriffs (Landschaftsbild und Überbauung) werden Ausgleichsflächen direkt im Baugebiet zur ökologischen Aufwertung zur Verfügung gestellt.

4. Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

4.1. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs.1 BauGB

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurden Anregungen von privater Seite nicht vorgebracht.

4.2. Unterrichtung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB

Im Rahmen der Unterrichtung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden Anregungen vorgetragen. Diese Anregungen bzw. Änderungen wurden in den Bebauungs- und Grünordnungsplan „Dallackenried Ost“ mit eingearbeitet bzw. geändert.

4.3. Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB sind keine Anregungen und Stellungnahmen eingegangen.

4.4. Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB

In der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange sind keine Anregungen und Stellungnahmen eingegangen.

INHALTVERZEICHNIS

Inhalt

Flächennutzungsplan Änderung M = 1 : 5000
Mit Erläuterung (Begründung) und Verfahrensvermerken

Umweltbericht

Markt Kallmünz

Landkreis Regensburg
Regierungsbezirk Oberpfalz

Flächennutzungsplan „Änderung Dallackenried Ost“

in der Fassung vom 22.05. 2007

Geändert am 15.11. 2007

Geändert am 1.06. 2008

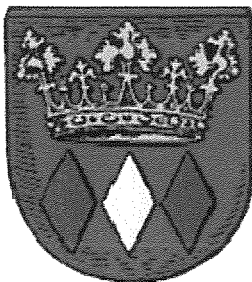
Geändert am 3.12. 2008

Planung:

WS-Planen
Niederhof 5
93183 Kallmünz

Grünordnung:

Landschaftsarchitekt Franz-Josef Kreuss
Eglseer Strasse 40
92224 Amberg



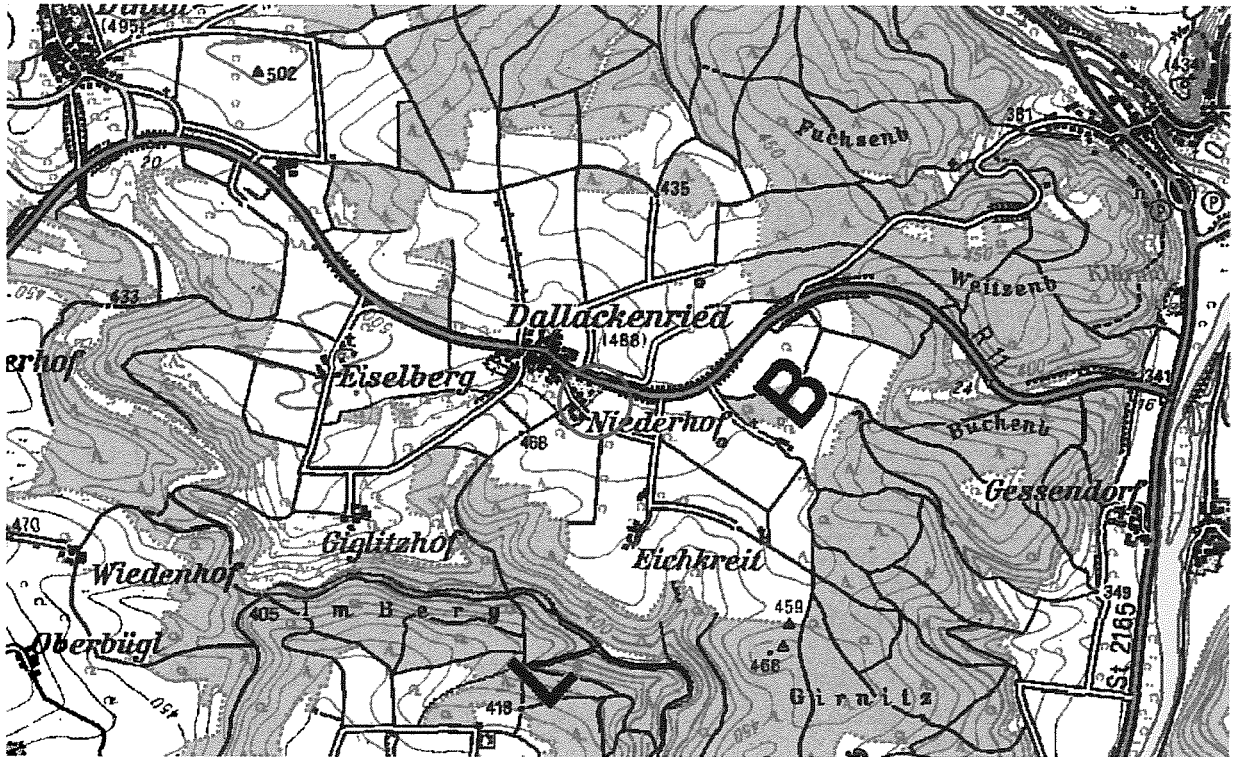
Markt Kallmünz:

Kallmünz, den.....^{10. DEZ. 2008}.....

.....
(Bauer, 1. Bürgermeister)

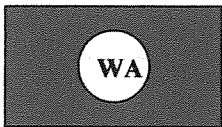
Übersichtplan, Zeichenerklärung, Erläuterung

ÜBERSICHTSPLAN

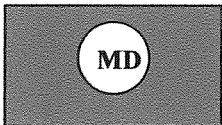


ZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

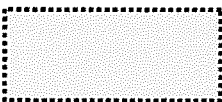


allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)



Dorfgebiet (§ 5 BauNVO)

2. Sonstige Kennzeichnung



Flächen für Maßnahmen zum Schutz,
zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft



Bereits mit einer genehmigten Ortsabrundung
bebaute Flächen



Grenze des Geltungsbereiches der Änderung

Alle übrigen Darstellungen entsprechen dem derzeit gültigen
Flächennutzungsplan.

Erläuterung

Die Marktgemeinde Kallmünz beabsichtigt die Änderung der Nutzung der Flächen Flur-Nr. 159 (Teilfläche) und 161 (Teilfläche) der Gemarkung Dallackenried. Der Geltungsbereich umfasst eine bislang landwirtschaftlich genutzte Fläche. Der Änderungsbereich wird im Südwesten durch eine vorhandene Bebauung, im Nordosten durch die Staatstraße 2041 und im Südosten durch landwirtschaftlich genutzte Flächen begrenzt. Der nordwestliche Bereich wird als landwirtschaftliche Fläche genutzt und soll neben der Funktion als Ausgleichsflächen einen wichtigen Beitrag zur Ortsrandeingrünung leisten.

Die Änderung ist veranlasst, da für den Änderungsbereich konkrete Bauabsichten bestehen. Der zur Bebauung vorgesehene Bereich liegt auf einem Ausläufer eines Höhenrückens, auf dem sich Dallackenried und der Ortsteil Niederhof entwickelt haben. In Niederhof liegt bereits eine kleinere Bebauung mit acht Parzellen im Anschluss an den vorhandenen landwirtschaftlichen Hof.

Die überplante Fläche ist eine sinnvolle und angemessene Erweiterung des Baulandangebotes der Marktgemeinde Kallmünz und zielt in erster Linie auf den örtlichen Bedarf ab. Der Markt Kallmünz hat mit dem Baugebiet „im Aufloch“ die letzte größere bebaubare Fläche aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Diese Bauparzellen sind bereits verkauft und mehr als die Hälfte bebaut. Die wenigen Baulücken im Baugebiet „Zum Fuchsenbügl“ (1 Parzelle) und „Spittlberg Ost“ (3 Parzellen) sind in privater Hand und somit der Gemeinde nicht zugänglich. Außerdem würden sie in keinsten Weise dem Wohnbedarf gerecht werden. Im Ortsteil Dallackenried stehen seit Jahren keine Bauplätze mehr zur Verfügung und junge Familien haben zwischenzeitlich anderorts gebaut, obwohl der Verbleib der Familien im Ortsteil Dallackenried für das soziale Dorfwesen und Alterstruktur sehr wichtig gewesen wäre (Überalterung, Aufrechterhaltung des Feuerwehr- und Vereinswesens, evtl. Betriebsgründung oder -übernahme).

Der Markt Kallmünz hat durch die Neuausweisung des Bebauungsplanes „Amberger Straße“ (10 Parzellen) und der Ergänzungssatzung „Eicher Straße“ (2 – 4 Parzellen) nur begrenzte Baumöglichkeiten für seine ca. 3 150 Einwohner.

Der Flächennutzungsplan des Marktes Kallmünz sieht derzeit keine weitere Bebauung mehr vor. Im Talraum von Naab und Vils können keine weiteren Flächen zur Bebauung ausgewiesen werden (Überschwemmungsgebiet) und in höheren Lagen kann im Hauptort Kallmünz derzeit die Wasserversorgung nicht gewährleistet werden, außerdem fehlt auch die nötige Baugenehmigung hierfür. Somit nimmt die geplante Baugebietsausweisung im Ortsteil Dallackenried eine hohe Priorität ein, zur Abdeckung des Wohnbedarfes für die nächsten 10 Jahre.

BESTAND Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan
M= 1:5000



ÄNDERUNG Flächennutzungsplan M= 1:5000



Verfahrensvermerke

6. Flächennutzungsplanänderung des Marktes Kallmünz (BBPl „Dallackenried Ost“)

1. Änderungsbeschluss

Der Marktrat hat in der Sitzung am 23.11.2005 die Aufstellung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 07.12.2005 ortsüblich bekannt gemacht.

Kallmünz, den 10.01.2006

.....
Bauer, 1. Bürgermeister



2. Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB, der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB und der Nachbargemeinden § 2 Abs. 2 BauGB für den Entwurf der FNPI-Änderung i. d. F.22.05.2007 hat in der Zeit vom 28.06.2007 bis 31.07.2007 stattgefunden.

Kallmünz, 31.07.2007

.....
Bauer, 1. Bürgermeister



3. Auslegung

Der Entwurf des FNPI-Änderung mit Begründung und grünordnerischer Planung nebst Umweltbericht i. d. Fassung vom 22.05.2007, geändert am 15.11.2007 wurde gem. § 3 Abs. 2 i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 21.02.2008 bis 25.03.2008 öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 14.02.2008 ortsüblich bekannt gemacht und darauf hingewiesen, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. Mit dem Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB wurde gem. § 4a Abs. 2 BauGB die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Kallmünz, 25.03.2008

.....
Bauer, 1. Bürgermeister



4. Feststellungsbeschluss

Der Markt Kallmünz hat mit Beschluss des Marktrates vom 23.07.2008 die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes Kallmünz i. d. F. vom 22.05.2007, zuletzt geändert am 01.06.2008 gem. § 6. Abs. 6 BauGB beschlossen.

Kallmünz, 23.07.2008

.....
Bauer, 1. Bürgermeister



5. Genehmigung

Das Landratsamt Regensburg hat die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes i. d. Fassung vom 22.05.2007, zuletzt geändert am 01.06.2008 mit Bescheid vom 20.11.2008 Nr. S41-6100-09/08 F genehmigt. Von der Genehmigung ausgenommen ist die nördlich von der Staatsstr. St 2041 (vormals Kreisstr. R 11) gelegene Änderungsfläche (Erweiterung Dorfgebiet).

Kallmünz, 10.12.2008

.....
Bauer, 1. Bürgermeister



6. Beitrittsbeschluss und Inkrafttretung

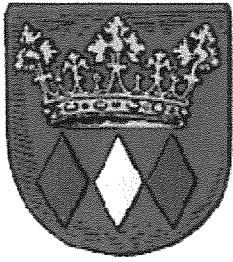
Der Markt Kallmünz hat mit Beschluss des Marktrates am 10.12.2008 die Herausnahme des Dorfgebietes (Erweiterung Dorfgebiet) nördlich der Staatsstr. St 2041 (vormals Kreisstr. R 11) von der Genehmigung akzeptiert und ist mit Beschluss dem Inhalt des Bescheides v. 20.11.2008, Az.: S41 6100/09/08 F beigetreten.

Die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes Kallmünz wurde am 05.02..2009 öffentlich bekannt gemacht und tritt damit nach § 6 Abs. 5 BauGB in Kraft.

Kallmünz, 03.02.2009

.....
Bauer, 1. Bürgermeister





Markt Kallmünz

Landkreis Regensburg
Regierungsbezirk Oberpfalz

Flächennutzungsplan Deckblatt „Dallackenried Ost“

in der Fassung vom 22.05. 2007

Geändert am 15.11. 2007

Geändert am 1.06. 2008

Geändert am 3.12. 2008

Anlage:

Umweltbericht

Planung:

WS-Planen
Niederhof 5
93183 Kallmünz

Grünordnung:

Landschaftsarchitekt Franz-Josef Kreuss
Eglseer Strasse 40
92224 Amberg

INHALTSVERZEICHNIS

1. UMWELTBERICHT

1.1 **Gegenstand der Planung**

1.1.1 Inhalt und wichtigste Ziele des Flächennutzungsplanes (Kurzdarstellung)

1.1.2 Ergebnis der Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

1.1.3 Beschreibung der Festsetzungen des Planes

1.2 **Prüfungsablauf, Prüfungsmethoden**

1.2.1 Räumliche und inhaltliche Abgrenzung

1.2.2 Angewandte Untersuchungsmethoden

1.2.3 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen

1.3 **Beschreibung der Wirkfaktoren der Planung**

1.3.1 Anlagebedingte Wirkfaktoren

1.3.2 Baubedingte Wirkfaktoren

1.3.3 Betriebsbedingte Wirkfaktoren

1.4 **Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes**

(Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes)

1.4.1 Schutzgut Mensch

1.4.2 Schutzgut Tiere

1.4.3 Schutzgut Pflanzen

1.4.4 Schutzgut Boden

1.4.5 Schutzgut Wasser

1.4.6 Schutzgut Klima/Luft

1.4.7 Schutzgut Landschaft

1.4.8 Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter

1.4.9 Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern

1.5 **Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung**

1.5.1 Schutzgut Mensch

1.5.2 Schutzgut Tiere

1.5.3 Schutzgut Pflanzen

1.5.4 Schutzgut Boden

1.5.5 Schutzgut Wasser

- 1.5.6 Schutzgut Klima/Luft
- 1.5.7 Schutzgut Landschaft
- 1.5.8 Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter
- 1.5.9 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und bei Nicht-Durchführung (Nullvariante) der Planung
- 1.6 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachhaltigen Auswirkungen**
 - 1.6.1 Maßnahmen zur Vermeidung und zur Verringerung
 - 1.6.2 Art und Ausmaß von vermeidbaren nachteiligen Auswirkungen
 - 1.6.3 Ausgleichsmaßnahmen
 - 1.6.4 Gegenüberstellung von Eingriff und Kompensation („Bilanz“)
- 1.7 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Flächennutzungsplanes auf die Umwelt (Monitoring)**
- 1.8 Erklärung zum Umweltbericht**
 - 1.8.1 Darstellung der Umweltbelange und ihre Berücksichtigung im Flächennutzungsplan
 - 1.8.2 Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und ihre Berücksichtigung im Flächennutzungsplan
 - 1.8.3 Darstellung der Ergebnisse der Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten

1 UMWELTBERICHT

Grundlage dieser Begründung ist die nach § 2 (4) durchgeführte Umweltprüfung für das geplante Vorhaben.

1.1 **Gegenstand der Planung**

1.1.1 Inhalt und wichtigste Ziele des Flächennutzungsplanes (Kurzdarstellung)

Auf einer bisher landwirtschaftlich intensiv genutzten Fläche im Geltungsbereich ist eine Bebauung vorgesehen.

Der Untersuchungsraum umfasst die Fläche des überplanten Gebietes und das nähere Umfeld. Im Bezug auf das Landschaftsbild wurden die Blickbeziehungen sowohl im näheren, als auch im weiteren Umfeld bis ca. 1 km Luftlinie untersucht.

1.1.2 Ergebnis der Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Das geplante Wohn- und Dorfgebiet schließt an ein bereits bestehendes Wohngebiet an. Eine anderweitige Lösungsmöglichkeit zum vorliegenden Plan wäre der Verzicht auf die vorliegende Planung und eine Baugebietsausweisung an anderer Stelle. Aufgrund der Begrenztheit verfügbarer und bebaubarer Flächen im Marktgebiet von Kallmünz und der Restriktionen wie Hochwasser- oder Landschaftsschutz ist die vorliegende Erweiterung einer neuen Siedlung außerhalb der bestehenden Ortsgrenze (umliegende Dörfer) von Kallmünz vorzuziehen. Alternativen bräuchten ferner einen erheblich größeren Erschließungsaufwand als die vorliegende Bebauung.

1.1.3 Beschreibung der Festsetzungen des Plans

Die Festsetzungen beschränken sich auf die Ausweisung als „Allgemeines Wohn- und Dorfgebiet“ (§ 4 BauNVO). Des Weiteren wird auf den Umweltbericht zum Bebauungsplan verwiesen.

1.2 **Prüfungsablauf, Prüfmethode**

1.2.1 Räumliche und inhaltliche Abgrenzung

Es wurde unterschieden zwischen der Prüfung der Auswirkung der geplanten Bebauung auf die naturschutzfachlich relevanten Standortbedingungen (Einfluss der Anlage auf die dort, bzw. im Naturraum lebenden Pflanzen und Tiere) sowie Auswirkungen der Anlage auf das Landschaftsbild (Einsehbarkeit) im engeren und weiteren Abstand zur Anlage.

1.2.2 Angewandte Untersuchungsmethoden

Durch die Ortschaft führt die Staatsstraße 2041, wodurch in der bestehenden Situation mit Vorbelastungen durch Emissionen aus dem Straßenverkehr (Lärm, Luftschadstoffe, Gerüche und Lichtemissionen) zu rechnen ist.

Durch das Abrücken der geplanten Bebauung vom Fahrbahnrand der Staatsstraße sind diese Umweltprobleme vermindert. Ein Überschreiten von Orientierungswerten der Verkehrslärmschutzverordnung ist für die Parzellen 4, 5, 17 und 18 zu erwarten. Um negative Auswirkungen zu vermeiden, sind daher entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan vorgesehen (Verminderungsmaßnahmen: Orientierung von Wohn-/ Schlafräumen; Schallschutzmaßnahmen). Werden diese umgesetzt, sind keine Beeinträchtigungen dieses Schutzgutes zu erwarten.

1.2.3 **Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen**

Bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen sind keine Schwierigkeiten aufgetreten.

1.3 Beschreibung der Wirkfaktoren der Planung

1.3.1 Anlagebedingte Wirkfaktoren

Der vorliegende Flächennutzungsplan (Deckblatt) umfasst ein Gebiet von ca. 1,659 ha, das bisher keiner baulichen Nutzung unterliegt.

Zu Veränderungen des Kleinklimas kommt es im direkten Umfeld der zukünftig versiegelten Flächen durch eine erhöhte Erwärmung sowie Schattenwurf der Gebäude. Im Bereich des privaten Grüns werden durch die festgesetzte Begrünung der Fläche mit unterschiedlichen Gehölzen vielfältige Standortbedingungen hinsichtlich Licht- und Wärmeangebot geschaffen.

Durch Versiegelung und Überbauung wird sich die Infiltrationsfläche für Regenwasser innerhalb des Geltungsbereiches des Flächennutzungsplanes verringern. Das von den Dachflächen und den versiegelten Flächen anfallende und unverschmutzte Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit durch geeignete Maßnahmen (Rigole oder Sickerschacht) auf den privaten Grundstücksflächen zu versickern. Überschüssiges Wasser wird über die Kanalisation abgeleitet.

Die zurzeit bestehenden Lichtverhältnisse werden sich innerhalb des Geltungsbereiches durch Beleuchtungsanlagen der Gebäude und Erschließungswege deutlich ändern.

Sonstige anlagebedingte Wirkfaktoren sind nicht bekannt.

1.3.2 Baubedingte Wirkfaktoren

Die Baustelleneinrichtung wird innerhalb des Geltungsbereiches liegen, so dass für die Baumaßnahmen keine zusätzlichen Flächen in Anspruch genommen werden. Die Erschließung wird über neue Trassenführungen erfolgen.

Für den Bau der Untergeschosse werden Erdarbeiten für Abgrabungen erforderlich sein. Es ist außerdem davon auszugehen, dass für die Angleichung der unterschiedlichen Geländehöhen in geringem Umfang auch Aufschüttungen gegenüber dem bestehenden Geländeniveau erforderlich sein werden.

Durch an- und abfahrende Baufahrzeuge werden in geringem Maße Lärm und Luftschadstoffe während der Bauzeit auftreten. Auch eine geringe visuelle Beeinträchtigung ist durch die Baufahrzeuge und den LKW-Verkehr vorübergehend während der Bauphase zu erwarten.

Andere baubedingte Wirkfaktoren sind nicht bekannt.

1.3.3 Betriebsbedingte Wirkfaktoren

Die Entwässerung des Baugebietes erfolgt im Trennsystem. Das Schmutzwasser wird der zentralen Kläranlage in Kallmünz zugeleitet.

Das von den Verkehrs- und Parkflächen des geplanten Baugebietes abfließende Wasser kann das Risiko des Eintrages von Schadstoffen (u. A: Partikel der Kraftstoffverbrennung, Fahrbahn-, Bremsbelag- und Reifenabrieb sowie Kraftstoff-, Öl- und Frostschutzmittel-Tropfverluste) in das Grundwasser geringfügig erhöhen.

Die Emissionen von Lärm und Luftschadstoffen durch den zusätzlichen PKW-Verkehr im geplanten Wohngebiet sind auf Grund des zu erwartenden geringen Verkehrsaufkommens nicht relevant.

Sonstige Betriebsbedingte Wirkfaktoren sind nicht bekannt.

1.4 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes

(Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes)

1.4.1 Schutzgut Mensch

Das östlich von Dallackenried gelegene Untersuchungsgebiet grenzt im weiteren Verlauf im Osten an ein bereits bestehendes Wohngebiet an.

1.4.2 Schutzgut Tiere

Im Geltungsbereich des Flächennutzungsplanes sowie der näheren Umgebung sind keine Biotopie ausgewiesen. Des Weiteren sind in der Artenschutzkartierung des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz innerhalb des Geltungsbereiches keine Vorkommen geschützter Tierarten.

1.4.3 Schutzgut Pflanzen

Im Geltungsbereich des Flächennutzungsplanes sowie der näheren Umgebung sind keine Biotopie ausgewiesen. Des Weiteren sind innerhalb des Geltungsbereiches keine Vorkommen geschützter Pflanzenarten bekannt. Es wird auf die Auflage Eingriff-Ausgleichsregelung verwiesen.

1.4.4 Schutzgut Boden

Detaillierte Aussagen über die Untergrundverhältnisse können derzeit nicht getroffen werden. Bodendenkmäler innerhalb des Baugebietes sind nicht bekannt.

1.4.5 Schutzgut Wasser

Amtliche Messstellen zu Grundwasserständen sind im Untersuchungsgebiet nicht vorhanden, so dass die Verhältnisse nur grob abgeschätzt werden können. Fließgewässer oder Stillgewässer sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

1.4.6 Schutzgut Klima/Luft

Das Untersuchungsgebiet ist geprägt vom Einfluss kontinentalen Klimas. Die Niederschlagssumme im Jahr liegt gemäß Klimaatlas von Bayern im Mittel bei 750 bis 850 mm (östlicher Rand der Frankenalb) und damit noch höher als im Naabbereich oder östlich davon. Die mittlere Jahrestemperatur liegt bei 7 – 8 °C und somit um rund ein Grad niedriger als in Kallmünz. Gegenüber dem Naabtal gibt es auf der Hochfläche weniger Nebeltage (40 - 50), allerdings höhere mittlere Windgeschwindigkeiten (2,2 – 2,6m/s). Der Vollfrühling (Apfelblüte: 11.5. – 14.5.) beginnt auf der Hochfläche ca. drei Tage später als im Naabtal. Die Vegetationsperiode dauert im Schnitt 110 – 120 Tage im Jahr.

1.4.7 Schutzgut Landschaft

Das Landschaftsbild im Bearbeitungsgebiet ist geprägt durch gleichförmige Strukturen (Ackerlagen bzw. Wirtschaftsgrünland), das angrenzende Wohngebiet und die Staatsstraße.

1.4.8 Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter

Es sind keine Kultur- bzw. Sachgüter mit schützenswertem Bestand im dem Untersuchungsgebiet bekannt.

1.4.9 Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern

Im Untersuchungsraum sind keine über die bereits beschriebenen Schutzgüter hinausgehenden Wechselwirkungen bekannt.

1.5 Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung

1.5.1 Schutzgut Mensch

Die Bewertung der einzelnen Schutzgüter und ihrer Funktionen im Bereich der geplanten Anlage erfolgt einerseits nach ihrer Bedeutung. Auf der anderen Seite wird die Empfindlichkeit der Schutzgüter gegenüber möglichen Wirkfaktoren des geplanten Vorhabens allgemein abgeschätzt und bewertet.

Bei der Bewertung der Belange des Menschen steht die Gewährleistung seiner Gesundheit und seines Wohlbefindens durch eine intakte Umwelt im Mittelpunkt. Eine Empfindlichkeit gegenüber dem Vorhaben besteht im Hinblick auf die Beeinträchtigung durch Veränderungen des typischen Landschaftsbildes. Die Beeinträchtigung für das ästhetische Empfinden des Menschen ist jedoch gering, da das geplante Wohngebiet lediglich eine sehr behutsame Erweiterung des bestehenden Wohngebietes und gleichzeitig eine im Flächennutzungsplan vorgesehene Abrundung der Bebauung des Ortes darstellt.

Während der Bauphase ergeben sich Lärm- und Abgasbelastungen durch an- und abfahrende LKW für das umliegende Wohngebiet in geringem Umfang.

Die Beeinträchtigungen der Bevölkerung in der Nachbarschaft durch zusätzliche Lärm- und Abgasemissionen auf Grund des PKW-Verkehrs ist als gering einzuschätzen.

1.5.2 Schutzgut Tiere

Durch die geplante Anlage werden keine naturschutzfachlich bedeutenden Bereiche (Biotop) überbaut oder beeinträchtigt. Durch die Bebauung und die Umgestaltung zu Gartenflächen ist mit einer gewissen Beeinträchtigung angrenzender Lebensraumbereiche zu rechnen. Die geringe Lebensraumfunktion der betroffenen Flächen wird weiter verringert, geht jedoch nicht ganz verloren, da andere Arten wie z.B. bestimmte, unempfindliche Vogelarten in Gartenflächen neue Lebensräume finden können.

1.5.3 Schutzgut Pflanzen

Durch die geplante Anlage werden keine naturschutzfachlich bedeutenden Bereiche (Biotop) überbaut oder beeinträchtigt. Im Bereich der linien- und flächenhaften Bepflanzung mit Gehölzen werden vielfältigere Lebensräume mit unterschiedlichen Licht- und Kleinklimaverhältnissen geschaffen, als dies vorher der Fall war.

1.5.4 Schutzgut Boden

Durch die Umsetzung des geplanten Vorhabens kommt es zu einem ausgleichspflichtigen Verlust von offenem belebtem Boden durch Versiegelung. Der mit der Baumaßnahme verbundene Bodenauf- und Abtrag wird außerdem zu Veränderungen des Profilaufbaus und der Zusammensetzung bestimmter Bodenbereiche führen. Bei nicht überbauten bzw. versiegelten Bereichen ist mit Bodenverdichtung während der Bauphase durch den Einsatz schwerer Erdbaugeräte zu rechnen.

1.5.5 Schutzgut Wasser

Die Errichtung der Anlage hat keine Auswirkungen auf Gewässer oder Grundwasser. Durch Versiegelung und Überbauung wird es jedoch zu einer Verringerung der Infiltrationsfläche für Regenwasser innerhalb des Geltungsbereiches des Flächennutzungsplanes kommen. Durch geeignete Maßnahmen (Rigole oder Sickerschacht) auf privaten Grundstücksflächen soll jedoch ein Großteil des von den Dachflächen und den versiegelten Flächen anfallenden unverschmutzten Niederschlagswassers versickert werden. Überschüssiges Wasser wird über ein Regnrückhaltebecken abgeleitet.

1.5.6 Schutzgut Klima/Luft

Mit Veränderungen des Kleinklimas ist im Bereich der Gebäude und der versiegelten Flächen zu rechnen, insbesondere mit einer Abnahme der Luftfeuchtigkeit durch fehlende Verdunstungsmöglichkeiten von Niederschlagswasser sowie mit einem leichten Temperaturanstieg auf Grund der Versiegelung.

1.5.7 Schutzgut Landschaft

Wesentliche Faktoren zur Bewertung des Landschaftsbildes sind die Schönheit, Erlebniswirksamkeit und landwirtschaftliche Eigenart des untersuchten Raumes. Grundsätzlich kann von einem hohen landschaftsästhetischen Eigenwert gesprochen werden, je unverwechselbarer, naturnäher, vielgestaltiger und klein strukturiertes ein Raum ist.

Das geplante Gebiet stellt eine nicht überdimensionierte Erweiterung der bestehenden Ortsstruktur von Dallackenried dar. Besonders exponierte Landschaftsteile werden durch den vorliegende Bebauungsplanung nicht neu beeinträchtigt. Der landschaftsästhetische Eigenwert des Gebietes ist in diesem Bereich als gering einzustufen.

Dieses Landschaftsbild wird durch die geplante Bebauung nur geringfügig verändert. Der Charakter eines Wohngebietes am Ortsrand bleibt erhalten, erfährt durch die geplante Bebauung und die Anlage Ortsrandausbildung eine erwünschte Abrundung.

1.5.7 Schutz Kultur- und sonstige Sachgüter

Kultur- und Sachgüter sind von dem Vorhaben nicht betroffen.

1.5.8 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und bei Nichtdurchführung (Nullvariante) der Planung

Das Belassen der vorliegenden Flächen im bestehenden Zustand würde keine Veränderung der biologischen Vielfalt oder der Funktion als Lebensraum für Tier- und Pflanzenarten erwarten lassen, da diese Flächen weiterhin landwirtschaftlich intensiv genutzt werden würden. Die wenigen vorhandenen Obstbäume blieben erhalten. Die Stoffeinträge in den Teich blieben bei Beibehaltung der landwirtschaftlichen Nutzung bestehen.

Bei Durchführung der Maßnahme erfolgt zwar die beschriebene geringfügige Veränderung des Landschaftsbildes, der Bodenstrukturen, des Kleinklimas und der Lebensräume für Tiere und Pflanzen sowie Versiegelung und Bebauung von Boden. Andererseits sind durch Festsetzungen zur Eingrünung und durch die geplanten Ausgleichsmaßnahmen am Ortsrand positive Auswirkungen auf das Landschaftsbild (Eingliederung der neuen Baukörper) zu erwarten. Das Wohngebiet „Dallackenried Ost“ erfährt dadurch außerdem eine städtebauliche Abrundung.

1.6 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachhaltigen Auswirkungen

1.6.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

Zur Verringerung der Landschaftsbildbeeinträchtigung werden massive Pflanzungen und Eingrünungen vorgenommen. Diese werden im Rahmen des Bebauungs- und Grünordnungsplanes festgesetzt.

Um die Verringerung der Infiltrationsflächen durch Versiegelung entgegen zuwirken, sollen die zu befestigenden Flächen auf den notwendigen Umfang beschränkt und grundsätzlich möglichst durchlässig gestaltet werden (z. B. Pflaster mit Fugen, Schotterterrassen, Kies, wassergebundene Decke, etc.). Durch geeignete Maßnahmen (Rigole oder Sickerschacht) auf den privaten Grundstücksflächen soll außerdem ein Großteil des von den Dachflächen und den versiegelten Flächen anfallenden und unverschmutzten Niederschlagswassers versickert werden.

Zur Kompensation des Eingriffs (Landschaftsbild und Überbauung) werden Ausgleichsflächen direkt im Baugebiet zur ökologischen Aufwertung zur Verfügung gestellt.

1.6.2 Art und Ausmaß von vermeidbaren nachteiligen Auswirkungen

Eine Verringerung von Art und Ausmaß nachteiliger Auswirkungen auf Natur und Landschaft kann im vorliegenden Fall bei Realisation der Maßnahme mit den aufgezeigten Maßnahmen an Ort und Stelle und mit den Ausgleichsflächen in großem Maße erfolgen.

1.6.3 Ausgleichsmaßnahmen

Auf die Schutzgüter Tier- und Pflanzenwelt, Boden und Wasser hat der Bebauungsplan trotz der geschilderten Minimierungsmaßnahmen unvermeidbare Beeinträchtigungen. Die Eingriffsregelung wird im vorliegenden Fall nach dem Leitfaden 'Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Ergänzende Fassung', 2003 durchgeführt.

1.6.4 Gegenüberstellung von Eingriff und Kompensation („Bilanz“)

Bilanzierung siehe Anlage Eingriff und Ausgleich, Plan und Textteil

1.7 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Flächennutzungsplanes auf die Umwelt (Monitoring)

Das Monitoringverfahren wird von der Gemeinde Kallmünz durchgeführt.

1.8 Erklärung zum Umweltbericht

1.8.1 Darstellung der Umweltbelange und ihre Berücksichtigung im Flächennutzungsplan
Zusammenfassend kann gesagt werden, dass die durch die geplante Baumaßnahme entstehenden Eingriffe in den Naturhaushalt durch die oben genannten Maßnahmen in ausreichendem Maße ausgeglichen werden.

1.8.2 Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und ihre Berücksichtigung im Flächennutzungsplan

Die Ergebnisse werden im Verfahren nach der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden ergänzt.

- 1.8.3 Darstellung der Ergebnisse der Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten
Anderweitige Planungsmöglichkeiten kommen nicht in Betracht.
Weitere Punkte, die im Laufe des Verfahrens behandelt und der Abwägung unterzogen werden, werden gegebenenfalls nachgereicht.

Kallmünz, den 3.12. 2008

W-S Planen
Niedelhof 5
93125 Kallmünz
☎ 05476/8303

S-W Planen

Anlage

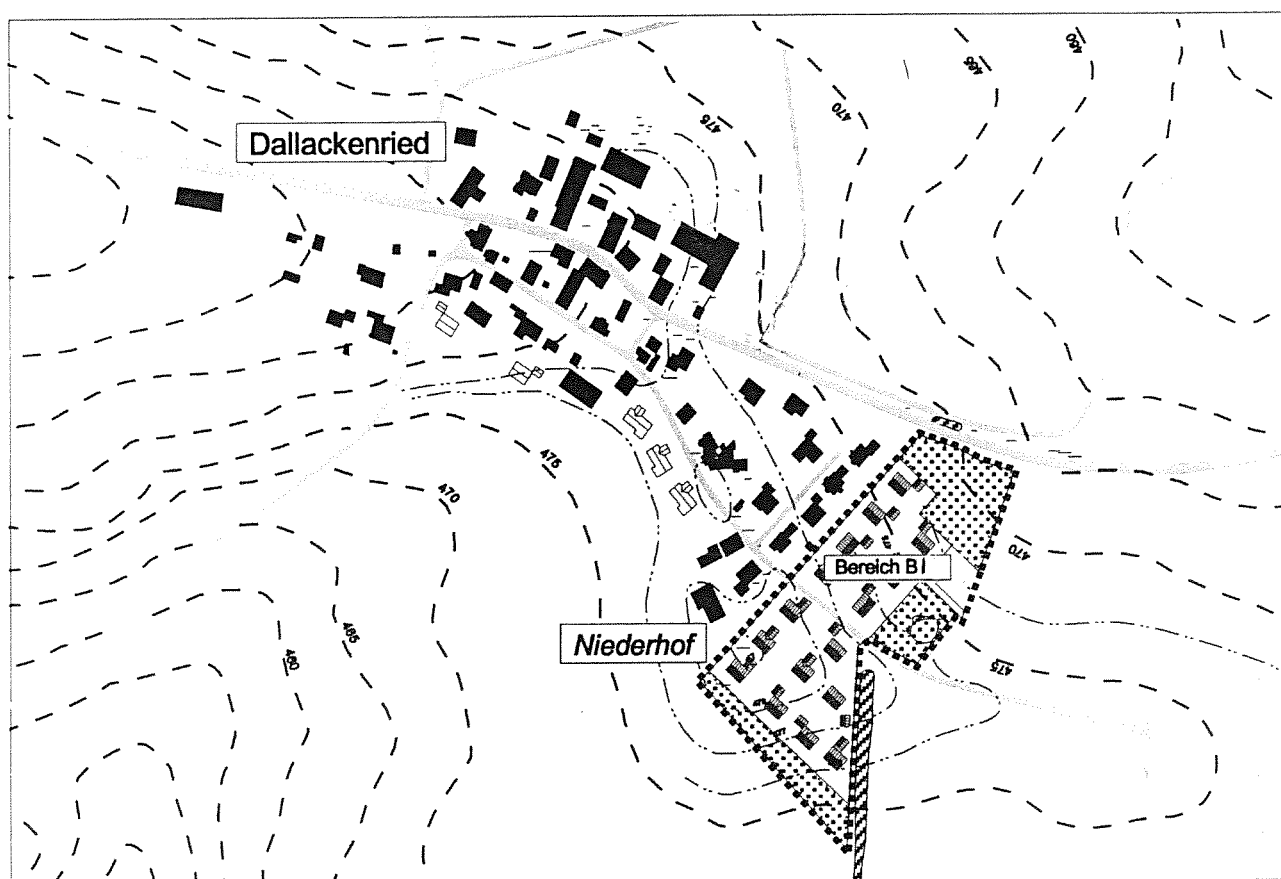
Der Bebauungsplan „Dallackenried-Ost“ wurde mit dem Landratsamt Regensburg abgestimmt. Die dabei vorgebrachten Anregungen und Ergänzungen wurden in den vorliegenden Planungsstand eingearbeitet.

Die Geltungsbereich B I umfasst die Teilflächen der Grundstücke mit den Flurnummern 159, 161, der Gemarkung Dallackenried mit einer Größenordnung von insgesamt 2,633 ha.

Übersicht: **Flächenaufteilung Bebauungsplan:**

Allgem. Wohn- und Dorfgebiet: 1,717 ha ▶ Bereich I: 1,717 ha ▶ Bauland: 1,509 ha
Erschließungsfläche: 0,208 ha
(incl. best. Straße: 0,058 ha)

öffentl. Grünfläche: 0,757 ha ▶ Kinderspielplatz: 0,092 ha
Ausgleichsflächen: 0,665 ha



Auf der bisher als landwirtschaftliche Fläche bzw. als Dorfgebiet im Flächennutzungsplan dargestellten Fläche wird ein allgemeines Wohn- und Dorfgebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Es werden öffentliche Grünflächen mit der Funktionsbestimmung Kinderspielplatz bzw. als Ausgleichsfläche ausgewiesen.

Bewertung / Festlegung des Kompensationsfaktors

Faktor bei hoher Eingriffsschwere (GRZ = 0,4)	Fläche / Lebensraum	Bedeutung / Begründung für Ausgleichsfaktor	Tendenz *	Faktor
Kategorie I				
geringe Bedeutung	0,3 – 0,6	Acker, Wirtschaftsgrünland, intensiv genutzt	<ul style="list-style-type: none"> geringe Lebensraumbedeutung, geringe Bedeutung der betroffenen Bodenflächen geringe bis mittlere Landschaftsbildqualität 	- 0,4
Kategorie II				
mittlere Bedeutung	0,8 – 1,0	- -		
Kategorie III				
hohe Bedeutung	1,0 – 3,0	- -		

* ↓ = unterer Wert - = mittlerer Wert ↑ = oberer Wert

Die Kompensationsfaktoren wurden entsprechend der Eingriffsschwere festgelegt (Typ A; hoher Versiegelungs- /Nutzungsgrad; festgesetzte GRZ = 0,4).

Berechnung des Ausgleichs- und Ersatzflächenbedarfs

Eingriffsfläche in ha	Typ	Kategorie	Faktor	Ausgleichs- und Ersatzflächenbedarf in ha
1,659	Acker / Wirtschaftsgrünland, intensiv genutzt	I	0,4	0,6636
Gesamt:				0,6636

Durch die in der folgenden Tabelle aufgeführten vorgesehene landschaftspflegerische Maßnahme können die Eingriffe in Naturhaushalt und das Landschaftsbild soweit ausgeglichen oder ersetzt werden, dass keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen verbleiben.

Übersicht der Ausgleichs- und Ersatzflächen und deren Anrechnung als Kompensationsfläche

FINr.	Gemarkung	Größe der Ausgleichsmaßnahme in ha	Beschreibung und Bewertung * gemäß Leitfaden Bestand	Beschreibung und Bewertung * gemäß Leitfaden Planung	Faktor	Kompensationsfläche in ha insgesamt
A1 Teilfläche 161	Dallackenried	0,253	Ackerfläche, intensiv landwirtschaftl. genutzt	I - Streuobstpflanzung, Grünland, extensiv Gehölzpflanzung (Hecke)	II - I	0,253
A2 Teilfläche 159	Dallackenried	0,157	Ackerfläche / Wirtschaftsgrünland, intensiv landwirtschaftl. genutzt	I - Streuobstpflanzung, Grünland, extensiv Gehölzpflanzung (Hecke)	II ↑ I	0,157
A3 Teilfläche 159	Dallackenried	0,255	Ackerfläche, intensiv landwirtschaftl. genutzt	I - Einzelbaumpflanzung, Gehölzpflanzung (Hecke), Grünland, extensiv Sukzession	II ↑ I	0,255

		auf Rohboden (Magerer Altgrasbesta nd)				
		Lebensraumstrukturen (Lesesteine)				
Summe						0,665

* Kategorien (I; II oder III) des Leitfadens mit Tendenz ↓ = unterer Wert -- = mittlerer Wert ↑ = oberer Wert

Landschaftspflegerische Maßnahmen und Festsetzungen

Im Zuge der landschaftspflegerischen Maßnahmen ist überwiegend eine gleichwertige (keine gleichartige) Wiederherstellung der gestörten Funktionen des Naturhaushaltes vorgesehen. Im Nachfolgenden wird nur von Ausgleichsflächen bzw. Ausgleichsmaßnahmen gesprochen.

Die vorgesehenen Flächen sind aufgrund ihrer geringen Bedeutung für den Naturhaushalt im Sinne der Eingriffsregelung verbesserungsfähig und als Ausgleichsflächen geeignet. Ziel der landschaftspflegerischen Maßnahmen ist der Ausgleich für beeinträchtigte Lebensraumtypen, die Bereicherung des Naturraumes mit naturnahen Lebensräumen und die Verbesserung bestehender Typen.

Die extensiv zu nutzenden Grünlandflächen sind jährlich das erste Mal ab Mitte Juni zu mähen. Das Mähgut ist aufzunehmen. Ein zweiter Schnitt wird ab Mitte September durchgeführt. Jegliche Düngung oder sonstigen Eingriffe wie Pestizid oder Herbizideinsatz unterbleiben und sollen langfristig die Entwicklung zu einem mageren Grünlandbestand sicherstellen. Bei ökologischer Erfordernis kann u. U. eine Modifizierung der Nutzungszeitpunkte bzw. -arten erforderlich werden.