

Markt Pyrbaum

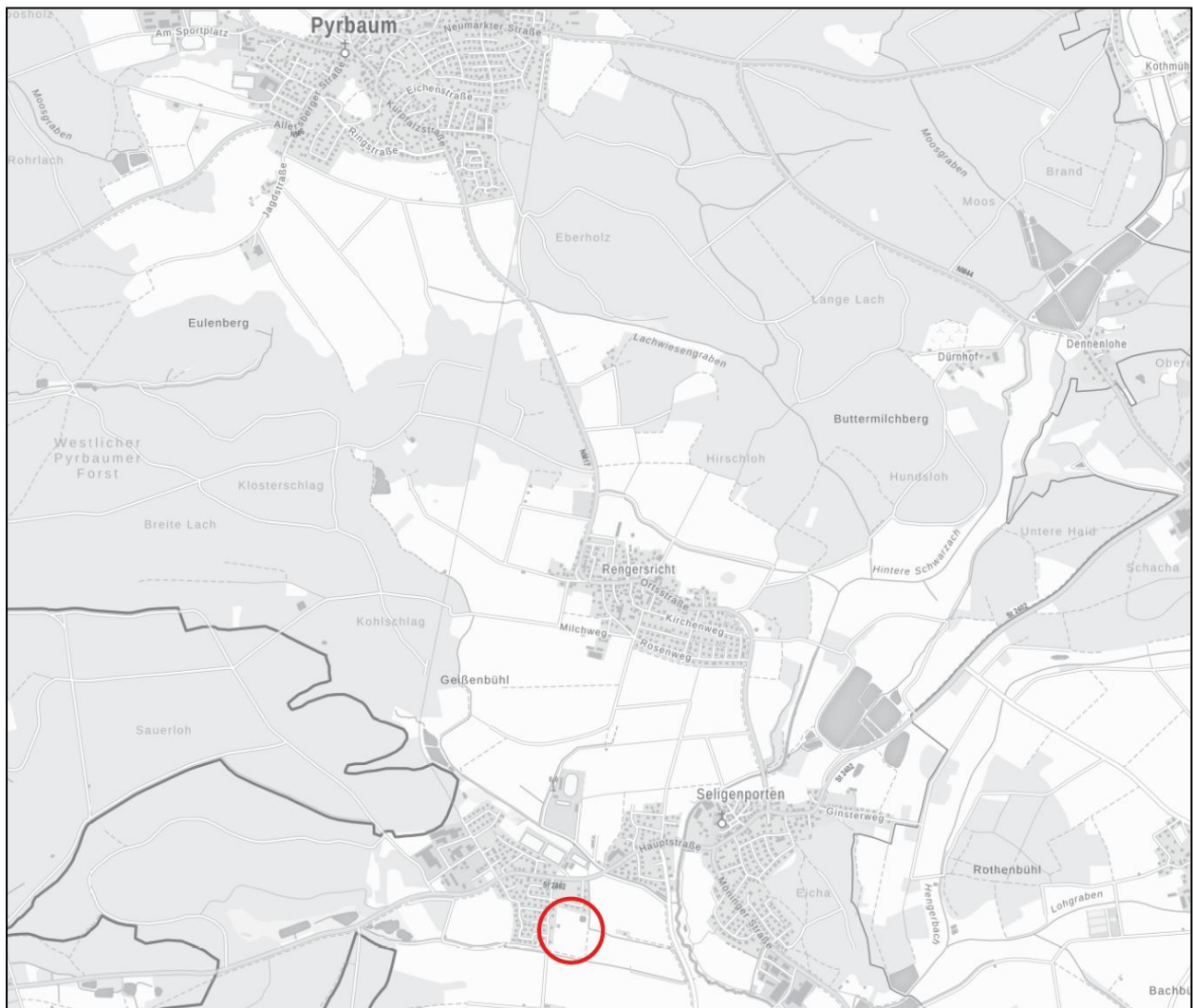


Bebauungsplan mit Grünordnungsplan "Wüllenricht III" mit

2. Änderung des Bebauungsplanes "Wüllenricht",
1. Änderung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan
für das allgemeine Wohngebiet "Wüllenricht BA II" und 5. Änderung
des Bebauungsplanes Nr. 16 („Am Bahnhof Seligenporten“)

Begründung zum Entwurf vom

19.05.2026



Bearbeitung:

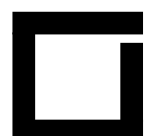
Christoph Zeiler, Dipl.-Ing. (FH) Landschaftsarchitekt

Lisa Esch, Master (Sc.) European Urban Studies

TEAM 4

Landschaftsarchitekten und Stadtplaner GmbH

90491 nürnberg oedenberger straße 65 tel 0911/39357-0



**Markt Pyrbaum
 Bebauungsplan mit Grünordnungsplan "Wüllenricht III" mit 2. Änderung des
 Bebauungsplanes "Wüllenricht", 1. Änderung des Bebauungsplanes "Wüllenricht BA II"
 und 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16**

Gliederung	Seite
A ALLGEMEINE BEGRÜNDUNG	3
1. PLANUNGSERFORDERNIS	3
2. LAGE DES PLANUNGSGEBIETS UND ÖRTLICHE SITUATION	3
3. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN UND VORGABEN	4
4. BESTANDSAUFNAHME	8
4.1 Städtebauliche Grundlagen	8
4.2 Natur und Landschaft	8
5. PLANUNGSZIELE	9
6. BEDARFSBEGRÜNDUNG, BEGRÜNDUNG DER STANDORTWAHL UND ALTERNATIVENPRÜFUNG	10
6.1 Strukturdaten	10
6.2 Bestehende Flächenpotenziale in der Gemeinde	11
6.3 Angaben zum Bedarf an Siedlungsfläche	13
6.4 Abschätzung der Folgekosten einer Bauleitplanung	17
6.5 Alternativenprüfung im Baugebiet Wüllenricht III	17
7. ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG, ÖRTLICHE , BAUVORSCHRIFTEN	18
8. ERSCHLIEßUNG	20
8.1 Verkehrsflächen	20
8.2 Ver- und Entsorgung, Hochwasserschutz und -vorsorge	21
9. IMMISSIONSSCHUTZ	22
10. BRANDSCHUTZ	22
11. DENKMALSCHUTZ	22
12. GRÜNORDNUNG	23
12.1 Gestaltungsmaßnahmen	23
12.2 Eingriffsregelung gemäß Naturschutzrecht – Ausgleich und Ersatz	24
12.3 Artenschutz	29
13. FLÄCHENBILANZ UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	30

Markt Pyrbaum**Bebauungsplan mit Grünordnungsplan "Wüllenricht III" mit 2. Änderung des
Bebauungsplanes "Wüllenricht", 1. Änderung des Bebauungsplanes "Wüllenricht BA II"
und 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16**

B	UMWELTBERICHT	31
1.	EINLEITUNG	31
1.1	Anlass und Aufgabe	31
1.2	Inhalt und Ziele des Plans	31
1.3	Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten	31
2.	VORGEHEN BEI DER UMWELTPRÜFUNG	31
2.1	Untersuchungsraum	31
2.2	Prüfungsumfang und Prüfungsmethoden	31
2.3	Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben	33
3.	PLANUNGSVORGABEN UND FACHGESETZE	33
4.	BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DES DERZEITIGEN UMWELTZUSTANDES UND PROGNOSE DER UMWELTAUSWIRKUNGEN BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG	34
4.1	Mensch	34
4.2	Tiere und Pflanzen, Biodiversität	35
4.3	Boden	37
4.4	Wasser	38
4.5	Klima/Luft	39
4.6	Landschaft	40
4.7	Kultur- und Sachgüter	41
4.8	Fläche	41
4.9	Wechselwirkungen	41
4.10	Erhaltungsziele und Schutzzweck der FFH- und Vogelschutzgebiete	41
5.	SONSTIGE BELANGE GEM. § 1 ABS. 6 NR. 7 DES BAUGB	41
6.	ZUSAMMENFASSENDER PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES UND DER ERHEBLICHEN AUSWIRKUNGEN	42
7.	MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERMINDERUNG UND ZUM AUSGLEICH NACHTEILIGER UMWELTAUSWIRKUNGEN	43
8.	PROGNOSE BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG	44
9.	MONITORING	44
10.	ZUSAMMENFASSUNG	44

A ALLGEMEINE BEGRÜNDUNG

1. PLANUNGSERFORDERNIS

Der Markt Pyrbaum möchte aufgrund aktueller Nachfrage durch Aufstellung eines Bebauungsplanes in Seligenporten nachhaltig und bedarfsorientiert Wohnbauflächen entwickeln.

Der Landkreis Neumarkt hatte in den letzten 10 Jahren durchschnittlich eine positive Bevölkerungsentwicklung (0,83 % mittlere jährliche Veränderung), die sich sehr unterschiedlich auf die einzelnen Gemeinden verteilt, auch der Markt Pyrbaum als attraktiver Wohnort westlich des prosperierenden Neumarkts, hat ein moderates Bevölkerungswachstum durch Zuzug verzeichnen können.

Die regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2040 (Bayer. Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung, 2022) sieht für den Landkreis Neumarkt bis 2040 gegenüber 2022 eine positive Bevölkerungsentwicklung von 8,4 % Zuwachs.

Auch die faktische Nachfrage nach Wohnbauland ist im Markt Pyrbaum hoch. Die Verwaltung erhielt in den letzten drei Jahren gehäuft Anfragen und die Quote von 27 Bewerbenden auf eine zuletzt ausgeschriebene Bauparzelle spiegelte die aktuelle Nachfrage im Markt Pyrbaum wieder; auch wenn die Nachfrage in den letzten Jahren aufgrund der Marktlage gedämpft wurde, ist der Bedarf weiterhin hoch.

Der Markt Pyrbaum hat im Zusammenhang mit der angestrebten Ausweisung des Wohngebietes die Möglichkeiten zur vorrangigen Nutzung der Innenentwicklung und die Aktivierung von Baulücken im Laufe des Verfahrens intensiv geprüft. Auch die Aktivierung von im Flächennutzungsplan bereits dargestellten Wohnbauflächen wurde dabei geprüft. Auf die ausführliche, den landesplanerischen Anforderungen entsprechende Bedarfsbegründung im Kapitel 6 wird diesbezüglich verwiesen.

Gemäß den Ergebnissen dieser Bedarfsanalyse ist ein hinreichender Bedarf für die Neuausweisung der Wohnbaufläche im Umfang von rd. 2,8 ha gegeben. Unabhängig davon wird der Markt Pyrbaum weiterhin alle Möglichkeiten der Innenentwicklung prüfen und bei Möglichkeit nutzen.

Der Markt Pyrbaum ist bereits Eigentümer der Fl.Nr. 92, so dass sichergestellt ist, dass nach Ausweisung des Baugebietes alle Grundstücke dem Grundstücksmarkt zur Verfügung stehen. Um Baurecht zu schaffen, ist die Ausweisung des Bebauungsplanes mit paralleler Änderung des Flächennutzungsplanes (4. Änderung) erforderlich.

Mit Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt auch die 2. Änderung des Bebauungsplanes "Wüllenricht", die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Wüllenricht BA II" und die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16.

2. LAGE DES PLANUNGSGEBIETS UND ÖRTLICHE SITUATION

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes weist eine Größe von ca. 2,74 ha auf. Er umfasst Teilflächen der Grundstücke mit den Fl.Nrn. 91, 92, 95/10, 538, 539 und 539/1, jeweils Gemarkung Seligenporten.

Der Geltungsbereich wird im Süden und Osten von landwirtschaftlichen Nutzflächen, im Norden (Baugebiet 16, Am Bahnhof Seligenporten) und Westen (Baugebiete Wüllenricht I und II) von vorhandener Wohnbebauung begrenzt.

3. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN UND VORGABEN

Die **gesetzliche Grundlage** liefern das Baugesetzbuch (BauGB), die Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie die Bayerische Bauordnung (BayBO) in der jeweils gültigen Fassung.

Gemäß § 2 BauGB ist für das Vorhaben eine Umweltprüfung durchzuführen. Der dafür erforderliche Umweltbericht (§ 2a) ist Bestandteil dieser Begründung (vgl. Teil B).

§ 11 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) regelt die Aufstellung von Grünordnungsplänen (GOP) als Bestandteil von Bebauungsplänen. Das Baugesetzbuch (BauGB) regelt vor allem in § 1a und § 9 Abs. 1 Nrn. 11, 15, 20 und 25 Fragen, die den GOP betreffen. Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie des Umweltschutzes in der Abwägung berücksichtigt und durch entsprechende Maßnahmen umgesetzt.

Landesentwicklungsprogramm / Regionalplan

Die kommunalen Bauleitpläne sind nach den Vorgaben des Baugesetzbuches den Zielen der Raumordnung anzupassen (§ 1 Abs. 4 BauGB). Das Landesentwicklungsprogramm Bayern sowie die Regionalpläne legen diese Ziele und Grundsätze der Raumordnung fest. Grundsätze der Raumordnung sind als Vorgaben für nachfolgende Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen.

Bewertungsmaßstab für die gegenständliche Planung stellen insbesondere die nachfolgend genannten Ziele (Z) und Grundsätze (G) des Kapitels 1 „Grundlagen und Herausforderungen der räumlichen Entwicklung und Ordnung Bayerns“ sowie des Kapitels 3 „Siedlungsstruktur“ des **Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) 2023** dar:

1.2 Demographischer Wandel

1.2.1 Räumlichen Auswirkungen begegnen

(Z) Der demographische Wandel ist bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Daseinsvorsorge und der Siedlungsentwicklung, zu beachten.

1.2.6 Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen

(G) Die Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen einschließlich der Versorgungs- und Entsorgungsinfrastrukturen soll unter Berücksichtigung der künftigen Bevölkerungsentwicklung und der ökonomischen Tragfähigkeit erhalten bleiben.

3.1 Nachhaltige und ressourcenschonende Siedlungsentwicklung, Flächensparen

3.1.1 Integrierte Siedlungsentwicklung und Harmonisierungsgebot

(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden.

(G) Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

(Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen.

3.3 Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot

(G) Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.

(Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen [...]

Der Markt Pyrbaum ist als Grundzentrum nach dem Konzept der Zentralen Orte des Landesentwicklungsplan in der Region 11 (Regensburg) benannt. Der Markt grenzt direkt an den Verdichtungsraum Nürnberg/Fürth/Erlangen/Neumarkt und dem aufsteigenden Wirtschaftsstandort Regensburg an.

Der Siedlungsschwerpunkt im Ortsteil Seligenporten des Marktes Pyrbaum ist deshalb grundsätzlich ein geeigneter Standort für ein Wohngebiet in der vorliegenden Größenordnung. Außerdem erfüllt er auch das Ziel des LEP durch das Anbindegebot zur Vermeidung von Zersiedelung durch die Erweiterung der Wohnbebauung in Seligenporten als Teil des Wohngebiets „Wüllenricht“.

Bei der Siedlungsentwicklung gilt es, nachteiligen Verdichtungsfolgen, wie Verkehrsbelastungen, Zersiedelung oder sich gegenseitig störende Nutzungen, rechtzeitig durch Bauleitplanung und Verkehrskonzepte vorzubeugen.

Folgende Grundsätze und Ziele des **Regionalplanes der Region Regensburg** sind für dem Markt und dessen Umgebung relevant:

1 Übergeordnetes Leitbild der Gleichwertigkeit und Nachhaltigkeit

1.1 (G) Die Region Regensburg soll in ihrer Gesamtheit und in ihren Teilräumen so erhalten und entwickelt werden, dass für ihre Bewohner die freie Entfaltung der

Persönlichkeit in der Gemeinschaft, soziale Gerechtigkeit und Chancengleichheit gesichert und nachhaltig gefördert werden.

2.3 Wettbewerbsfähigkeit

2.3.2 (G) Vernetzungseffekte Metropolregion Nürnberg Die Ausstrahlungs- und Vernetzungseffekte der Europäischen Metropolregion Nürnberg sollen im westlichen Teil der Region, insbesondere für das Oberzentrum Neumarkt i.d.OPf., vor allem in wirtschaftlicher, bildungsbezogener und kultureller Hinsicht aufgegriffen sowie für überregionale infrastrukturelle Ausbauziele genutzt werden.

3. Raumstruktur

3.1 Zentrale Orte der Grundversorgung

3.1.1 (Z) Als Grundzentren zur wohnstandortnahen Versorgung der Bevölkerung ihrer entsprechenden Nahbereiche mit Gütern und Dienstleistungen des wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Bedarfs der Grundversorgung werden folgende Gemeinden festgelegt, wobei durch Schrägstrich verbundene Gemeindepnamen Doppelgrundzentren bezeichnen:

*Landkreis Neumarkt i.d.OPf. Berg b. Neumarkt i.d.OPf., Deining, Dietfurt a.d.Altmühl, Hohenfels, Lauterhofen, Mühlhausen, Postbauer-Heng, **Pyrbaum**, Seubersdorf i.d.OPf., Velburg*

3.1.2 Ausbau der Zentralen Orte der Grundversorgung

(Z) Die Grundzentren sind in ihren Versorgungsfunktionen zu sichern und weiterzuentwickeln

3.4 Verdichtungsräume mit Umfeld

3.4.1 (G) Dem Verdichtungsraum Regensburg kommt besondere Bedeutung als regionaler Impulsgeber und identitätsstiftender Kernraum zu. Es soll angestrebt werden, den Verdichtungsraum Regensburg so zu entwickeln und zu ordnen, dass seine Attraktivität als Wirtschaftsstandort in Deutschland und Europa sowie als Lebensraum der hier wohnenden und arbeitenden Bevölkerung erhalten und verbessert wird.

3.4.2 (G) Im Verdichtungsraum Regensburg ist insbesondere von Bedeutung, die Voraussetzungen für den weiteren Ausbau und die Neuansiedlung von Produktions- und Dienstleistungsbetrieben mit hochqualifizierten Arbeitsplätzen zu verbessern,

3.4.5 (G) Es soll angestrebt werden, in den Gemeinden der Region Regensburg, die Teil des Verdichtungsraumes Nürnberg/Fürth/Erlangen sind oder mit deutlichen Verdichtungsansätzen in dessen Umfeld liegen

- das Siedlungswesen unter Bewahrung der ländlichen Siedlungsformen weiter zu entwickeln.

3.4.6 (G) Für die teilregionale impulsgebende Funktion des Oberzentrums Neumarkt i.d.OPf. soll dabei insbesondere angestrebt werden

- Ausstrahlungseffekte der Metropolregion Nürnberg vor allem in wirtschaftlicher und kultureller Hinsicht aufzugreifen und zu nutzen,

- das Angebot an Arbeitsplätzen zu sichern und in qualifizierten Tätigkeitsbereichen auszubauen,

Bezüglich der Belange der Landesentwicklungsplanung und Regionalplanung wird auf die ausführliche Bedarfsbegründung verwiesen (siehe Kapitel 6: Bedarfsbegründung, Alternativenprüfung und Begründung der Standortwahl).

Flächennutzungsplan und Landschaftsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes überwiegend Weideflächen dar. Der integrierte Landschaftsplan sieht für den Bereich eine Biotopvernetzung durch Anlage geeigneter Strukturen vor. Der Flächennutzungsplan wird deshalb gemäß § 8 BauGB im Parallelverfahren geändert.

Die Abfrage nach alternativen Wohnbauflächen des aktuell wirksamen FNP erfolgt im Zusammenhang der Bedarfsanalyse und Alternativenprüfung (siehe Kapitel 6: Bedarfsbegründung, Alternativenprüfung und Begründung der Standortwahl).

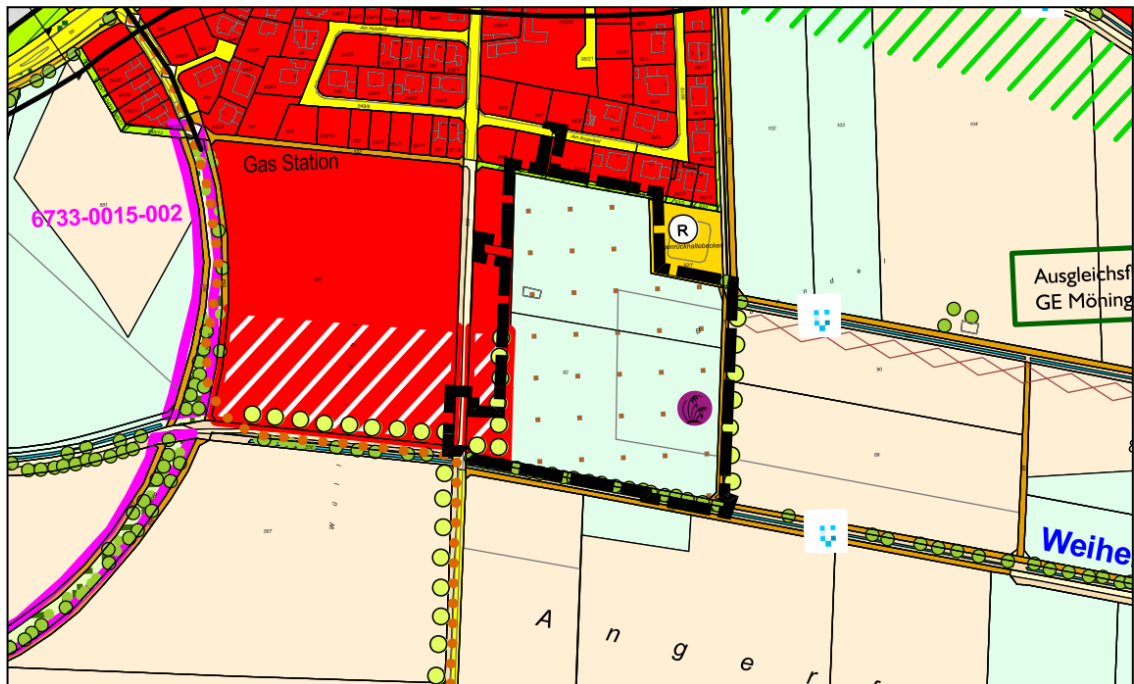


Abb.: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan mit Abgrenzung des Geltungsbereiches der 4. Änderung)

Rechtsverbindliche Bebauungspläne

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfordert Änderungen an den folgenden Bebauungsplänen:

- 2. Änderung des Bebauungsplanes "Wüllenricht":
Die 2. Änderung des Bebauungsplanes ist erforderlich, da die öffentliche Grünfläche im Westen des Geltungsbereiches für die durch die gegenständliche Planung geplante Zufahrt in eine öffentliche Verkehrsfläche geändert wird.
- 1. Änderung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan für das allgemeine Wohngebiet "Wüllenricht BA II":
Die 1. Änderung des Bebauungsplanes ist dahingehend erforderlich, dass die darin festgesetzten, bisher nicht umgesetzten Ausgleichsmaßnahmen 1 und 2 durch die gegenständliche Planung überplant werden und diesbezüglich die Ausgleichsflächen 2 und 3 neu zugeordnet werden.

- 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 („Am Bahnhof Seligenporten“):
Die 5. Änderung des Bebauungsplanes ist erforderlich, da vom gegenständlichen Plangebiet aus ein neuer Fußweg zur Straße „Am Angerfeld“ geschaffen werden soll. Hier ist im Umgriff des Bebauungsplanes Nr. 16 bereits das eigenständige Wegeflurstück Fl.Nr. 95/10 ausgemerkt, das jedoch im BP Nr. 16 als allgemeines Wohngebiet festgesetzt ist. Hier wird das WA in eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Öffentlicher Fußweg geändert.

4. BESTANDSAUFNAHME

4.1 Städtebauliche Grundlagen

Die geplante Baufläche ist bislang unbebaut und als Fläche für die Landwirtschaft intensiv genutzt. Nördlich und westlich des Geltungsbereiches grenzen jüngere Wohngebiete an (Baugebiet 16, Am Bahnhof Seligenporten, Wüllenricht I und II). Die vorherrschende Bebauung umfasst zwei Vollgeschosse, wobei in der Regel das zweite Vollgeschoss im Dachgeschoss ist, und Satteldächer überwiegen. Attraktive Verbindungen zum Ortskern fehlen.

Anknüpfungspunkte für die Erschließung bietet die Straße „Am Schlagfeld“ westlich des Geltungsbereiches.

4.2 Natur und Landschaft

Die Baufläche ist weitgehend eben, der tiefste Punkt befindet sich im Südosten. Der Untergrund besteht aus Tonböden mit geringer Versickerungsfähigkeit.

Nach Auskunft des Marktes Pyrbaum wird die Fl.Nr. 92, Gemarkung Seligenporten, langjährig als Standweide ohne ergänzende Pflegemahd genutzt. Der Markt Pyrbaum erwarb die Fläche 2017, dem Voreigentümer wird bis heute weiterhin ein Nutzungsrecht für die Pferdebeweidung eingeräumt. Die Weide weist eine artenarme bis artenreiche Ausprägung aus. Aufgrund der langjährigen Nutzung als Standweide unterliegt die Fläche, auch wenn bereichsweise Ausprägungen von arten- und strukturreichem Dauergrünland ausgebildet sind, nicht dem gesetzlichen Biotopschutz. Im Nordosten sind auf kleinerer Fläche ein Röhrichtbestand und ein Erdweg ausgebildet.

Im Osten und Süden befinden sich weg- bzw. grabenbegleitende Hecken, die das Gebiet zur freien Landschaft begrünen. Im Inneren der Fläche befinden sich einzelne Gehölze sowie ein Schuppen. Nordwestlich des Geltungsbereiches befindet sich ein Rückhaltebecken, südlich des Geltungsbereiches verläuft der begradigte Weiherholzgraben, der weiter östlich in die Schwarzach mündet.

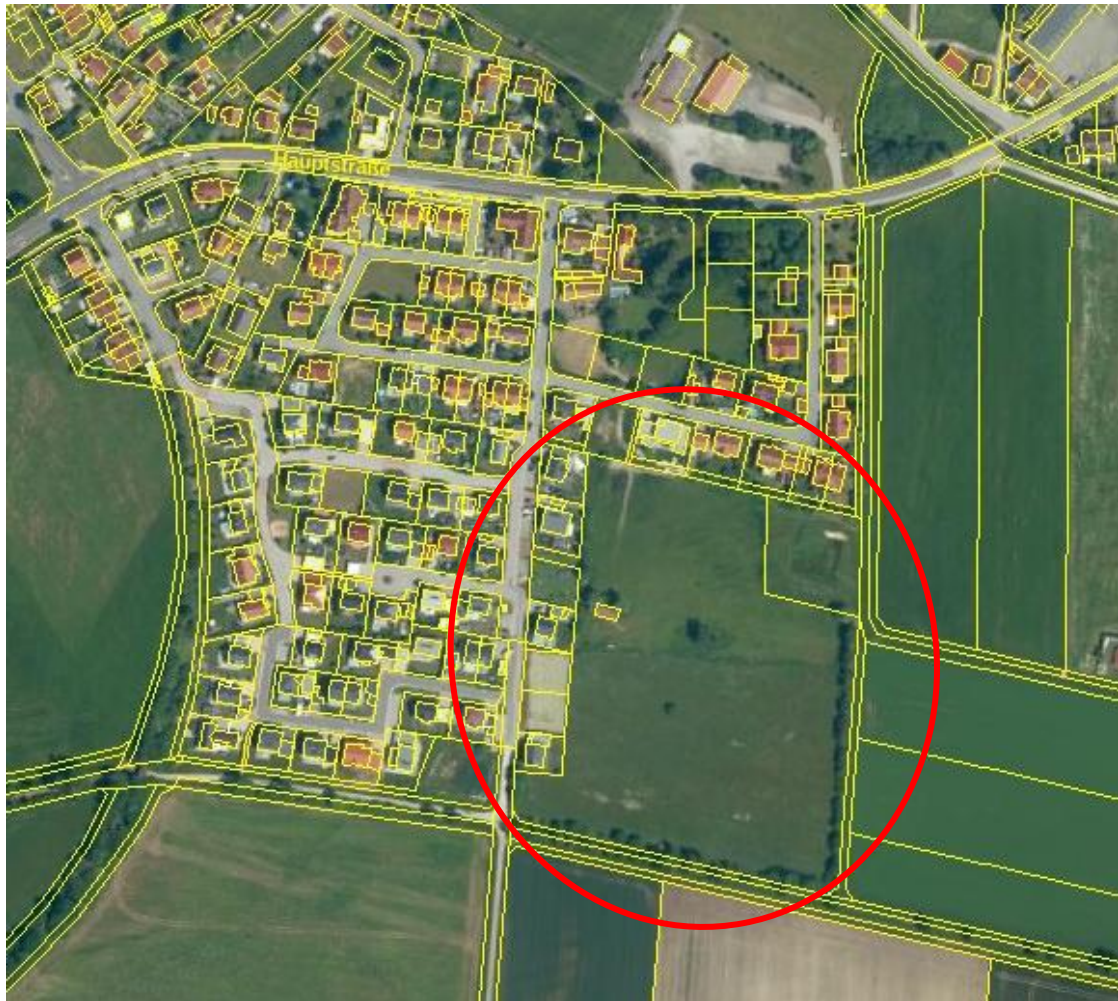


Abb.: Luftbildkarte mit Verortung des Geltungsbereichs (Quelle: Bayernatlas)

5. PLANUNGSZIELE

Für das Baugebiet wird teils eine Einfamilienhausbebauung mit freistehenden Einzelhäusern oder Doppelhäusern, teils eine Bebauung mit Mehrfamilienhäusern angestrebt. Dabei soll den Bauherrn weitgehende Gestaltungsfreiheit bei der Kubatur der Gebäude eingeräumt werden.

In Teilbereichen sollen verdichtete Bauformen und Mehrfamilienhäuser zulässig sein, um kleinere Wohneinheiten anbieten zu können, um eine Durchmischung der Bevölkerungsstruktur und um flächensparendes Bauen zu erreichen. Auch hinsichtlich des demographischen Wandels und den Maßnahmen für die Daseinsgrundversorgung bieten die verschiedenen Bauformen eine zukunftsorientierte städtebauliche Entwicklung (siehe Kapitel 3: Planungsrechtliche Voraussetzungen und Vorgaben – Landesentwicklungsprogramm und Regionalplan).

Die Erschließung soll von der Straße „Am Schlagfeld“ im Westen aus erfolgen. Um flächenaufwändige Wendeanlagen zu vermeiden und den Verkehrsabfluss zu optimieren ist eine Ringerschließung angestrebt.

In den umliegenden Wohngebieten fehlen attraktive Treffpunkte und Spielplätze, deshalb soll im Baugebiet an zentraler Stelle ein Spielplatz und Treffpunkt für die Bewohner des Gebietes und der angrenzenden Siedlungen vorgesehen werden.

Weiterhin soll das Oberflächenwasser vor Ort rückgehalten werden und gedrosselt über den südlich angrenzenden Weiherholzgraben in die Schwarzach weitergeleitet werden.

6. BEDARFSBEGRÜNDUNG, BEGRÜNDUNG DER STANDORTWAHL UND ALTERNATIVENPRÜFUNG

Die Vorgehensweise der Bedarfsermittlung und -begründung richtet sich nach der Auslegungshilfe: Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung (Stand 05.12.2023) mit dem Ziel eine einheitliche und nachvollziehbare Abfrage des Bedarfs für den Planungszeitraum zu ermitteln.

Der Auslöser für die Aufstellung eines neuen Bauleitplanverfahrens für Wohnbebauung war die im Markt Pyrbaum faktisch festgestellte Nachfrage nach Wohnbauland im Gemeindegebiet. Für den Zeitraum 22 – 24 liegen der Gemeinde insgesamt 66 dokumentierte Anfragen nach Baugrundstücken vor (wobei die tatsächliche Zahl deutlich höher liegen dürfte). So hatten sich z.B. in jüngerer Zeit auf eine Bauparzelle, welche in einem Baugebiet im Ortsteil Schwarzach aufgrund eines Rückkaufes erneut ausgeschrieben wurde, insgesamt 27 Personen beworben. Die hohe Nachfrage trotz einer gedämpften Marktlage, lässt einen Mangel an Bauland im Marktgemeindegebiet vermuten. Mithilfe der Bedarfsermittlung und -begründung wird im Nachfolgenden der Bedarf für das gegenständliche Bauleitplanverfahren im Markt Pyrbaum nachvollziehbar nach den geforderten landesplanerischen Maßgaben geprüft.

Hinzu kommt der in städtebaulichen Voruntersuchungen bzw. der Evaluierung der bisherigen Städtebauförderung festgestellte und auch von der Verwaltung der Marktgemeinde Pyrbaum bestätigte Mangel an kleineren Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern. Hier spiegeln sich im Bestand noch keine Ansätze, diesen dringenden Bedarf zu befriedigen. Entsprechend den Ergebnissen der Voruntersuchung zur Städtebauförderung soll dieser Bedarf mit der gegenständlichen Planung behoben werden.

6.1 Strukturdaten

Der Landkreis Neumarkt hatte in den letzten 10 Jahren durchschnittlich eine positive Bevölkerungsentwicklung (0,83 % mittlere jährliche Veränderung, 0,41% in Markt Pyrbaum), die sich sehr unterschiedlich auf die einzelnen Gemeinden innerhalb des Landkreises verteilt. Auch der Markt Pyrbaum, als attraktiver Wohnort westlich des prosperierenden Neumarkts, hat ein moderates Bevölkerungswachstum durch Zuzug verzeichnen können. Im Jahr 2022 beläuft sich die Bevölkerung im Landkreis Neumarkt i.d. OPf. auf 138.086 Menschen, davon leben im Markt Pyrbaum 5.831 Bürgerinnen und Bürger.

Die regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2040 (Bayer. Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung, 2022) geht für den Landkreis Neumarkt bis

2040 gegenüber 2022 von einer positive Bevölkerungsentwicklung von 8,4 % Zuwachs aus. Nutzt man die vorausberechnete Bevölkerungsveränderung im Markt Pyrbaum bis zum Jahr 2039 ergibt sich eine jährliche Zunahme von 0,04%, angewendet auf die Einwohnenden von Pyrbaum ab 2022 sind 47 neue Bürgerinnen und Bürger bis 2042 zu erwarten. Das entspricht einem Anstieg von 0,8 %.

Die durchschnittliche Haushaltsgröße für Wohngebäude im Markt Pyrbaum im Jahr 2022 betrug 2,20. Daraus kann ein Bedarf an kleineren Wohneinheiten abgeleitet werden, kann aber auch auf eine Varianz zwischen vielen sehr kleinen und großen Haushalten hindeuten.

Der Markt Pyrbaum ist als Grundzentrum nach dem Konzept der Zentralen Orte des Landesentwicklungsplan in der Region 11 (Regensburg) ausgewiesen. Der Markt Pyrbaum grenzt direkt an den Verdichtungsraum Nürnberg/Fürth/Erlangen/Neumarkt und dem aufsteigenden Wirtschaftsstandort Regensburg. Und bietet deshalb den idealen Standort, um Wohnen im Verdichtungsraum zu fördern.

Der Markt Pyrbaum ist über die Bundesautobahn A9 (Berlin-München), als auch über die Bundesstraße B8 (Emmerich am Rhein-Passau) angebunden. Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr geht über regelmäßige Busverbindungen zum Nachbarort Postbauer-Heng und von dort besteht eine Anbindung an das regionale Schienennetz. Die Anbindung an die Kreisstadt Neumarkt i.d. OPf., als auch zur Metropolregion Nürnberg/Fürth/Erlangen ist dadurch gewährleistet. Ebenfalls in unmittelbarer Nähe liegt der Regionalbahnhof Allersberg, der an die ICE Strecke zwischen Nürnberg und München angebunden ist.

Der Ortsteil Seligenporten ist über Busverbindungen an den öffentlichen Nahverkehr angebunden. Zusätzlich haben sich im Markt Pyrbaum Sammeltaxis und Rufbusse organisiert um den öffentlichen Nahverkehr im ländlichen Raum, so auch im Ortsteil Seligenporten, zu unterstützen.

Der Markt Pyrbaum verzeichnet in den letzten Jahren einen Anstieg an sozialversicherungspflichtig beschäftigten Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmern, welche einen Anspruch auf gesundes Wohnen und Leben am Arbeitsort haben. Die Siedlungs- und Verkehrsplanung steht in der Verantwortung, nachhaltige und flächensparende Lösungen für den, laut Regionalplanung, zu erwartenden aufblühenden Wirtschaftsstandort Regensburg (Region 11), sowie die zugehörigen Gemeinden zu finden.

Der Standort Seligenporten bietet dafür gute Voraussetzungen, bereits vorhanden sind zwei Gewerbegebiete (Seligenporten Möninger Straße & Seligenporten Am Bahnhof), Unternehmen der Nahversorgung und soziale Infrastruktur in Form eines Kindergartens.

Der Markt Pyrbaum möchte auf der Basis der oben genannten Bedürfnisse und örtlichen Gegebenheiten die Planung weiterverfolgen und grundsätzlich Wohnen im Gemeindegebiet weiterhin fördern

6.2 Bestehende Flächenpotenziale in der Gemeinde

Die Nachfrage nach Wohnbauland ist im Markt Pyrbaum hoch und kann nach Einschätzung der Gemeinde nicht durch das bestehende Angebot an verfügbaren Bauflächen befriedigt werden (siehe nachfolgendes Kapitel 6.3 „Angaben zum Bedarf an

Siedlungsfläche“). Es gilt daher unter landesplanerischen Maßgaben zu prüfen, welche Flächen zum Zeitpunkt der Planaufstellung verfügbar sind und ob die Planung dem Bedarf im Gemeindegebiet gerecht wird. Für den Markt Pyrbaum liegt für die Erhebung der verfügbaren Flächenpotenziale eine Erfassung von Baulücken als Grundlage für eine Flächenmanagement-Datenbank vor. Die Verwaltung ist in Kontakt mit allen Grundstückseigentümern von Baulücken, übergroßen Grundstücken und Grundstückseigentümern von bereits im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Wohnbauflächen getreten, um die Verkaufs- bzw. Tauschbereitschaft des privaten Baulands abzufragen. Im Folgenden werden die Ergebnisse der Abfrage im Detail erläutert.

Baulücken

Die existierenden Baulücken in Markt Pyrbaum belaufen sich auf 2,85 ha, die Baulückenabfrage bei den Grundstücksbesitzenden hat ergeben, dass nur bei 0,23 ha (entspricht 3 Baulücken) Verkaufsbereitschaft besteht. Die Bereitschaft für einen Grundstückstausch war während der Abfrage bei 5 Grundstücksbesitzenden gegeben, wobei davon eine Person auch bereits Verkaufsinteresse gezeigt hat und drei weitere einem Flächentausch zustimmen würden, jedoch nur für ein anderes Baugrundstück. Von 110 kontaktierten Personen haben 38 sich rückgemeldet. Die Abfrage ergab grundsätzlich keine erhebliche Abgabebereitschaft von Bauland

Übergroße Grundstücke

Mit dem Ziel, eine Nachverdichtung auf bereits bebauten Flächen zu ermöglichen, wurden auch Besitzerinnen und Besitzer von übergroßen Grundstücken kontaktiert. Die übergroßen Grundstücke in Markt Pyrbaum nehmen eine Fläche 3,78 ha ein, auch hier fällt die Verkaufsbereitschaft grundsätzlich geringer aus und liegt bei 0,96 ha, wobei bei einem der Verkauf in einem Zeithorizont der nächsten 5-10 Jahre erfolgen soll (2 Grundstücke). Von 37 kontaktierten Personen haben 18 sich rückgemeldet.

Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan

Die bereits ausgewiesenen geplanten „Entwicklungsflächen“ im FNP, welche noch nicht bebaut sind, belaufen sich auf ca. 8,76 ha. Davon ergaben sich für 9 Grundstücke eine Verkaufs- bzw. Tauschbereitschaft. Mit diesen Flächen wäre jedoch die Ausweisung eines zusammenhängenden Wohngebietes im Anschluss an bestehende Siedlungseinheiten nicht möglich, auch eine nachhaltige Erschließung wäre hierdurch nicht möglich. Bei einer Fläche im Ortsteil Pruppach mit mehr als 1,8 ha besteht ggf. Entwicklungspotential, die Fläche wird aktuell bis auf weiteres jedoch noch intensiv landwirtschaftlich genutzt. Auch die sonstigen im Flächennutzungsplan dargestellten „Entwicklungsflächen“ werden noch weitgehend aktiv landwirtschaftlich genutzt, weswegen eine Bebauung von den Eigentümern nicht vorgesehen ist. Von 46 kontaktierten Personen haben 28 sich rückgemeldet.

Leerstand

Die bei vorbereitenden Untersuchungen zum Leerstand (Stand 1992) festgelegten Maßnahmen im historischen Ortskern Pyrbaum wurden erfolgreich umgesetzt. Im Ortsteil Seligenporten wurden bei der damaligen vorbereitenden Untersuchung keine untergenutzten Gebäude festgestellt (Evaluierung und Vorbereitende Untersuchung – Ortsteil Seligenporten (2022)).

Weitere Informationen zu Leerstandimmobilien liegen nicht vor, da aus Sicht der Marktgemeinde die Problematik in Pyrbaum keinen nennenswerten Umfang hat.

Gelände am Sportplatz Seligenporten

Das Gelände am Sportplatz Seligenporten ist langfristig an den örtlichen Sportverein verpachtet; es befindet sich ein Fußballplatz auf dem Gelände. Darüber hinaus würde eine Wohnbebauung auf der Fläche voraussichtlich zu immissionsschutzrechtlichen Problemen mit dem nördlich angrenzenden Sportgelände des SVS führen (B-Plan Sportanlage SV Seligenporten); Dieses wurde damals zum Zwecke der Vermeidung der Lärmproblematik extra Richtung Norden hin ausgesiedelt.

Fazit zu den bestehenden Flächenpotenzialen

Die Abfrage aller oben genannten Flächen zeigt ein bezüglich des Interesses der eigenen Bebauung und der Verkaufs- bzw. Tauschbereitschaft kurzfristig geringes Entwicklungs-/Aktivierungspotential. Gerade auch aufgrund des geringen Rücklaufs bei der Flächenabfrage ist nicht mit einer Aktivierung von alternativen Wohnbauflächen in größerem Umfang zu rechnen.

Durch das nicht ausreichende Angebot an Bauplätzen kommt es häufig auch zu Abwanderungen in umliegende Gemeinden und Städte. Und gerade die aktuell fehlenden Bauplätze waren bei der Abfrage regelmäßig ein Argument dafür, den eigenen Grund für sich zu behalten.

Da die 2024 erfolgte Abfrage der Verkaufsbereitschaft einerseits eine Momentaufnahme darstellte, andererseits aber einige gewichtige Gründe dafürsprechen, dass sich die Verkaufsbereitschaft auch in den kommenden Jahren nicht wesentlich erhöht (insb. zwecks Bevorratung (i.d.R. für die eigene Familie) sowie Nutzen als Kapitalanlage), wird bei der nachfolgenden Berechnung der Innentwicklungspotenziale (vgl. Kapitel 6.3) ein Aktivierungspotenzial von 20% auf die existierenden Flächen angewendet.

6.3 Angaben zum Bedarf an Siedlungsfläche

Der Bedarf an neuer Siedlungsfläche setzt sich aus den Strukturdaten der Bevölkerungsentwicklung im Gemeindegebiet auf den Planungshorizont von 2022 bis 2042 den Haushaltsgrößen, den genutzten Wohneinheiten und dem Flächenbedarf dieser zusammen.

Ermittlung der prognostizierten Einwohnerzahl (EW) 2042

$$\begin{array}{l} \text{EW 2022} \quad \times \quad \text{Bevölkerungswachstum} \quad \times \quad 20 \text{ Jahre} = \text{EW-Zuwachs 2042} \\ 5.831 \text{ EW} \quad \times \quad 0,04 \% \text{ (jährlich)*} \quad \times \quad 20 \text{ Jahre} = \quad 47 \text{ EW} \end{array}$$

**Demographie-Spiegel 2019-2039: Bevölkerungsveränderung 2039 gegenüber 2019: insgesamt 0,8 % = 0,04 % jährlich*

$$\text{Einwohnerzahl 2042:} \quad 5.831 \text{ EW} + 47 \text{ EW} = 5.878 \text{ EW}$$

Ermittlung des Bauflächenbedarfs bis 2042

Wachstumsbedarf

$$\begin{array}{l} \text{Einwohnerzuwachs (-Planungswert) im Jahr 2042} = \quad \mathbf{47 \text{ EW}} \\ 47 \text{ EW} : 2,20 \text{ Personen/Haushalt} = \quad \mathbf{21 \text{ Wohneinheiten (WE)}} \end{array}$$

2. Auflockerungsbedarf

Im Marktgebiet beträgt die derzeitige Belegungsdichte ca. 2,20 Personen je Haushalt (5.831 EW / 2.645 Wohnungen) und liegt im bayerischen Durchschnitt (2,06 Personen/Haushalt, Gemeinsames Statistikportal Bund und Länder, 2021). Der Auflockerungsbedarf ergibt sich aus der prognostizierten Verminderung der Belegungsdichte.

Der Auflockerungsbedarf begründet sich im Detail wie folgt:

Da in Pyrbaum ein hoher Anteil an Einwohnern mit einem Alter von 65 und mehr Jahren wohnt (2022: ca. 22 % der Bevölkerung; prognostiziert bis 2033: +34,7 %), wird der Anteil von Haushalten mit nur einer Person in den nächsten Jahren zunehmen. Hieraus ergibt sich bei angestrebten gleichbleibenden Einwohnerzahlen ein Auflockerungsbedarf. Dies bestätigt auch eine Studie des Marktforschungsinstituts Empirica (NN, 11.11.2010), die auch bei stagnierender Bevölkerung einen erheblichen Bedarf an neuen Wohneinheiten aufgrund von immer mehr Einzelhaushalten sieht. Vorausberechnungen der Bay. Staatsregierung lassen erwarten, dass die durchschnittliche Haushaltsgröße in Bayern bis 2030 auf 1,9 Personen sinken wird (42,6% Einpersonenhaushalte). Im ländlichen Raum wird dies nur abgeschwächt zutreffen. Deshalb wird für den Planungszeitraum eine geringfügig veränderte Haushaltsgröße von **2,07 Personen pro Haushalt** zu Grunde gelegt, bei einer **jährlichen Auflockerung von 0,3 %**. Die neue Haushaltsgröße ergibt sich aus den aktuellen Haushaltsgrößen minus den aktuellen Haushaltsgrößen mal der jährlichen Auflockerung mal 20 Jahre.

Ermittlung des Auflockerungsbedarfs

$$\begin{array}{l} 5.831 \text{ EW} \quad : \quad 2,07^* = \quad 2.817 \text{ WE} \\ \text{Bestand WE gesamt} = \quad \underline{2.645 \text{ WE}} \\ \text{Auflockerungsbedarf} \quad \mathbf{172 \text{ WE}} \end{array}$$

**künftige Haushaltsgröße: (aktuell 2,20) – (2,20 x 0,3 % x 20 a) = 2,07*

Bauflächenbedarf bis 2042

Wachstumsbedarf	=	47 WE
Auflockerungsbedarf	=	<u>172 WE</u>
		219 WE

Baudichte: 15 WE/ha (teils verdichtete teils lockere Einzel- und Doppelhausbebauung)
Bruttobaufläche (inkl. Nebenflächen wie Erschließung etc.)

→ **Erforderliche Brutto-Wohnbaufläche bis 2042: 219 WE : 15 WE/ha = 14,6 ha**
gem. aktueller Bedarfsermittlung nach Methodenstandart

Der berechnete Bedarf für den Planungshorizont der nächsten 20 Jahre ergibt einen Flächenbedarf von 14,6 ha mit 219 neuen Wohneinheiten. Diesen gilt es im Folgenden bei der faktischen Überprüfung der Entwicklungspotenziale anzuwenden, um abzuwägen, ob die Gemeinde den Bedarf durch ihre bestehenden Flächenpotenziale erfüllen kann bzw. ob das Bauvorhaben von „Wüllenricht III“ innerhalb der Bedarfsprognose vertretbar ist. Dafür werden die Flächen der in Kapitel 6.2 „Bestehende Flächenpotenziale der Gemeinde“ zusammengetragen.

Die Baulücken im Markt Pyrbaum belaufen sich auf eine Fläche von ca. 8,65 ha, bei der Abfrage nach Verkaufsbereitschaft wären jedoch nur ca. 0,23 ha davon aktuell verfügbar (entspräche aktuell einem Aktivierungspotential von lediglich ca. 2 %). Bei den übergroßen Grundstücken für eine Nachverdichtung bereits bebauter Flächen handelt es sich um ein Flächenpotenzial von ca. 3,78 ha, davon wären im Juni 2024 im Zusammenhang der Abfrage der Verkaufsbereitschaft nur ca. 0,38 ha für die Gemeinde zugänglich gewesen (entspräche aktuell einem Aktivierungspotential von ca. 10%).

Da die 2024 erfolgte Abfrage der Verkaufsbereitschaft einerseits eine Momentaufnahme darstellte, andererseits aber einige gewichtige Gründe dafürsprechen, dass sich die Verkaufsbereitschaft auch in den kommenden Jahren nicht wesentlich erhöht (insb. zwecks Bevorratung (i.d.R. für die eigene Familie) sowie Nutzen als Kapitalanlage), wird bei der Berechnung der Innentwicklungspotenziale ein Aktivierungspotenzial von 20% auf die existierenden Flächen angewendet.

Dazu kommen die bisher nicht entwickelten Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan, welche für das ganze Gemeindegebiet des Marktes Pyrbaum 8,76 ha umfassen. Das Bauvorhaben „Wüllenricht III“ mit 2,7 ha ist im Flächennutzungsplan noch nicht als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Innenentwicklungspotenziale	
<u>Baulücken 06/2024 gesamt*</u>	8,65 ha
<i>*davon verkaufsbereit gem. Abfrage Verkaufsbereitschaft 06/24: Baulücken (3 Grundstücke)</i>	0,23 ha
<u>Übergroße Grundstücke 06/2024 gesamt*</u>	3,78 ha
<i>*davon verkaufsbereit gem. Abfrage Verkaufsbereitschaft 06/24: Übergroße Grundstücke (2 Grundstücke)</i>	0,38 ha
<u>Innenbereichsflächen gesamt</u>	12,43 ha
<u>davon</u> Annahme für 20% Aktivierungspotential	2,49 ha
Geplante Wohnbauflächen im FNP (bisher nicht entwickelt)	8,76 ha
Gesamtpotential	11,25 ha

Hinsichtlich des berechneten Bedarfs bis 2042 ergibt sich, dass das Baugebiet „Wüllenricht III“ aus raumordnerischer Sicht nachvollziehbar begründet werden kann und noch in die errechnete Brutto -Wohnbaufläche bis 2042 passt (siehe Bauflächenbedarf bis 2042).

Bauflächenbedarf	
Erforderliche Brutto-Wohnbaufläche bis 2042:	14,60 ha
Innenentwicklungspotenziale + gepl. Wohnbauflächen im FNP	11,25 ha
Baugebiet Wüllenricht III ohne Teiländerung BP „Wüllenricht“	2,7 ha
Gesamt (verbleibendes Bedarfsdefizit)	0,65 ha

Abschließendes Fazit

Mit den wenigen Flächen verkaufsbereiter Grundstückseigentümer wäre kein zusammenhängendes neues Wohngebiet, wie es in „Wüllenricht III“ im Ortsteil Seligenporten möglich wäre und den Zielen der Landesentwicklung und Regionalplanung entsprechend, ausweisbar (siehe Kapitel 6.2.3: Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan).

Die Bilanz legt zudem dar, dass der Bedarf nach Wohnbauflächen bis 2042 auch bei zusätzlicher Ausweisung des Baugebietes Wüllenricht III nicht in Gänze gedeckt werden kann, heißt die zusätzliche Ausweisung ist begründet und es verbleibt dennoch ein Wohnbauflächendefizit von 0,65 ha.

6.4 Abschätzung der Folgekosten einer Bauleitplanung

Die Kosten für die Errichtung und den Unterhalt der gemeindlichen Infrastruktur im geplanten Baugebiet Wüllenricht III, wie beispielsweise für Trinkwasserversorgung, Abwasserentsorgung und Straßen, sind dem Markt bewusst und liegen nach dessen Einschätzung in einem verhältnismäßigen Rahmen.

Zusätzlich kostenintensive Infrastruktureinrichtungen wie z.B. die Errichtung neuer Kindertageseinrichtungen, sind in Bezug auf das geplante Wohngebiet nicht erforderlich. Der im Ortsteil Seligenporten bestehende Kindergarten wurde erst 2024 erweitert und eine zusätzliche Kinderkrippe angebaut. Darüber hinaus wurde im Kernort Pyrbaum ebenfalls 2024 ein Waldkindergarten errichtet, welcher zusätzliche Betreuungsplätze bietet. Die Grundschule Pyrbaum wurde in den letzten Jahren saniert und erweitert und eine Ganztagesbetreuung für bis zu 180 Kinder geschaffen.

Erhebliche bzw. unverhältnismäßige Folgekosten durch die gegenständliche Bauleitplanung sind demzufolge nach Ansicht der Gemeinde nicht zu erwarten.

6.5 Alternativenprüfung im Baugebiet Wüllenricht III

Aus siedlungsplanerischer Sicht ist die Entwicklung von „Wüllenricht III“ eine logische Maßnahme, um Zersiedelung (siehe Kapitel 3: Planungsrechtliche Voraussetzungen und Vorgaben – Landesentwicklungsprogramm und Regionalplan) zu vermeiden und um ein einheitliches Ortsbild zu schaffen. Die Fläche von 2,7 ha für das Bauvorhaben „Wüllenricht III“ im Ortsteil Seligenporten ist gleichzeitig mit dem zukünftigen Bedarf der Marktgemeinde Pyrbaum vertretbar.

Als Diskussionsgrundlage wurden verschiedene städtebauliche Entwürfe erstellt, die gewählte Vorzugsvariante zeigt die nachfolgende Abbildung.

Zu Planungsbeginn haben sich 4 städtebauliche Entwürfe, die sich vor allem in der Lage und Anordnung der Mehrfamilienhäuser unterscheiden haben, entwickelt.

Der Markt hat sich entschlossen für eine Variante des städtebaulichen Entwurfes Nr.3, dieser beinhaltet eine zentrale öffentliche Grünfläche und eine Ringerschließung mit zwei Zufahrten. Die Mehrfamilienhäuser sind mittig in der „Insel“ der Ringerschließung angeordnet. Des Weiteren sind Doppel- und Einzelhäuser im Wohngebiet verteilt. Für das unverschmutzte Oberflächenwasser ist ein Regenrückhaltebecken im Südosten zur freien Landschaft angedacht.

Bebauungsplan mit Grünordnungsplan "Wüllenricht III" mit 2. Änderung des
 Bauungsplanes "Wüllenricht", 1. Änderung des Bauungsplanes "Wüllenricht BA II"
 und 5. Änderung des Bauungsplanes Nr. 16



Abb.: Städtebaulicher Entwurf von TEAM4, der planerisch weiterverfolgt wurde

7. ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG, ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Die Art der Nutzung als allgemeines Wohngebiet (WA) ergibt sich aus der anzustrebenden Nutzung. Der Ausschluss von Tankstellen und Gartenbaubetrieben ist aufgrund des angestrebten Charakters des Wohngebiets und der vorgesehenen Erschließung erforderlich.

Das Maß der baulichen Nutzung ist zum einen durch Festsetzung einer Baugrenze bestimmt. Die Baugrenze bildet zusammenhängende Baufelder und ermöglicht eine flexible Anordnung der Gebäude bei einer späteren Bebauung.

Ergänzend wird eine Grundflächenzahl festgesetzt. Diese liegt im überwiegenden Teil des Wohngebietes (WA 1) bei 0,35, um die Versiegelung zu minimieren und eine gute Durchgrünung des Baugebietes zu erlangen. Für einen flächenmäßig untergeordneten Teil des Wohngebietes (WA 2) ist eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt, was eine etwas dichtere Bebauung in diesem Bereich erlaubt, insbesondere auch in Verbindung mit der geregelten zusätzlichen Überschreitung der Grundfläche (dadurch kann bis zu 80 % der WA 2-Fläche überbaut werden). Dies entspricht den städtebaulichen Zielen

des Marktes, in diesem Teil des Geltungsbereiches eine höhere Verdichtung und auch Mehrfamilienhäuser zuzulassen.

Zur Minderung des Flächenverbrauches werden im WA 1 neben Einzelhäusern auch Doppelhäuser zugelassen sowie die maximalen Zahlen der Wohneinheiten nicht begrenzt. Hier sind max. 2 Vollgeschosse zulässig, was dem Charakter der Nachbarschaft und den Erfordernissen am Ortsrand entspricht.

Im WA 2 wird die Zahl der Vollgeschosse mit 3 Vollgeschossen festgesetzt, um die hier erwünschte stärkere Verdichtung zuzulassen. Dabei ist das 3. Vollgeschoss nur im Dachgeschoss oder als Staffelgeschoss zulässig.

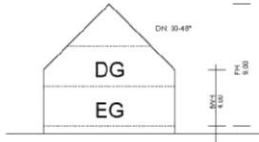
Ergänzend werden die maximale Wandhöhe und die maximale Gebäudehöhe einschließlich der zulässigen Dachneigungen festgesetzt. Dies ist erforderlich, damit sich die geplante Bebauung in das Ortsbild einfügt und eine Höhenfehlentwicklung vermieden wird.

Der Markt Pyrbaum möchte den Bauherren weitgehende Gestaltungsfreiheit zugestehen, weshalb insbesondere unterschiedliche Dachformen zulässig sind. Für die einzelnen Dachformen bzw. Haustypen werden Gestaltungsvorschriften getroffen, die ein dem jeweiligen Haustyp entsprechend harmonisches Erscheinungsbild garantieren sollen (siehe nachfolgende Regelbeispiele).

Regelbeispiele Einfamilienhaus - WA1 und WA 2

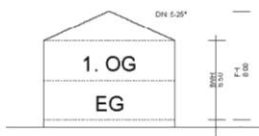
Regelbeispiel A:

EG + DG; SD 30°- 48°; Traufseitige Wandhöhe 4,00 m; Firsthöhe 9,00 m



Regelbeispiel B:

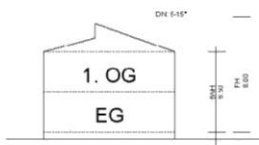
EG + 1. OG; ZD/SD, 5°- 25°; Traufseitige Wandhöhe 6,50 m; Firsthöhe 8,00m



Regelbeispiele Einfamilienhaus - WA 2

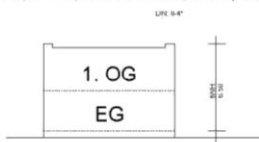
Regelbeispiel C:

EG + 1.OG; PD, 5°- 15°; Niedrigere Wandhöhe 6,50 m; Firsthöhe 8,00 m



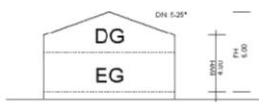
Regelbeispiel D:

EG + 1.OG; FD, 0°- 4°; Wandhöhe 6,50 m (inkl. Attika)



Regelbeispiel E:

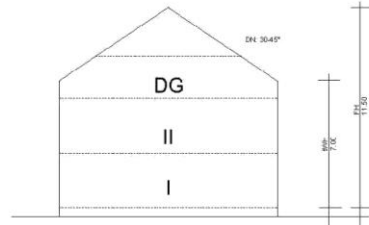
EG (+ DG); SD/ZDWD 5°- 25°; Traufseitige Wandhöhe 4,00 m; Firsthöhe 6,00 m



Regelbeispiele Mehrfamilienhaus - WA3

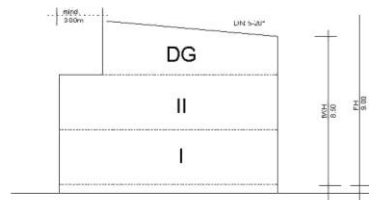
Regelbeispiel F:

EG + 1.OG + DG; SD 30°- 45°; Traufseitige Wandhöhe 7,00 m; Firsthöhe 11,5 m



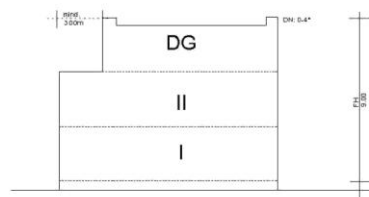
Regelbeispiel G:

EG + 1. OG + 2.OG; PD 5°- 20°; Niedrigere Wandhöhe 8,50 m; Firsthöhe 9,0 m



Regelbeispiel H:

EG + 1. OG + 2.OG; FD 0°- 4°; Niedrigere Wandhöhe 8,50 m; Firsthöhe 9,0 m



8. ERSCHLIEßUNG

8.1 Verkehrsflächen

Die Erschließung erfolgt von der Straße „Am Schlagfeld“ im Westen aus mit zwei Zufahrten.

Die Erschließungsstraße ist überwiegend mit einer Breite von 6,5 m festgesetzt. Die Straßenraumgestaltung ist in der Detailplanung zu konkretisieren. Ergänzt wird das Straßennetz durch Fußwegeverbindungen sowohl innerhalb des Gebietes wie auch durch Anbindung an die freie Landschaft.

Im Hinblick auf die zu erwartende Verkehrszunahme durch das geplante Wohngebiet auf die Zufahrtsstraßen im bestehenden Wohngebiet „Wüllenricht“ wurde durch die GEO.VER.S.UM Planungsgemeinschaft Pressler & Geiler eine Verkehrsuntersuchung (Bericht vom 12.07.2024) durchgeführt.

Die Analyse der Verkehrserhebungen, der Verkehrsnachfrageprognose sowie der Trend- und Modellprognose zeigt, dass

- a. das vorhandene Verkehrsaufkommen in der Hauptzufahrt Am Schlagfeld zwischen 200 und 440 Kfz-Fahrten pro Tag auch in der Trendprognose 2040 mit Verkehrsaufkommen bis zu 910 Kfz-Fahrten pro Tag überschaubar sein wird.
- b. das zusätzliche Verkehrsaufkommen durch das Baugebiet Wüllenricht III in Höhe von ca. 700 Kfz pro Tag erheblich sein wird.
- c. das zusätzliche Verkehrsaufkommen über die vom VGH München definierten Bagatellgrenze von zusätzlichen 200 Kfz hinausgeht und die verkehrlichen und schalltechnischen Auswirkungen nicht außer Acht zu lassen sind.
- d. die Fahrbahnbreiten aller Zufahrtsstraßen ausreichend dimensioniert sind, um das prognostizierte Verkehrsaufkommen am Tag und in den Spitzenstunden aufzunehmen.
- e. die Spitzenstundenbelastung mit maximal knapp 100 Kfz/h auch nach Realisierung des Baugebiets Wüllenricht III noch deutlich unter der von der RAST-06 angegebenen maximalen Spitzenstundenbelastung von 150 Kfz/h betragen wird.

Die Analyse der schalltechnischen Berechnungen belegen darüber hinaus, dass

- f. die Beurteilungspegel an allen maßgeblichen Immissionsorten entlang der Straße Am Schlagfeld und Eisbühlstraße auch nach Realisierung des Baugebiets Wüllenricht III die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV deutlich unterschreiten werden.

In der Zusammenschau der Ergebnisse wird die Verkehrszunahme durch das Plangebiet Wüllenricht III zwar deutlich ausfallen, die vorhandenen Zufahrtsstraßen Am Schlagfeld, Am Hölzl und Eisbühlstraße (Wohnstraßen und Wohnwege) können aber diese Verkehrsmengen ohne Probleme am Tag und in den Spitzenstunden aufnehmen. Die vorhandene Straßenraumausstattung (Fahrbahnbreite, Gehwege) ist ausreichend. Die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs (auch des nicht-motorisierten Verkehrs) wird weiterhin gewährleistet sein.

8.2 Ver- und Entsorgung, Hochwasserschutz und -vorsorge

Die erforderlichen Anschlussmöglichkeiten für Strom, Wasser und Abwasser sowie Kommunikation sind durch Verlängerung des bestehenden Versorgungsnetzes in den angrenzenden Straßen zu schaffen.

Die Entwässerung soll im Trennsystem erfolgen. Für die Einordnung der Fahrbahn sind die Regenwasser- und Schmutzwasserleitungen maßgebend. Das Gelände ist hierfür, ähnlich wie in den benachbarten Baugebieten „Wüllenricht I“, „Wüllenricht II“ und Nr. 16 aufzufüllen, gegenständig im zentralen Bereich bis zu ca. 1,7 m und an den Übergängen zur freien Landschaft bis zu ca. 1,2 m ggü. dem natürlichen Geländeniveau. Die Kanäle und die Straßenoberfläche wurden mit einem minimalsten Gefälle konstruiert, damit die Auffüllung so gering wie möglich gehalten werden kann.

Der für das Baugebiet neu zu verlegende Schmutzwasserkanal wird an das bestehende Pumpwerk in der Straße „Am Schlagfeld“, sowie im Freispiegelabfluss „Am Angerfeld“ angeschlossen.

Das im nördlichen Plangebiet über die versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser wird über einen Regenwasserkanal im Norden in das bestehende Regenrückhaltebecken (RRB) eingeleitet. Dieses ist für die zusätzliche Aufnahme von Niederschlagswasser zu erweitern. Das im südlichen Plangebiet anfallende Niederschlagswasser wird in das neu geplante RRB im Südosten eingeleitet, zurückgehalten und anschließend gedrosselt in den Weiherholzgraben eingeleitet.

Auf Grundlage einer Starkniederschlagsbetrachtung wurden die Unterschiede der Überflutungsflächen des Istzustandes zur Planung dargestellt. Laut Betrachtung kann davon ausgegangen werden, dass sich durch die Erschließung des Wohngebietes „Wüllenricht III“ in Verbindung mit dem nördlichen Entlastungskanal keine Verschlechterung bei Hochwassergefahr gegenüber dem Bestand einstellen wird. Die Starkniederschlagsbetrachtung ist als Anhang Bestandteil der Begründung mit Umweltbericht.

Zum Schutz vor Starkregen und Stauwasser sind die Gebäude bis zu der festgesetzten Erdgeschossfußbodenoberkante (EFOK) wasserdicht zu errichten. Dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte und Zugänge etc.

9. IMMISSIONSSCHUTZ

Wie unter Kapitel 8.1. bereits dargelegt, belegt die Analyse der schalltechnischen Berechnungen, dass die Beurteilungspegel an allen maßgeblichen Immissionsorten entlang der Straße Am Schlagfeld und Eisbühlstraße auch nach Realisierung des Baugebietes Wüllenricht III die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV deutlich unterschreiten werden. Insofern sind keine Immissionsschutzkonflikte in Form von Lärmimmissionen im Hinblick auf die prognostizierte Verkehrszunahme zu erwarten.

10. BRANDSCHUTZ

Besondere Brandschutzrisiken bestehen aufgrund der festgesetzten Art der Nutzung nicht. Die örtliche Feuerwehr ist mit ihrem Fuhrpark gut ausgerüstet. Die 10-Minuten-Hilfsfrist kann wegen der kurzen Anfahrt der örtlichen Feuerwehr als gesichert angesehen werden.

Die weiteren Erfordernisse des Brandschutzes sind in der Erschließungsplanung zu berücksichtigen.

11. DENKMALSCHUTZ

Im näheren Umfeld des Geltungsbereiches befinden keine Bau- oder Bodendenkmale.

12. GRÜNORDNUNG

12.1 Gestaltungsmaßnahmen

Zur Gestaltung des Baugebietes, zur Eingrünung des Ortsrandes und zur Erhaltung wertvoller Vegetationsbestände sind im Bebauungsplan öffentliche Grünflächen festgesetzt.

Öffentliche Grünflächen

Im zentralen Bereich des Baugebietes ist eine 610 qm große Teilfläche als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz festgesetzt. Diese soll neben der Funktion als Spielplatz auch Begegnungsflächen, Sitzgelegenheiten und Aufenthaltsmöglichkeiten bieten und damit der Begegnung der Bewohner des neuen Baugebietes auch mit den Bewohnern der angrenzenden Wohngebiete ermöglichen. Zur Gestaltung sind Pflanzgebote für Laubbäume festgesetzt, ergänzt durch Hecken und Gebüsche. Hierbei sind standortgerechte, gebietsheimische Gehölzarten zu verwenden, um neben der gestalterischen Funktion und der Schaffung eines angenehmen Aufenthaltsklimas auch Funktionen als Lebensraum für die Pflanzen- und Tierwelt sicherzustellen.

Ergänzend ist im südöstlichen Teil ein Rückhaltebecken festgesetzt. Dies soll nach Möglichkeit als naturnahes Erdbecken gestaltet und nur extensiv und bedarfsgerecht gepflegt werden (gelegentliche Mahd des Grünlands, falls möglich Bepflanzung mit heimischen Gehölzen).

Weitere Gestaltungsmaßnahmen auf den Bauflächen

Am östlichen Rand des Baugebietes sind die bestehenden Bäume und Heckenbestände mit einem Erhaltungsgebot festgesetzt. Zulässig ist im Bereich der Hecken ein gelegentlicher Rückschnitt der Gehölze, wobei immer ein abschirmender und ökologisch wirksamer Gehölzbestand erhalten bleiben soll (abschnittsweises Vorgehen). Dadurch wird eine hochwertige und regionaltypische Eingrünung des Baugebietes in die freie Landschaft sichergestellt.

Im Süden ist keine Eingrünung innerhalb des Baugebietes erforderlich, da die unmittelbar südlich verlaufende Baumhecke am Weiherholzgraben die erforderliche Eingrünungsfunktion in Richtung der freien Landschaft übernimmt. Die Gemeinde ist im Eigentum dieses Gehölzstreifens und kann somit dessen Erhaltung sicherstellen.

Auf den künftigen Baugrundstücken ist pro 500 qm angefangener Grundstücksfläche mindestens ein mittelkroniger Laub- oder Obstbaum zu pflanzen. Hierbei sind standortgerechte gebietsheimische Arten zu verwenden. Kies- und Schottergärten sind ausgeschlossen. Befestigte Flächen sind wo vom Nutzungszweck her möglich mit wasserdurchlässigen Belägen zu gestalten. Letztlich sind auf den Grundstücken Möglichkeiten zur Versickerung oder Rückhaltung für unverschmutztes Oberflächenwasser zu schaffen.

Die genannten Festsetzungen sind erforderlich, um das Baugebiet zu durchgrünen und die Auswirkungen der Bebauung auf die Umwelt zu minimieren.

12.2 Eingriffsregelung gemäß Naturschutzrecht – Ausgleich und Ersatz

Die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft wurden im Rahmen der gemeindlichen Abwägung berücksichtigt. Die genaue Ermittlung und Beschreibung der Auswirkungen des Vorhabens und der Eingriffe befindet sich im Teil B Umweltbericht.

Eingriffsminimierung

Neben der Schaffung von Ausgleichsflächen erfolgt die Berücksichtigung der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege durch folgende Maßnahmen:

- Erhaltung der bestehende Baum-Strauch-Hecke im Osten (mit Ausnahme eines Wegestichs in die freie Landschaft)
- Verwendung standortgerechter, gebietsheimischer Gehölze im Bereich der öffentlichen Grünflächen
- Pflanzgebote für die privaten Baugrundstücke
- Ausschluss von Kies- und Schottergärten
- Verwendung wasserdurchlässiger Beläge
- Wasserrückhalt auf den privaten Baugrundstücken
- Begrünung von Flachdächern auf 2/3 der Fläche
- Begrenzung der Gebäudehöhen

Ermittlung des Eingriffs und Bewertung der Eingriffsfläche

Zur Ermittlung der Eingriffsintensität wurde der Vegetationsbestand erhoben und die Funktionen des Geltungsbereiches für den Schutz der Naturgüter bewertet.

Die Eingriffsbewertung erfolgt gem. Leitfaden zur Eingriffsregelung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ von 2003. Der Markt Pyrbaum entscheidet sich bewusst, die Eingriffsregelung auf Grundlage des alten Bewertungsmodells abzuhandeln.

In den Bereichen, in denen rechtsverbindliche Bebauungspläne geändert werden, wird der planungsrechtliche Bestand als Ausgangszustand angesetzt (vgl. Bestandsplan mit Eingriffsermittlung im Anhang).

Bewertung der Eingriffsflächen

Einstufung lt. Leitfaden StMLU

Arten und Lebensräume	Grünfläche gem. rv BP Wüllenricht (Kat. I) Langjährige Standweide (in artenarmer bis -reicher Ausprägung) mit wenigen Einzelgehölzen (Kat. II), Röhricht (Kat. III)
-----------------------	---

Boden	anthropogen überprägter Boden unter Dauerbewuchs (Kat. II)
Wasser	keine Oberflächengewässer, Flächen vsl. gering versickerungsfähig (Kat. I)
Klima und Luft	Flächen mit Kaltluftentstehung ohne Zuordnung zu Belastungsgebieten (Kat. I)
Landschaft	bisherige Ortsrandbereiche mit bestehenden eingewachsenen Eingrünungsstrukturen (Kat. II)
Gesamtbewertung	Kategorie I-III Flächen mit geringer bis hoher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild

Ermittlung Eingriffsschwere

WA 1, GRZ 0,35: Typ B (niedriger bis mittlerer Versiegelungsgrad)
 WA 2, GRZ 0,40: Typ A (hoher Versiegelungsgrad)

Festlegung Ausgleichsfaktor

Der Ausgleichsfaktor wird aufgrund der umfassenden Vermeidungsmaßnahmen wie folgt festgesetzt (vgl. auch Bestandsplan mit Eingriffsbewertung):

- Im Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Wüllenricht", wo ein bisher als öffentliche Grünfläche festgesetzter Streifen in eine öffentliche Verkehrsfläche geändert wird, wird ein Kompensationsfaktor von 0,3 angesetzt (Kategorie 1, Typ B).
- Im Bereich der langjährigen Standweide wird für das WA 2, für das eine GRZ von 0,4 mit höheren Überschreitungsmöglichkeiten festgesetzt ist, ein Kompensationsfaktor von 0,8 angesetzt (Kategorie 2, Typ A).
- Im Bereich der langjährigen Standweide und der Gehölze wird für das WA 1, für das eine GRZ von 0,35 mit niedrigeren Überschreitungsmöglichkeiten festgesetzt ist, ein Kompensationsfaktor von 0,5 angesetzt (Kategorie 2, Typ B).
- Im Bereich des Röhricht wird für das WA 1, für das eine GRZ von 0,35 mit niedrigeren Überschreitungsmöglichkeiten festgesetzt ist, ein Kompensationsfaktor von 1,0 angesetzt (Kategorie 3, Typ B).

Ermittlung Ausgleichs- und Ersatzflächenbedarf

Kategorie/Einstufung	Eingriffsfläche	Kompensationsfaktor	Ausgleichsbedarf
I (Grünfläche) / Typ B (WA1)	110 qm	x 0,3	33 qm
II (sonstige) / Typ A (WA2)	6.309 qm	x 0,8	5.047 qm
II (sonstige) / Typ B (WA1)	18.315 qm	x 0,5	9.158 qm
III (Röhricht) / Typ B (WA1)	105 qm	x 1,0	105 qm
Summe			14.343 qm

Zusätzlicher Ausgleichs- und Ersatzflächenbedarf durch Überplanung zugeordneter Ausgleichsflächen

Durch die gegenständliche Planung werden die im Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan für das allgemeine Wohngebiet "Wüllenricht BA II" festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen 1 und 2 überplant. Beide Ausgleichsmaßnahmen wurden bisher nicht umgesetzt.

Die Ausgleichsmaßnahme 1 befindet sich innerhalb des Geltungsbereiches des gegenständlichen Bebauungsplanes auf einer Teilfläche der Fl.Nr. 92, Gmkg. Seligenporten und wird für Wohnzwecke beansprucht. Hier war zur Eingrünung des Baugebietes "Wüllenricht BA II" die Anlage einer Hecke auf 315 qm vorgesehen, die nun aus funktionaler Sicht nicht mehr erforderlich ist.

Die Ausgleichsmaßnahme 2 befindet sich auf einer 6.205 qm großen Teilfläche der Fl.Nr. 352, Gmkg. Rengersricht. Hierbei handelt es sich um die Ausgleichsfläche, die nun dem Eingriff durch den gegenständlichen Bebauungsplan zugeordnet wird. Dies begründet sich dadurch, dass die Fläche durch die nun geplante vollumfängliche Renaturierung der Hintere Schwarzach ein größeres Entwicklungspotential entfalten soll, als durch die im Bebauungsplan "Wüllenricht BA II" vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen bisher vorgesehen ist.

Die Ausgleichsmaßnahmen 1 und 2 des Bebauungsplanes "Wüllenricht BA II" werden daher flächenmäßig und wertig 1:1 an anderer Stelle ersetzt (siehe unten).

Ausgleichsflächen 1-3

Dem Eingriff durch die Bau- und Verkehrsflächen einschließlich Überplanung bereits zugeordneter Ausgleichsflächen/-maßnahmen werden insgesamt drei Ausgleichsflächen zugeordnet.

Ausgleichsfläche 1

Bei der Ausgleichsfläche 1 handelt es sich um eine 1,0 ha große Teilfläche der Fl.Nr. 352, Gmkg. Rengersricht. Die Fläche befindet sich ca. 2,3 km nordöstlich des Plangebietes (östlich Rengersricht) in der Talau der Hintere Schwarzach. Der Talgrund ist hier relativ schmal und zwischen dem bewaldeten Buttermilchberg im Norden und einer bewaldeten Erhebung (Untere Haid) im Süden eingebettet.

Im Südosten wird das Flurstück von einer 20 kV-Freileitung gequert. Im Norden ist auf einer Teilfläche ein kleines Erlenwäldchen ausgebildet, an die ein kleiner Holzlagerplatz anschließt. Bei dem gepflanzten Erlenwald handelt es sich um die Ausgleichsfläche aus dem landschaftspflegerischen Begleitplan (LBP) für den „Fuß- und Radweg von Heng nach Seligenporten“. Die aufgeforstete Fläche weicht von der Lage und Abgrenzung her geringfügig von der im LBP abgegrenzten Fläche ab, ist mit insgesamt ca. 2.200 qm aber etwas größer als im LBP mit 2.058 qm festgesetzt.

Der überwiegende Teil des Flurstücks wird konventionell als Grünland genutzt. Entlang der südlichen Flurgrenze verläuft die Hintere Schwarzach in einem begradigten, verbauten und strukturarmen Gewässerbett (Teilfläche der Fl.Nr. 1289). Der

Gewässerabschnitt und somit die Teilfläche der Fl.Nr. 1289 wird in das Ausgleichskonzept mit einbezogen.

- Bestand: Intensiv genutztes Grünland, im Süden begradigte, verbaute und strukturarme Hintere Schwarzach
- Entwicklungsziel: Naturnahes Fließgewässer mit standortgerechtem Auwald; ab Schutzstreifen der 20kV-Freileitung Richtung Süden Röhrichte sowie Hochstaudenfluren feuchter Standorte (siehe Maßnahmenplan auf Planblatt Bauungsplan)
- Herstellungsmaßnahmen: Beseitigung der Holzlagerfläche; Renaturierung/Naturnahe Umgestaltung der Hinteren Schwarzach entsprechend dem Leitbild der Gewässerentwicklungsplanung im südlichen Bereich der Fl.Nr. 352 (mit Anschlüssen an den Bestandsverlauf im Osten und Westen); aus dem bisherige Gewässerverlauf sind Altarme zu entwickeln (mit einseitigen Anschluss an den neuen Gewässerverlauf (gewässeraufwärts); Anlage mehrerer Flachmulden innerhalb des bisherigen Grünlandes; nordöstlich des Schutzstreifens der 20 kV-Freileitung Entwicklung von Auwald durch bereichsweise Pflanzung von standortgerechten Gehölzen (v.a. Schwarzerle) und Zulassen der natürlichen Sukzession
- Pflegemaßnahmen: im Bereich des Schutzstreifens der 20 kV-Freileitung und südlich davon zur Entwicklung von Röhricht und Hochstaudenfluren feuchter Standorte Pflegemahd alle 3-5 Jahre im Herbst (mit Abtransport des Mahdguts); darüber hinaus nur Maßnahmen aus Gründen der Verkehrssicherheit oder der Wasserwirtschaft

Das Flächenpotential und die geplanten Maßnahmen sind besonders hochwertig und bedingen eine Aufwertung um den Faktor 1,5:

<u>Bestand / Planung</u>	<u>Eingriffsfläche</u>	<u>Aufwertungs-faktor</u>	<u>Ausgleichs-umfang</u>
Intensivgrünland / Naturnahes Fließgewässer mit Auwald und Offenland-Feuchtbiotopen	10.006 qm	x 1,5	15.009 qm
Summe			15.009 qm

Die Ausgleichsfläche/maßnahmen 1 sind somit ausreichend, den mit der Planung verbundenen Neueingriff zu kompensieren (vorbehaltlich Verlegung überplanter Ausgleichsflächen, siehe Ausgleichsflächen 2 und 3 unten). Für die Renaturierung der Hinteren Schwarzach ist ein eigenständiges Wasserrechtsverfahren erforderlich.

Ausgleichsfläche 2

Die Ausgleichsfläche 2 dient als Ersatzfläche für die bisher im Bebauungsplan "Wüllenricht BA II" festgesetzte Ausgleichsmaßnahme 2. Es handelt sich hierbei um eine 6.205 qm große Teilfläche der Fl.Nr. 474, Gmkg. Seligenporten. Die Fläche befindet sich ca. 1,2 km südöstlich des Plangebietes (südlich der Ortschaft Schwarzach) in der Talau der Schwarzach. Die Fläche grenzt an den Mahlbach an. Hierbei handelt es sich um ein künstlich geschaffenes Gewässer am Rand der Talau, das wohl zum Betrieb einer Mühle angelegt wurde. Der Graben führt wenig Wasser und weist eine sehr geringe Fließgeschwindigkeit auf. Am nördliche Rand der Ausgleichsfläche ist wertvolle Uferbegleitvegetation ausgebildet (Mädesüß, Blutweiderich etc.), der Graben selbst ist aber überwiegend als strukturarm einzustufen.

Die Wiesenfläche selbst ist zwar im Vertragsnaturschutzprogramm, aber noch als artenarm einzustufen (mit bisher nur sehr wenigen Extensivzeigern, wie z.B. Frauenmantel und ganz vereinzelt Wiesen-Flockenblume). In Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde kann die Fläche aus Ausgleichsfläche herangezogen werden, wenn die Fläche vor Ende der Vertragslaufzeit (2027) aus dem VNP entnommen wird, muss mit einer Rückzahlung gerechnet werden.

<u>Bestand:</u>	mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland, im Süden strukturarmer Grabenverlauf des Mahlbach
<u>Entwicklungsziel:</u>	artenreiches Extensivgrünland sowie Röhrichte/Hochstauden im Bereich der Uferabflachungen (siehe Maßnahmenplan auf Planblatt Bebauungsplan)
<u>Herstellungsmaßnahmen:</u>	Anlage von Uferabflachungen am Mahlbach mit Ansaat von Hochstaudenfluren bzw. Initialpflanzung von Röhrichten in diesen Bereichen; Pflanzung von insgesamt 5 Schwarzerlen an der Mittelwasserlinie des Mahlbaches
<u>Pflegemaßnahmen:</u>	im Bereich des Grünlandes ein- bis zweischürige Mahd pro Jahr (ab 01.07) (mit Abtransport des Mahdguts; Verzicht auf Düngung und Pflanzenschutzmittel); im Uferbereich Pflege bei Bedarf im Herbst, um Verbuschung zu verhindern

Die Maßnahmen bedingen eine Aufwertung um den Faktor 1,0.

Ausgleichsfläche 3

Die Ausgleichsfläche 3 dient als Ersatzfläche für die bisher im Bebauungsplan "Wüllenricht BA II" festgesetzte Ausgleichsmaßnahme 1. Es handelt sich hierbei um eine 315 qm große Teilfläche der Fl.Nr. 466, Gmkg. Pyrbaum. Die Fläche befindet sich ca. 3 km nördlich des Plangebietes (südlich Pyrbaum) in landwirtschaftlich genutzter Flur. Die Fläche wird intensiv als Grünland genutzt.

<u>Bestand:</u>	intensiv genutztes Grünland
<u>Entwicklungsziel:</u>	mesophile Hecke mit randlichen Gras-Kraut-Säumen

Herstellungsmaßnahmen: Pflanzung von standortgerechte, heimischen Sträuchern in 3-4 Reihen mit Lücken und buchtigen Außenrändern (Pflanzqualität 2 xv. 60-100 cm Höhe)

Arten:

Cornus sanguinea,
Crataegus monogyna,
Ligustrum vulgare,
Prunus spinosa,
Rosa canina,
Sambucus nigra,
Viburnum lantana

Pflegemaßnahmen: zur Entwicklung randlicher Gras-Kraut-Säume alle 2 Jahre wechselnde Staffelmahd von 50% der Säume

Die Maßnahmen bedingen eine Aufwertung um den Faktor 1,0.

Fazit

Die Ausgleichsflächen/-maßnahmen sind insgesamt ausreichend, den mit der Planung verbundenen Eingriff zu kompensieren. Mit den Maßnahmen werden (Gewässer-)Lebensräume aufgewertet und der Biotopverbund in der freien Landschaft gestärkt.

12.3 Artenschutz

Zum Bebauungsplan wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung (saP) erstellt (Büro Genista, Neumarkt, 22.11.2023). Die saP ist als Anhang Teil der Begründung.

Im Rahmen der saP wurde festgestellt, dass sich durch den Bau des Wohngebietes erhebliche Beeinträchtigungen für Brutvogelarten, die Zauneidechse und die beiden Wiesenknopf-Ameisenbläulinge ergeben können, weswegen folgende konfliktvermeidende Maßnahmen erforderlich sind:

- Im Bereich entlang des Weiherholzgrabens dürfen keine Veränderungen stattfinden, ebenso wenig eine Erschließung durch zusätzliche Wege oder Wegeausbaumaßnahmen bzw. Ablagerung während der Bauphase.
- Gehölzrodungen, falls diese erforderlich werden, dürfen nur außerhalb der Vogelbrutzeiten zwischen 01.10. und 28.02 durchgeführt werden.

Unter Einhaltung dieser Vorgaben ergeben sich keine Verbotstatbestände hinsichtlich von Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie bzw. von europäischen Vogelarten entsprechend Art. 1 Vogelschutzrichtlinie.

Im Untersuchungsgebiet konnten bei den Begehungen im Jahr 2023 insg. 17 Vogelarten nachgewiesen werden, von denen 13 Arten im Gebiet bzw. dessen Randrandbereichen gebrütet haben. Bei den meisten Arten, wie Goldammer, Blaumeise, Kohlmeise, Hausrotschwanz, Elster, Mönchsgräsmücke und Amsel handelt es sich um weit verbreitete und häufige Arten, deren lokale Populationen nicht bedroht sind.

Dies gilt ebenso für Arten, welche nur als Nahrungsgäste auftreten, wie Mäusebussard, Rauchschnalbe, Rabenkrähe, Bachstelze und Star.

Unter den Arten, welche insg. zu den weniger häufigen und weniger weit verbreiteten Arten bzw. zu den Brutvogelarten zählen, welche im Rückgang begriffen sind (Stieglitz, Feldsperling, Dorngrasmücke, Klappergrasmücke) lassen sich keine maßgeblichen Betroffenheiten ableiten, da erfasste Brutstätten von diesen Arten nicht betroffen sind.

13. FLÄCHENBILANZ UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Innerhalb des Geltungsbereichs werden folgende Nutzungsarten festgesetzt:

Allgemeines Wohngebiet	20.556 m ²
davon Flächen zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern	488 m ²
Öffentliche Verkehrsfläche (teils bestehend)	4.698 m ²
davon Straßenverkehrsfläche	4.257 m ²
davon Fußwege	441 m ²
Öffentliche Grünfläche	2.189 m ²
davon Zweckbestimmung Spielplatz	610 m ²
davon Retentionsbecken	1.561 m ²
sonstige	18 m ²
Gesamter Umgriff	27.443 m²

Auswirkungen der Planung

Durch die Planung wird der aktuelle Bedarf an Wohnbauflächen für die Marktgemeinde Pyrbaum im Ortsteil Seligenporten gedeckt.

Durch entsprechende Festsetzungen zur Gestaltung der Gebäude und zur Grünordnung werden negative Auswirkungen der künftigen Bebauung auf das Ortsbild und Eingriffe in Natur und Landschaft gemindert.

B UMWELTBERICHT

1. EINLEITUNG

1.1 Anlass und Aufgabe

Die Umweltprüfung ist ein Verfahren, das die voraussichtlichen Auswirkungen des Bauleitplans auf die Umwelt und den Menschen frühzeitig untersucht.

Die gesetzliche Grundlage liefert das Baugesetzbuch (BauGB) (§ 1 Aufgabe, Begriff und Grundsätze der Bauleitplanung, § 1a ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz, § 2, vor allem Abs. 4 - Umweltprüfung).

.1.2 Inhalt und Ziele des Plans

Der Markt Pyrbaum plant die Aufstellung eines Bebauungsplanes für ein Wohngebiet in Seligenporten (Umgriff 2,74 ha, davon ca. 2,06 ha Allgemeines Wohngebiet, 0,46 ha Öffentliche Verkehrsfläche und 0,22 ha Öffentliche Grünflächen).

Details siehe Teil A der Begründung.

1.3 Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Hinsichtlich des Standorts für ein neues Wohngebiet hat der Markt die Innenentwicklungspotenziale und Standortalternativen geprüft.

Hinsichtlich der Anordnung der Verkehrs-, Bau- und Grünflächen hat der Markt mehrere Alternativen geprüft. Die gegenständliche Variante vereint jedoch die wichtigsten Vorteile: Die Grünfläche liegt zentral und Stichstraßen werden vermieden.

Details siehe Teil A der Begründung, Kapitel 6.

2. VORGEHEN BEI DER UMWELTPRÜFUNG

2.1 Untersuchungsraum

Das Untersuchungsgebiet umfasst den Geltungsbereich sowie angrenzende Nutzungen im Umfeld um den Geltungsbereich (Wirkraum), um weiterreichende Auswirkungen bewerten zu können (Bsp. Emissionen etc.).

2.2 Prüfungsumfang und Prüfungsmethoden

Geprüft werden gem. BauGB § 1 Abs. 6 Nr. 7:

- a) Auswirkungen auf Fläche, Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt
- b) Erhaltungsziele und Schutzzweck der FFH- und Vogelschutzgebiete

- c) Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt
- d) Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter
- e) Vermeidung von Emissionen und sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern
- f) Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie
- g) Darstellung von Landschaftsplänen und sonstigen Plänen
- h) Erhaltung bestmöglicher Luftqualität in Gebieten mit Immissionsgrenzwerten, die nach europarechtlichen Vorgaben durch Rechtsverordnung verbindlich festgelegt sind
- i) Wechselwirkungen zwischen den Belangen a), c) und d)

§ 1 a:

- Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 Satz 1
- Umwidmungssperrklausel des § 1a Abs. 2 Satz 2
- Berücksichtigung von Vermeidung und Ausgleich nach der Eingriffsregelung gem. § 1a Abs. 3
- Berücksichtigung von FFH- und Vogelschutzgebieten gem. § 1a Abs. 4
- Erfordernisse des Klimaschutzes

Für die Prüfung wurde eine Biotop- und Nutzungstypenkartierung des Geltungsbereichs und des Umfelds vorgenommen (vgl. Bestandsplan im Anhang) und vorhandene Unterlagen ausgewertet (Biotopkartierung, Artenschutzkartierung).

Folgende Gutachten liegen ergänzend vor und sind als Anhang Bestandteil der Begründung mit Umweltbericht:

- floristische Erfassungen vom Büro Genista, Neumarkt, vom 29.09.2023 im Bereich der Wiesenfläche (Pferdeweide)
- spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) vom Büro Genista, Neumarkt, vom 22.11.2023
- Verkehrsuntersuchung der GEO.VER.S.UM Planungsgemeinschaft Pressler & Geiler vom 12.07.2024
- Starkniederschlagsbetrachtung der KBR Ingenieure GmbH, Feucht, vom April 2026
- Baugrundgutachten (Geotechnischer Bericht) der Geotechnik Prof. Dr. Gründer GmbH, Pyrbaum, vom 31.03.2026

Die Umweltprüfung wurde verbal-argumentativ in Anlehnung an die Methodik der ökologischen Risikoanalyse durchgeführt. Sie basiert auf der Bestandsaufnahme der relevanten Aspekte des Umweltzustandes im voraussichtlich erheblich beeinflussten Gebiet. Zentrale Prüfungsinhalte sind die o.g. Schutzgüter. Die einzelnen Schutzgüter wurden hinsichtlich Bedeutung und Empfindlichkeit bewertet, wobei die Vorbelastungen berücksichtigt wurden.

Der Bedeutung und Empfindlichkeit der Schutzgüter wurden die Wirkungen des Vorhabens gegenübergestellt. Als Ergebnis ergibt sich das mit dem Bauleitplan verbundene umweltbezogene Risiko als Grundlage der Wirkungsprognose.

Bei der Prognose der möglichen erheblichen Auswirkungen des Bauleitplanes wird die Bau- und Betriebsphase auf die genannten Belange berücksichtigt, u.a. infolge

- aa) des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten,
- bb) der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist,
- cc) der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen,
- dd) der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung,
- ee) der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen),
- ff) der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltsrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen,
- gg) der Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels,
- hh) der eingesetzten Techniken und Stoffe.

Die Auswirkungen wurden in drei Stufen bewertet: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit der Umweltauswirkungen.

2.3 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Es sind keine Schwierigkeiten aufgetreten.

3. PLANUNGSVORGABEN UND FACHGESETZE

Es wurden insbesondere berücksichtigt:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG)

Das Baugesetzbuch wurde durch Prüfung der Innenentwicklungspotenziale berücksichtigt.

Das Naturschutzgesetz wurde durch Festsetzung von grünordnerischen Maßnahmen und Ausgleichsmaßnahmen berücksichtigt.

Das Wasserhaushaltsgesetz wird durch getrennte Abführung des Niederschlagswassers und Rückhaltung vor Ort berücksichtigt.

4. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DES DERZEITIGEN UMWELTZUSTANDES UND PROGNOSE DER UMWELTAUSWIRKUNGEN BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

4.1 Mensch

Für die Beurteilung des Schutzgutes Mensch steht die Wahrung der Gesundheit und des Wohlbefindens des Menschen im Vordergrund, soweit diese von Umweltbedingungen beeinflusst werden.

Bewertungskriterien sind:

Bedeutung / Empfindlichkeit	Wohnfunktion
	Funktion für Erholung

Beschreibung und Bewertung

Beim Aspekt "Wohnen" ist die Erhaltung gesunder Lebensverhältnisse durch Schutz des Wohn- und Wohnumfeldes relevant. Beim Aspekt "Erholung" sind sowohl die wohnortnahe Feierabenderholung bzw. die positiven Wirkungen siedlungsnaher Freiräume auf das Wohlbefinden des Menschen wie auch die Ferienerholung maßgebend.

Wohnfunktion

Die Fläche des Geltungsbereiches hat positive Auswirkungen auf gesunde Wohnverhältnisse (siedlungsnaher Freifläche), allerdings sind siedlungsnaher Freiflächen von allen Teilen des Ortes Seligenporten aus rasch erreichbar. Im Wirkraum des Vorhabens liegen allgemeine Wohngebiete (nördlich und westlich des Geltungsbereichs).

Der Geltungsbereich hat damit insgesamt mittlere Bedeutung für gesunde Wohnverhältnisse. Gegenüber Immissionen besteht in dem angrenzenden Wohngebiet eine hohe Empfindlichkeit.

Funktionen für die Naherholung

Der Geltungsbereich hat als siedlungsnaher Freifläche allgemeine Funktionen für die Erholung. Besondere Erholungseinrichtungen sind nicht vorhanden. Der Geltungsbereich hat damit insgesamt geringe Bedeutung für die Naherholung.

Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

Auswirkungen auf die Wohnfunktion

Im Hinblick auf die zu erwartende Verkehrszunahme durch das geplante Wohngebiet auf die Zufahrtsstraßen im bestehenden Wohngebiet „Wüllenricht“ wurde durch die GEO.VER.S.UM Planungsgemeinschaft Pressler & Geiler eine Verkehrsuntersuchung (Bericht vom 12.07.2024) durchgeführt.

Die Analyse der Verkehrserhebungen, der Verkehrsnachfrageprognose sowie der

Trend- und Modellprognose zeigt, dass

- a. das vorhandene Verkehrsaufkommen in der Hauptzufahrt Am Schlagfeld zwischen 200 und 440 Kfz-Fahrten pro Tag auch in der Trendprognose 2040 mit Verkehrsaufkommen bis zu 910 Kfz-Fahrten pro Tag überschaubar sein wird.
- b. das zusätzliche Verkehrsaufkommen durch das Baugebiet Wüllenricht III in Höhe von ca. 700 Kfz pro Tag erheblich sein wird.
- c. das zusätzliche Verkehrsaufkommen über die vom VGH München definierten Bagatellgrenze von zusätzlichen 200 Kfz hinausgeht und die verkehrlichen und schalltechnischen Auswirkungen nicht außer Acht zu lassen sind.
- d. die Fahrbahnbreiten aller Zufahrtsstraßen ausreichend dimensioniert sind, um das prognostizierte Verkehrsaufkommen am Tag und in den Spitzenstunden aufzunehmen.
- e. die Spitzenstundenbelastung mit maximal knapp 100 Kfz/h auch nach Realisierung des Baugebiets Wüllenricht III noch deutlich unter der von der RAST-06 angegebenen maximalen Spitzenstundenbelastung von 150 Kfz/h betragen wird.

Die Analyse der schalltechnischen Berechnungen belegen darüber hinaus, dass

- f. die Beurteilungspegel an allen maßgeblichen Immissionsorten entlang der Straße Am Schlagfeld und Eisbühlstraße auch nach Realisierung des Baugebiets Wüllenricht III die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV deutlich unterschreiten werden.

In der Zusammenschau der Ergebnisse wird die Verkehrszunahme durch das Plangebiet Wüllenricht III zwar deutlich ausfallen, die vorhandenen Zufahrtsstraßen Am Schlagfeld, Am Hölzl und Eisbühlstraße (Wohnstraßen und Wohnwege) können aber diese Verkehrsmengen ohne Probleme am Tag und in den Spitzenstunden aufnehmen. Die vorhandene Straßenraumausstattung (Fahrbahnbreite, Gehwege) ist ausreichend. Die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs (auch des nicht-motorisierten Verkehrs) wird weiterhin gewährleistet sein.

Auswirkungen auf die Naherholung

Durch die Ausweisung des Wohngebietes sind insgesamt nur geringe Auswirkungen auf die Naherholung zu erwarten. Durch Eingrünung am Rand der Baufläche werden die Auswirkungen auf das Landschaftsbild minimiert. Durch die Schaffung von Grünflächen wird die Naherholungssituation für den Altort verbessert.

**Gesamtbewertung Schutzgut Mensch:
Auswirkungen geringer Erheblichkeit**

4.2 Tiere und Pflanzen, Biodiversität

Zur Bewertung des vorhandenen Biotoppotenzials werden folgende Bewertungskriterien herangezogen:

Bedeutung / Empfindlichkeit	Naturnähe
	Vorkommen seltener Arten
	Seltenheit des Biotoptyps

	Größe, Verbundsituation
	Repräsentativität
	Ersetzbarkeit

Beschreibung und Bewertung

Nach Auskunft des Marktes Pyrbaum wird die Fl.Nr. 92, Gemarkung Seligenporten, langjährig als Standweide ohne ergänzende Pflegemahd genutzt. Der Markt Pyrbaum erwarb die Fläche 2017, dem Voreigentümer wird bis heute weiterhin ein Nutzungsrecht für die Pferdebeweidung eingeräumt. Die Weide weist eine artenarme bis artenreiche Grünlandausprägung aus. Aufgrund der langjährigen Nutzung als Standweide unterliegt die Fläche, auch wenn bereichsweise Ausprägungen von arten- und strukturreichem Dauergrünland ausgebildet sind, nicht dem gesetzlichen Biotopschutz. Die floristische Erfassung des Büros Genista ist als Anlage beigefügt.

Im Nordosten sind auf kleinerer Fläche ein Röhrichtbestand und ein Erdweg ausgebildet. Im Süden stocken eine Baumreihe (mit vereinzelt Sträuchern) und im Osten eine Baum-/Strauch-Hecke mit überwiegend heimischen Gehölzen. Im zentralen Bereich stockt eine Gehölzgruppe im Bereich eines Schuppens und ein Einzelbaum.

Zum Bebauungsplan wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung (saP) erstellt (Büro Genista, Neumarkt, 22.11.2023).

Im Untersuchungsgebiet konnten bei den Begehungen im Jahr 2023 insg. 17 Vogelarten nachgewiesen werden, von denen 13 Arten im Gebiet bzw. dessen Randrandbereichen gebrütet haben. Bei den meisten Arten, wie Goldammer, Blaumeise, Kohlmeise, Hausrotschwanz, Elster, Mönchsgrasmücke und Amsel handelt es sich um weit verbreitete und häufige Arten, deren lokale Populationen nicht bedroht sind.

Dies gilt ebenso für Arten, welche nur als Nahrungsgäste auftreten, wie Mäusebussard, Rauchschwalbe, Rabenkrähe, Bachstelze und Star.

Mit Stieglitz, Feldsperling, Dorngrasmücke und Klappergrasmücke wurden vier wertgebende Brutvogelarten in den randlichen Gehölzstrukturen erfasst.

Südlich, im Bereich des Weiherholzgrabens, wurde die Zauneidechse nachgewiesen.

Dort gibt es gemäß saP auch Vorkommen vom Großen Wiesenknopf, auch wenn bei den Kartierungen 2023 der Große Wiesenknopf-Ameisenbläuling nicht festgestellt werden konnte.

Insgesamt hat der Geltungsbereich eine mittlere Bedeutung für die Pflanzen- und Tierwelt.

Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

Durch das geplante Baugebiet geht auf knapp 2,5 ha die Pferdeweide mitsamt des kleinen Röhrichtbestandes und einzelner Gehölze als Lebensräume für Tiere und Pflanzen verloren. Die Baum-/Strauch-Hecke im Osten wird erhalten.

Im Rahmen der saP wurde festgestellt, dass sich durch den Bau des Wohngebietes erhebliche Beeinträchtigungen für Brutvogelarten, die Zauneidechse und die beiden

Wiesenknopf-Ameisenbläulinge ergeben können, weswegen folgende konfliktvermeidende Maßnahmen erforderlich sind:

- Im Bereich entlang des Weiherholzgrabens dürfen keine Veränderungen stattfinden, ebenso wenig eine Erschließung durch zusätzliche Wege oder Wegeausbaumaßnahmen bzw. Ablagerung während der Bauphase.
- Gehölzrodungen, falls diese erforderlich werden, dürfen nur außerhalb der Vogelbrutzeiten zwischen 01.10. und 28.02 durchgeführt werden.

Unter Einhaltung dieser Vorgaben ergeben sich keine Verbotstatbestände hinsichtlich von Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie bzw. von europäischen Vogelarten entsprechend Art. 1 Vogelschutzrichtlinie.

Für die vier wertgebenden Vogelarten (Stieglitz, Feldsperling, Dorngrasmücke, Klappergrasmücke) lassen sich keine maßgeblichen Betroffenheiten ableiten, da erfasste Brutstätten von diesen Arten nicht betroffen sind.

**Gesamtbewertung Schutzgut Pflanzen und Tiere:
Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit**

4.3 Boden

Zur Bewertung des Bodens werden folgende Bewertungskriterien herangezogen:

Bedeutung / Empfindlichkeit	Natürlichkeit
	Seltenheit
	Biotopentwicklungspotenzial
	natürliches Ertragspotenzial

Beschreibung und Bewertung

Im Geltungsbereich liegen als Grünland genutzte Tonböden des Lias. Diese Böden sind von mittlerer Naturnähe, haben eine geringe Seltenheit und ein mittleres Biotopentwicklungspotenzial. Aufgrund der Ortsnähe der Flächen haben diese landwirtschaftliches Ertragspotenzial (Nutzung als Pferdeweide).

Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

Durch die Auffüllungen inkl. der Versiegelungsmöglichkeiten von ca. 1,7 ha kommt es zu einer Beeinträchtigung bzw. zum Verlust der Bodenfunktionen. Der Wirkraum betrifft ausschließlich den Geltungsbereich. Bodenverunreinigungen angrenzender Flächen sind nicht zu erwarten.

Eingriffe in den Boden sind grundsätzlich zu minimieren. Bei den Baumaßnahmen sind die DIN 19731 und DIN 18915, die die Anforderungen an den Ausbau und die

Zwischenlagerung von Bodenaushub beschreiben, zu beachten. Damit können Eingriffe in die Bodenfunktionen, die über die Versiegelungen hinausgehen, minimiert werden.

Bei privaten Garagenzufahrten und Stellplätzen ist die Versiegelung durch Asphalt oder Beton sowie Pflasterverlegung auf Beton nicht zulässig, um die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens so weit möglich zu erhalten.

**Gesamtbewertung Schutzgut Boden:
 Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit**

4.4 Wasser

Für die Beurteilung des Schutzgutes Wasser sind die Grundwasserverhältnisse und dauerhafte Oberflächengewässer relevant.

Bewertungskriterien des Teilschutzguts Oberflächenwasser

Bedeutung/ Empfindlichkeit	Naturnähe
	Gewässergüte
	Bedeutung von Flächen im Wasserhaushalt (Rückhaltefunktion)

Bewertungskriterien Teilschutzgut Grundwasser

Bedeutung / Empfindlichkeit	Geschütztheitsgrad der Grundwasserüberdeckung (Empfindlichkeit)
	Bedeutung für Grundwassernutzung
	Bedeutung des Grundwassers im Landschaftshaushalt

Beschreibung und Bewertung

Südlich des Geltungsbereiches verläuft der begradigte Weiherholzgraben, der weiter östlich in die Schwarzach mündet.

Der Grundwasserhaushalt wird von den gering durchlässigen Schichten des Feuerletten geprägt. Gemäß den Ergebnissen des Baugrundgutachtens der Geotechnik Prof. Dr. Gründer GmbH, Pyrbaum, vom 31.03.2026 wurde Grundwasser in den nahezu ausschließlich tonig ausgebildeten Bohrungen im nördlichen Plangebiet bis zu den jeweiligen Erkundungsendtiefen nicht festgestellt. In den mittleren und südlichen Bereichen des Plangebietes liegen hingegen relativ oberflächennahe Grundwasserstände in Tiefen zwischen ca. 0,5 m und ca. 1,6 m unter GOK vor. Auch wenn durch die unregelmäßig vorhandenen Tone, welche an und für sich nur sehr geringe Wasserdurchlässigkeiten aufweisen, kein einheitlicher idiomorpher Aquifer vorhanden ist, so wird doch davon ausgegangen, dass die Wässer in den sandigen Schichten (welche insbesondere in den mittleren und südlichen Bereichen des Plangebietes verbreitet sind) in einem hydraulischen Zusammenhang stehen. Ferner muss davon ausgegangen werden,

dass die Grundwasserstände natürlichen Schwankungen unterliegen und nach niederschlagsreichen Zeiten bis dicht unter GOK ansteigen können.

Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

Eine naturnahe Entwicklung des Weiherholzgrabens ist durch die gegenständliche Planung nicht vorgesehen. Südlich des Plangebietes verbleiben jedoch genügend Freiflächen im Randbereich des Gewässers, die eine zukünftige naturnahe Entwicklung des Gewässers prinzipiell ermöglichen.

Durch die Auffüllungen inkl. der Versiegelungsmöglichkeiten von ca. 1,7 ha kommt es zu einem (Teil-)Verlust von Infiltrationsflächen und damit zu einer Reduzierung der Grundwasserneubildung.

Aufgrund der anstehenden Tone und Schluffe und dem geringen Grundwasserflurabstand ist eine Versickerung nicht möglich. Die Entwässerung soll im Trennsystem erfolgen. Für die Einordnung der Fahrbahn sind die Regenwasser- und Schmutzwasserleitungen maßgebend. Das Gelände ist hierfür, ähnlich wie in den benachbarten Baugebieten aufzufüllen, gegenständig im zentralen Bereich bis zu ca. 1,7 m und an den Übergängen zur freien Landschaft bis zu ca. 1,2 m ggü. dem natürlichen Geländeneiveau. Die Kanäle und die Straßenoberfläche wurden mit einem minimalsten Gefälle konstruiert, damit die Auffüllung so gering wie möglich gehalten werden kann. Das im nördlichen Plangebiet über die versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser wird über einen Regenwasserkanal im Norden in das bestehende Regenrückhaltebecken (RRB) eingeleitet. Dieses ist für die zusätzliche Aufnahme von Niederschlagswasser zu erweitern. Das im südlichen Plangebiet anfallende Niederschlagswasser wird in das neu geplante RRB im Südosten eingeleitet, zurückgehalten und anschließend gedrosselt in den Weiherholzgraben eingeleitet.

Auf Grundlage einer Starkniederschlagsbetrachtung wurden die Unterschiede der Überflutungsflächen des Istzustandes zur Planung dargestellt. Laut Betrachtung kann davon ausgegangen werden, dass sich durch die Erschließung des Wohngebietes „Wüllenricht III“ in Verbindung mit dem nördlichen Entlastungskanal keine Verschlechterung bei Hochwassergefahr gegenüber dem Bestand einstellen wird. Die Starkniederschlagsbetrachtung ist als Anhang Bestandteil der Begründung mit Umweltbericht.

**Gesamtbewertung Schutzgut Wasser:
Auswirkungen geringer Erheblichkeit**

4.5 Klima/Luft

Für die Beurteilung des Schutzgutes Klima sind vorrangig lufthygienische und klimatische Ausgleichsfunktionen maßgeblich. Die lufthygienische Ausgleichsfunktion bezieht sich auf die Fähigkeit von Flächen, Staubpartikel zu binden und Immissionen zu mindern (z.B. Waldgebiete). Die klimatische Ausgleichsfunktion umfasst die Bedeutung von Flächen für die Kalt- und Frischluftproduktion bzw. den Kalt- und Frischluftabfluss.

Bedeutung / Empfindlichkeit	lufthygienische Ausgleichsfunktion für Belastungsgebiete
	klimatische Ausgleichsfunktion für Belastungsgebiete

Beschreibung und Bewertung

Der Ort Seligenporten ist aufgrund seiner Lage im ländlichen Raum nicht als klimatisches Belastungsgebiet einzustufen. Die landwirtschaftlich genutzten Freiflächen haben lokale Bedeutung als Kaltluftentstehungsgebiete, aber keine überörtlichen Funktionen für den Luftaustausch oder als Frischluftleitbahn.

Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

Durch die Bebauung der Freiflächen gehen lediglich örtlich bedeutsame klimatische Ausgleichsfunktionen verloren. Die Frischluftversorgung von Seligenporten und der angrenzenden Bebauung ist weiterhin gewährleistet.

**Gesamtbewertung Schutzgut Klima und Luft:
 Auswirkungen geringer Erheblichkeit**

4.6 Landschaft

Landschaft und Landschaftsbild wird nach folgenden Kriterien bewertet:

Bedeutung / Empfindlichkeit	Eigenart
	Vielfalt
	Natürlichkeit
	Freiheit von Beeinträchtigungen
	Bedeutung / Vorbelastung

Beschreibung und Bewertung

Als landschaftsbildprägende Elemente sind im Osten und Süden naturnahe Heckenbestände vorhanden. Der bisherige Ortsrand ist durch Neubauten geprägt.

Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

Das geplante Baugebiet führt zu einer Veränderung des Landschafts- bzw. Ortsbildes. Zur Entwässerung muss das Gelände, ähnlich wie in den benachbarten Baugebieten „Wüllenricht I“ und „Wüllenricht II“ aufgefüllt werden, gegenständig im zentralen Bereich bis zu ca. 1,7 m und an den Übergängen zur freien Landschaft bis zu ca. 1,2 m ggü. dem natürlichen Geländeniveau. Zur Minimierung des Eingriffes wird die randliche, dichte Heckenstruktur im Osten als zu erhaltend festgesetzt. Diese wird die Auffüllungen einschließlich der Baukörper in das Landschaftsbild einbinden.

Im Süden ist keine Eingrünung innerhalb des Baugebietes erforderlich, da die unmittelbar südlich verlaufende Baumhecke am Weiherholzgraben die erforderliche Eingrünungsfunktion in Richtung der freien Landschaft in diesem Bereich übernimmt. Die Gemeinde ist im Eigentum dieses Gehölzstreifens und kann somit dessen Erhaltung sicherstellen.

**Gesamtbewertung Landschaft:
Auswirkungen geringer Erheblichkeit**

4.7 Kultur- und Sachgüter

Schützenswerte Bodendenkmäler oder andere Kultur-/Sachgüter sind im Geltungsbereich nicht bekannt.

4.8 Fläche

Es handelt sich um eine landwirtschaftlich genutzte Fläche. Innenentwicklungspotenziale des Marktes wurden geprüft, stehen aber dem Grundstücksmarkt nicht zur Verfügung.

Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

Durch die Planung ändert sich die Art der Nutzung der Fläche. Die Siedlungs- und Verkehrsfläche im Marktgebiet erhöht sich geringfügig. Als Vermeidungsmaßnahme ist eine teils verdichtete Bebauung vorgesehen.

Die Auswirkungen durch die Änderung in der Art der Nutzung der Fläche sind bei den Schutzgütern Kap. 4.1 bis 4.6 beschrieben.

4.9 Wechselwirkungen

Bereiche mit ausgeprägtem ökologischem Wirkungsgefüge sind der angrenzende Graben. Hier sind keine Eingriffe vorgesehen.

4.10 Erhaltungsziele und Schutzzweck der FFH- und Vogelschutzgebiete

Auswirkungen auf Natura 2000-Gebiete durch den Bebauungsplan sind aufgrund der Entfernung ausgeschlossen. Es sind keine Wirkungen denkbar, die eine erhebliche Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten zur Folge haben könnten.

5. SONSTIGE BELANGE GEM. § 1 ABS. 6 NR. 7 DES BAUGB

Vermeidung von Emissionen und sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Ein sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern ist durch die Entsorgungseinrichtungen des Marktes und des Landkreises gesichert.

Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Die Nutzung erneuerbarer Energien durch Sonnenkollektoren ist durch die zu erwartende Firstrichtung begünstigt (überwiegend Süd-West-Orientierung).

Bodenschutzklausel und Umwidmungssperrklausel gem. § 1a Abs. 2 BauGB

Durch die Planung wird ca. 2,5 ha landwirtschaftliche Fläche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes beansprucht. Möglichkeiten zur Umnutzung brach gefallener Gewerbeflächen oder von Konversionsflächen bestehen nicht. Des Weiteren werden für externe Ausgleichsmaßnahmen landwirtschaftliche Flächen beansprucht, jedoch nur untergeordnet, da der Großteil der Flächen bisher überwiegend schon für Ausgleichszwecke zugeordnet bzw. im Vertragsnaturschutzprogramm waren.

Darstellung von Landschaftsplänen

Der in den Flächennutzungsplan integrierte Landschaftsplan sieht für den überplanten Bereich eine Biotopvernetzung durch Anlage geeigneter Strukturen vor. Der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan wird deshalb gemäß § 8 BauGB im Parallelverfahren geändert.

Erfordernisse des Klimaschutzes

Es sind keine lokalklimatisch besonders wertvollen Flächen betroffen. Die Nutzung von Solarenergie ist möglich. Die Belange des Klimaschutzes sind im Rahmen der konkreten Bauvorhaben zu beachten und durch entsprechende Verordnungen vorgegeben.

6. Zusammenfassende Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes und der erheblichen Auswirkungen

Gemäß Anlage 1 Abs. 2 Ziffer b zum BauGB sind die Auswirkungen u.a. infolge der folgenden Wirkungen zu beschreiben:

Auswirkungen infolge des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten

Die diesbezüglichen Auswirkungen sind bei der Beschreibung der Schutzgüter in Kapitel 4 ausführlich dargelegt. Während der Bauarbeiten ist nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen zu rechnen, da Bauarbeiten nur während der Tagzeiten stattfinden.

Auswirkungen infolge der Nutzung der natürlichen Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Die Auswirkungen hinsichtlich der genannten Aspekte sind bei der Beschreibung der Schutzgüter in Kapitel 4 ausführlich dargelegt.

Auswirkungen infolge der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen

Aufgrund der Art des Vorhabens sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Auswirkungen hinsichtlich der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung

Die Entsorgungseinrichtungen des Marktes und des Landkreises sowie überregionaler Entsorgungseinrichtungen sind vorhanden und ausreichend, um erhebliche Auswirkungen durch Abfälle zu vermeiden.

Auswirkungen infolge der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt

Aufgrund der Art des Vorhabens sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten. Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit werden durch Beschränkung der zulässigen Immissionen vermieden. Die Karte der Georisiken des Bayer. Landesamts für Umwelt weist für den Bereich keine spezifischen Georisiken nach. Lediglich randlich sind wassersensible Bereiche vorhanden.

Auswirkungen infolge der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

Aufgrund der Art des Vorhabens sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima und der Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels

Es sind keine besonderen Auswirkungen zu erwarten.

Auswirkungen infolge der eingesetzten Techniken und Stoffe

Aufgrund der Art des Vorhabens sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

7. MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERMINDERUNG UND ZUM AUSGLEICH NACHTEILIGER UMWELTAUSWIRKUNGEN

Die detaillierten Aussagen zur Eingriffsminderung und -vermeidung, zur Eingriffsbewertung und die Ermittlung des Bedarfs an Ausgleichsflächen finden sich in Kap. 12 des Teil A der Begründung. Wesentliche Maßnahme zur Eingriffsminderung ist die Erhaltung randlicher naturnaher Gehölze im Osten.

Dem Bebauungsplan sind die folgenden drei externen Ausgleichsflächen zugeordnet:

- Ausgleichsfläche 1: Fl.Nr. 352 (10.006 m² große Teilfläche), Gemarkung Rengersricht
Entwicklungsziel: naturnahes Fließgewässer mit standortgerechtem Auwald sowie Röhrichten und Hochstaudenfluren feuchter Standorte
- Ausgleichsfläche 2: Fl.Nr. 474 (6.205 m² große Teilfläche), Gemarkung Seligenporten
Entwicklungsziel: artenreiches Extensivgrünland sowie Röhrichte/Hochstauden im Bereich von Uferabflachungen
- Ausgleichsfläche 3: Fl.Nr. 466 (315 m² große Teilfläche), Gemarkung Pyrbaum
Entwicklungsziel: mesophile Hecke mit randlichen Gras-Kraut-Säumen

Die Ausgleichsflächen/-maßnahmen sind insgesamt ausreichend, den mit der Planung verbundenen Eingriff auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu kompensieren. Mit den Maßnahmen werden (Gewässer-)Lebensräume aufgewertet und der Biotopverbund in der freien Landschaft gestärkt.

8. PROGNOSE BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

Bei Nichtdurchführung der Planung ist mit der Fortführung der landwirtschaftlichen Nutzung zu rechnen. Es müssten gegebenenfalls andere Flächen ausgewiesen werden, um die Wohnbauflächennachfrage in der Region zu befriedigen. Die Auswirkungen der Planung sind gegenüber der Nullvariante vertretbar. Der Eingriff ist gut ausgleichbar.

9. MONITORING

Die Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen ist gesetzlich vorgesehen, damit frühzeitig unvorhergesehene Auswirkungen ermittelt werden und geeignete Abhilfemaßnahmen ergriffen werden können. Da es keine bindenden Vorgaben für Zeitpunkt, Umfang und Dauer des Monitoring bzw. der zu ziehenden Konsequenzen gibt, sollte das Monitoring in erster Linie zur Abhilfe bei unvorhergesehenen Auswirkungen dienen.

Als Monitoringmaßnahme wird die Prüfung der externen Ausgleichsflächen durch stichprobenartige Begehung vorgeschlagen. Das Monitoring hat ein Jahr nach Bebauung zu erfolgen, weitere Kontrollprüfungen sind im Turnus von 5 Jahren vorzusehen.

10. ZUSAMMENFASSUNG

1. Allgemeines

Der Umweltbericht prüft die Auswirkungen eines Vorhabens auf die Umwelt und den Menschen frühzeitig im Planungs- und Zulassungsverfahren.

2. Auswirkungen des Vorhabens

Schutzgut	wesentliche Wirkungen/Betroffenheit	Bewertung
Mensch	Verlust siedlungsnaher Freiflächen; erhebliche Immissionen in das angrenzende Wohngebiet sind nicht zu erwarten	geringe Erheblichkeit
Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt	Verlust von artenarmen bis -reichen Grünland (langjährige Standweide), eines kleinen Röhrichtbestandes und weniger Gehölze; randliche Gehölzstrukturen werden erhalten	mittlere Erheblichkeit

Schutzgut	wesentliche Wirkungen/Betroffenheit	Bewertung
Boden	Flächige Auffüllungen; Versiegelung auf ca. 1,5 ha, keine naturnahen oder seltenen Böden betroffen	mittlere Erheblichkeit
Wasser	verringerte Grundwasserneubildung durch Versiegelung, aber Trennsystem und Wasserrückhalt vor Ort vorgesehen	geringe Erheblichkeit
Klima	Kaltluftentstehungsfläche ohne Bezug zu Belastungsgebieten betroffen	geringe Erheblichkeit
Landschaft	Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes durch Baukörper, aber umfassende Erhaltungs- und Pflanzgebote zur Eingrünung	geringe Erheblichkeit
Wechselwirkungen und Wirkungsgefüge	keine Flächen mit komplexem ökologischem Wirkungsgefüge negativ betroffen	geringe Erheblichkeit
Kultur- und Sachgüter	keine Betroffenheit	-

Nach Umsetzung der Bau- und Verkehrsflächen verbleiben Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit auf die Schutzgüter Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt und Boden sowie Auswirkungen geringer Erheblichkeit auf die sonstigen Schutzgüter.



Christoph Zeiler
Landschaftsarchitekt

ANHANG

1. Artenliste standortheimischer Gehölze für Freiflächengestaltung
2. Bestandsplan mit Eingriffsermittlung
3. floristische Erfassungen vom Büro Genista, Neumarkt, vom 29.09.2023 im Bereich der Wiesenfläche (Pferdeweide)
4. spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) vom Büro Genista, Neumarkt, vom 22.11.2023
5. Verkehrsuntersuchung der GEO.VER.S.UM Planungsgemeinschaft Pressler & Geiler vom 12.07.2024
6. Starkniederschlagsbetrachtung der KBR Ingenieure GmbH, Feucht, vom April 2026
7. Baugrundgutachten (Geotechnischer Bericht) der Geotechnik Prof. Dr. Gründer GmbH, Pyrbaum, vom 31.03.2026

ANHANG

1. Artenliste standortheimischer Gehölze für Freiflächengestaltung

- a) Großbäume
- | | |
|---------------------|-------------|
| Acer platanoides | Spitzahorn |
| Acer pseudoplatanus | Bergahorn |
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Juglans regia | Nußbaum |
| Tilia cordata | Winterlinde |
- b) Mittelgroße und kleine Bäume
- | | |
|------------------|--------------|
| Acer campestre | Feldahorn |
| Betula pendula | Birke |
| Prunus avium | Vogelkirsche |
| Salix caprea | Salweide |
| Sorbus aucuparia | Vogelbeere |
- sowie Obstbäume als Halb- und Hochstamm
- c) Sträucher
- | | |
|---------------------|----------------|
| Cornus sanguinea | Hartriegel |
| Corylus avellana | Hasel |
| Crataegus laevigata | Weißdorn |
| Euonymus europaea | Pfaffenhütchen |
| Ligustrum vulgare | Liguster |
| Prunus spinosa | Schlehe |
| Ribes alpinum | Johannisbeere |
| Rosa canina | Hundsrose |
| Salix caprea | Salweide |
| Sambucus nigra | Holunder |

2. Bestandsplan mit Eingriffsermittlung (maßstablos)

