

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN

Sondergebiet Unterweißenbach

Begründung

Stadt Vilseck

Marktplatz 13, 92249 Vilseck

Landkreis Amberg-Sulzbach



Vorentwurf: 17.11.2025

Entwurf:

Endfassung:



Inhaltsverzeichnis

A) Vorbemerkungen / Ziel der Planung	8
B) Rahmenbedingungen und Planungsvorgaben	8
1. Gesetzliche Grundlagen – Verordnungen	8
2. Relevante übergeordnete Planungen und Fachplanungen.....	10
2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)	10
2.2 Regionalplan (RP)	11
2.3 Flächennutzungs- und Landschaftsplan	13
C) Beschreibung des Planungsgebiets	14
1. Geltungsbereich / Größe	14
2. Verkehrsanbindung/Lage	14
3. Topografie / Nutzung	15
4. Baugrund und Bodenverhältnisse.....	15
5. Bodenordnende Maßnahmen	15
6. Erschließung, Ver- und Entsorgung	16
6.1 Verkehrserschließung	16
6.2 Abfallwirtschaft.....	16
6.3 Wasser/Löschwasser	16
6.4 Abwasserbeseitigung	17
6.5 Niederschlagswasser.....	17
6.6 Umgang mit wassergefährdenden Stoffen.....	17
6.7 Strom	17
6.8 Telekommunikation	18
6.9 Fernwärmeanschluss.....	18
7. Grundwasser	18
8. Immissionsschutz.....	18
9. Altlasten	18
10. Wasserwirtschaft.....	18
11. Denkmalpflege	19
12. Alternativenprüfung	19
13. Bedarfsbegründung	19
D) Konzeption und Ziele aus städtebaulicher und landschaftsplanerischer Sicht	20
1. Grenzen.....	20

2. Art der baulichen Nutzung	20
3. Maß der baulichen Nutzung	20
4. Bauweise, Baugrenzen.....	20
5. Abstandsflächen	21
6. Baugestaltung.....	21
7. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen.....	21
8. Werbeanlagen.....	21
9. Beleuchtung von Straßenraum und Außenanlagen	21
10. Verkehrsflächen	22
11. Grünordnung, Natur und Landschaft.....	22
Zum Ausgleich der Auswirkungen auf die Schutzgüter sieht der Bebauungsplan interne und externe Ausgleichsflächen vor.....	22
12. Flächen für Auffüllungen	22
13. Entwässerung / Schutz vor Überflutung.....	22
14. Immissionsschutz	23
15. Grundwasser- und Bodenschutz.....	23
16. Artenschutz	23
E) Ausgleich unvermeidbarer Beeinträchtigungen / Eingriffsregelung	24
1. Bestandsaufnahme	24
2. Ermittlung der Eingriffsschwere.....	25
3. Ermittlung des Ausgleichsbedarfs	26
4. Auswahl von geeigneten Ausgleichsmaßnahmen/ Maßnahmenkonzept.....	33
5. Bestimmung des Umfangs, Bewertung von Ausgleichsmaßnahmen/ Bilanzierung	37
6. Umsetzung und Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen:	39
7. Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Planung (Monitoring)	39
F) Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 BauGB	40
1. Einleitung	40
1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplans	41
1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung.....	41
2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung	41
2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario).....	41

2.1.1 Schutzgut Mensch / Gesundheit	41
2.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen.....	42
2.1.3 Schutzgut Boden und Fläche	44
2.1.4 Schutzgut Wasser	45
2.1.5 Schutzgut Luft / Klima	45
2.1.6 Schutzgut Landschaft / Erholung	46
2.1.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter.....	46
2.1.8 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung	47
2.2 Prognose über die Auswirkung auf die Schutzgüter	47
2.2.1 Schutzgut Tiere und Pflanzen.....	47
2.2.2 Schutzgut Boden und Fläche	48
2.2.3 Schutzgut Wasser	49
2.2.4 Schutzgut Luft/Klima.....	50
2.2.5 Wirkungsgefüge zwischen den o.g. Schutzgütern	51
2.2.6 Schutzgut Landschaft / Erholung	51
2.2.7 Auswirkungen auf Erhaltungsziele und den Schutzzweck der Natura 2000- Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes	52
2.2.8 Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt	52
2.2.9 Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter	53
2.2.10 Auswirkungen auf die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern	53
2.2.11 Auswirkungen auf die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie.....	53
2.2.12 Auswirkungen auf die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts	53
2.2.13 Auswirkungen auf die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden	53
2.2.14 Auswirkungen bei schweren Unfällen oder Katastrophen	53
2.3 Beschreibung der Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung oder Ausgleich von erheblichen Umweltauswirkungen.....	54
2.3.1 Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter.....	54
2.3.1.1 Schutzgut Arten und Lebensräume	54

2.3.1.2 Schutzgut Boden und Fläche	54
2.3.1.3 Schutzgut Wasser.....	55
2.3.1.4 Schutzgut Landschaftsbild.....	55
2.3.1.5 Schutzgut Luft/Klima	55
3. Alternative Planungsmöglichkeiten	55
4. Zusätzliche Angaben	56
4.1 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	56
4.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen	58
5. Allgemein verständliche Zusammenfassung	59
G) Quellen	61
H) Impressum.....	62

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Landesentwicklungsprogramm Bayern, Strukturkarte (Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie, 2020)	10
Abbildung 2: Strukturkarte Regionalplan Region Oberpfalz Nord (Planungsverband Region Oberpfalz Nord, 2025).....	11
Abbildung 3: Zielkarte Siedlung und Versorgung (Planungsverband Region Oberpfalz Nord, 2025).....	12
Abbildung 4: Zielkarte Landschaft und Erholung (Planungsverband Region Oberpfalz Nord, 2025)	13
Abbildung 5: Ausschnitt Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (Stadt Vilseck).....	13
Abbildung 6: Lage (Bayerische Vermessungsverwaltung, 2025).....	14
Abbildung 7: topographische Karte (Bayerische Vermessungsverwaltung, 2025)	15
Abbildung 8: Auszug Denkmalatlas (Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, 2025)	19
Abbildung 9: Eingriffsflächen, eigene Aufnahme vom 12.08.2025.....	24
Abbildung 10: Bestandserhebung.....	25
Abbildung 11: Vermeidungsmaßnahmen ohne Anrechnung beim Planungsfaktor	29
Abbildung 12: Vermeidungsmaßnahme mit Anrechnung beim Planungsfaktor....	30
Abbildung 13: Ermittlung Ausgleichsbedarf Schutzgut Arten und Lebensräume..	31
Abbildung 14: Funktionstabelle Ausgleichsfläche intern.....	34
Abbildung 15: Funktionstabelle Ausgleichsfläche extern.....	36
Abbildung 16: Abschlag Timelag.....	37
Abbildung 17: Bewertung des Ausgleichsumfangs	38
Abbildung 18: Ausschnitt Biotopkartierung (Bay. Staatsministerium d. Finanzen u.f. Heimat, 2025).....	43
Abbildung 19: Denkmalatlas (Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, 2024)	47
Abbildung 20: Monitoring	58
Abbildung 21: Zusammenfassung Ergebnis Umweltprüfung	60

A) Vorbemerkungen / Ziel der Planung

Die Stadt Vilseck stellt den vorliegenden Bebauungs- und Grünordnungsplan auf, um die städtebauliche Entwicklung und Ordnung in der Kommune zu steuern.

Mit dieser Bauleitplanung stellt die Kommune die weitere Nutzung eines Steinbruchs, dessen Nutzung aufgelassen wurde, sicher.

Die zukünftige Nutzung soll als Sondergebiet für die Errichtung eines Lagerplatzes für Baumaterialien und zur Erzeugung von Hackschnitzeln erfolgen.

Die Kommune sieht darin nicht nur die erneute Nutzbarmachung von bereits baulich genutzten Flächen sondern auch einen Beitrag zur Energiewende durch die Aufbereitung von Energieträgern aus nachwachsenden Rohstoffen.

Es erfolgt eine nachhaltige Entwicklung unter Schonung von Ressourcen.

Die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes erfolgt im Regelverfahren.

B) Rahmenbedingungen und Planungsvorgaben

1. Gesetzliche Grundlagen – Verordnungen

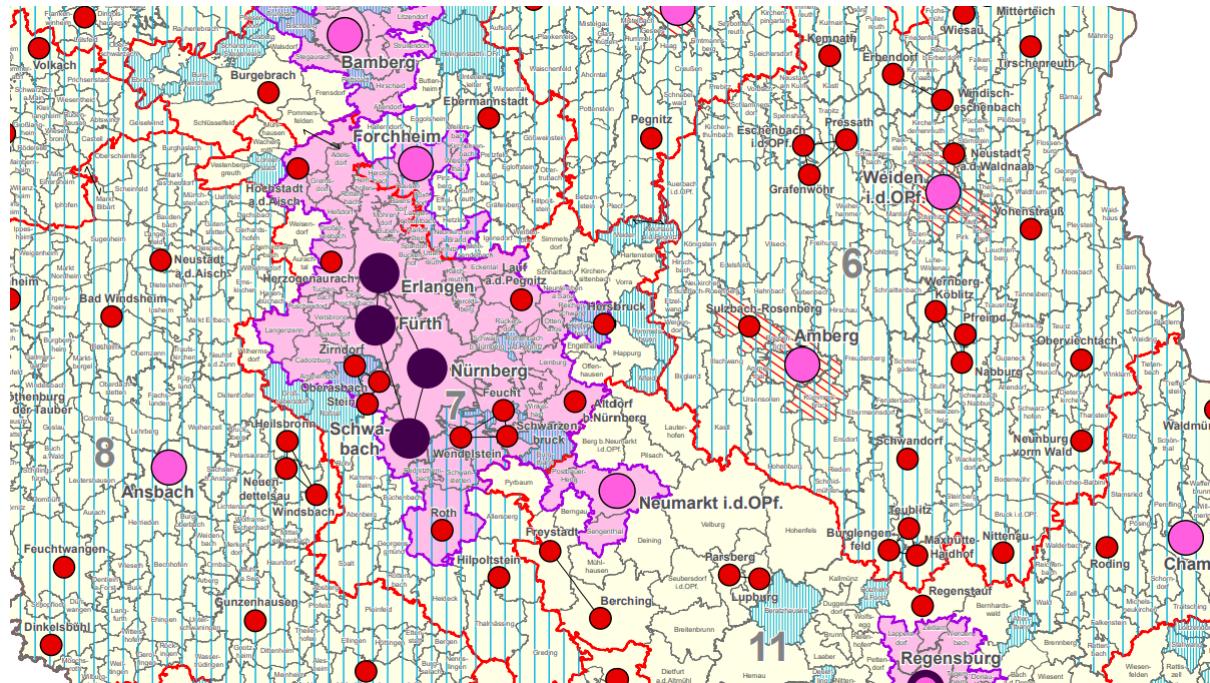
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung -
BauVorIV	Verordnung über Bauvorlagen und bauaufsichtliche Anzeigen - Bauvorlagenverordnung
BayBO	Bayerische Bauordnung
BayBodSchG	Bayerisches Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (Bayerisches Bodenschutzgesetz)
BayDSchG	Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler - Bayerisches Denkmalschutzgesetz
BayNatSchG	Gesetz über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur - Bayerisches Naturschutzgesetz
BNatSchG	Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege - Bundesnaturschutzgesetz
GaStellV	Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze - Garagen- und Stellplatzverordnung

NWFreiV	Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser - Niederschlagswasserfreistellungsverordnung -
PlanZV	Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts - Planzeichenverordnung
TRENGW	Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser
TrinkwV	Verordnung über die Qualität von Wasser für den menschlichen Gebrauch - Trinkwasserverordnung

Alle Gesetze, Verordnungen, Regelungen, Satzungen etc., auf die innerhalb dieser Planung verwiesen wird, können über die Verwaltung der Stadt Vilseck eingesehen werden.

2. Relevante übergeordnete Planungen und Fachplanungen

2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)



a) Zeichnerisch verbindliche Darstellungen

- Allgemeiner ländlicher Raum
- Ländlicher Raum mit Verdichtungsansätzen
- Verdichtungsraum
- Raum mit besonderem Handlungsbedarf
- Kreisregionen
- Einzelgemeinden

b) Zeichnerisch erläuternde Darstellung verbaler Ziele

- Metropole
- Regionalzentrum
- Oberzentrum
- Mittelzentrum

Abbildung 1: Landesentwicklungsprogramm Bayern, Strukturkarte (Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie, 2020)

Entsprechend der Strukturkarte befindet sich der Geltungsbereich im allgemeinen ländlichen Raum und gehört zur Kreisregion mit besonderem Handlungsbedarf.

Die Teilräume mit besonderem Handlungsbedarf sind vorrangig zu entwickeln. Dies gilt u.a. bei Planungen und Maßnahmen der Daseinsvorsorge (vgl. 2.2.4 Vorrangprinzip). Der ländliche Raum ist so zu entwickeln und zu ordnen, dass er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann.

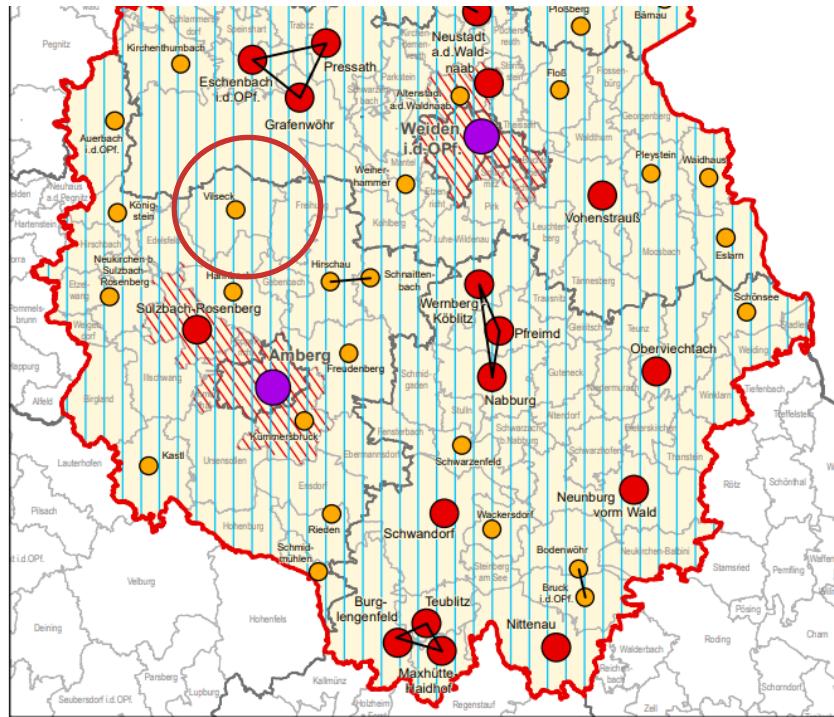
Nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern soll die Zersiedelung der Landschaft verhindert werden (vgl. LEP 3.3G). Neubauflächen sollen nach dem LEP-Ziel 3.3 möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten ausgewiesen werden. Des Weiteren sind im Sinne des Flächensparens die vorhandenen Potenziale vorrangig zu nutzen (vgl. LEP 3.2

Z) und die Ausweisung von neuen Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung ausgerichtet werden (vgl. LEP 3.2 G).

2.2 Regionalplan (RP)

Im Regionalplan zur Region Oberpfalz-Nord (6) sind folgende Planungsvorgaben für den Bereich Vilseck eingetragen:

Karte 1: Raumstruktur



Raumstruktur

Stand: 01.Juni 2022

Ziele der Raumordnung und Landesplanung

a) zeichnerisch erläuternde Darstellung verbaler Ziele

Grundzentrum

zentrale Mehrfachorte sind durch Verbindungslinien gekennzeichnet

Oberzentrum

b) Nachrichtliche Wiedergabe staatlicher Planungsziele

Grenze der Region

Allgemeiner ländlicher Raum

Ländlicher Raum mit Verdichtungsansätzen

Raum mit besonderem Handlungsbedarf

Mittelzentrum

zentrale Mehrfachorte sind durch Verbindungslinien gekennzeichnet

Maßstab 1 : 500 000

0 5 10 15 20 25 Kilometer

Herausgeber: Regionaler Planungsverband Oberpfalz-Nord

Bearbeitung: Technisches Büro, Sg.24, Regierung der Oberpfalz

Abbildung 2: Strukturkarte Regionalplan Region Oberpfalz Nord (Planungsverband Region Oberpfalz Nord, 2025)

Entsprechend der Karte zur Raumstruktur befindet sich Vilseck im allgemeinen ländlichen Raum und ist als Raum mit besonderem Handlungsbedarf gekennzeichnet.

Die Zielkarte 2 zu Siedlung und Versorgung enthält für den Geltungsbereich keine Aussagen.

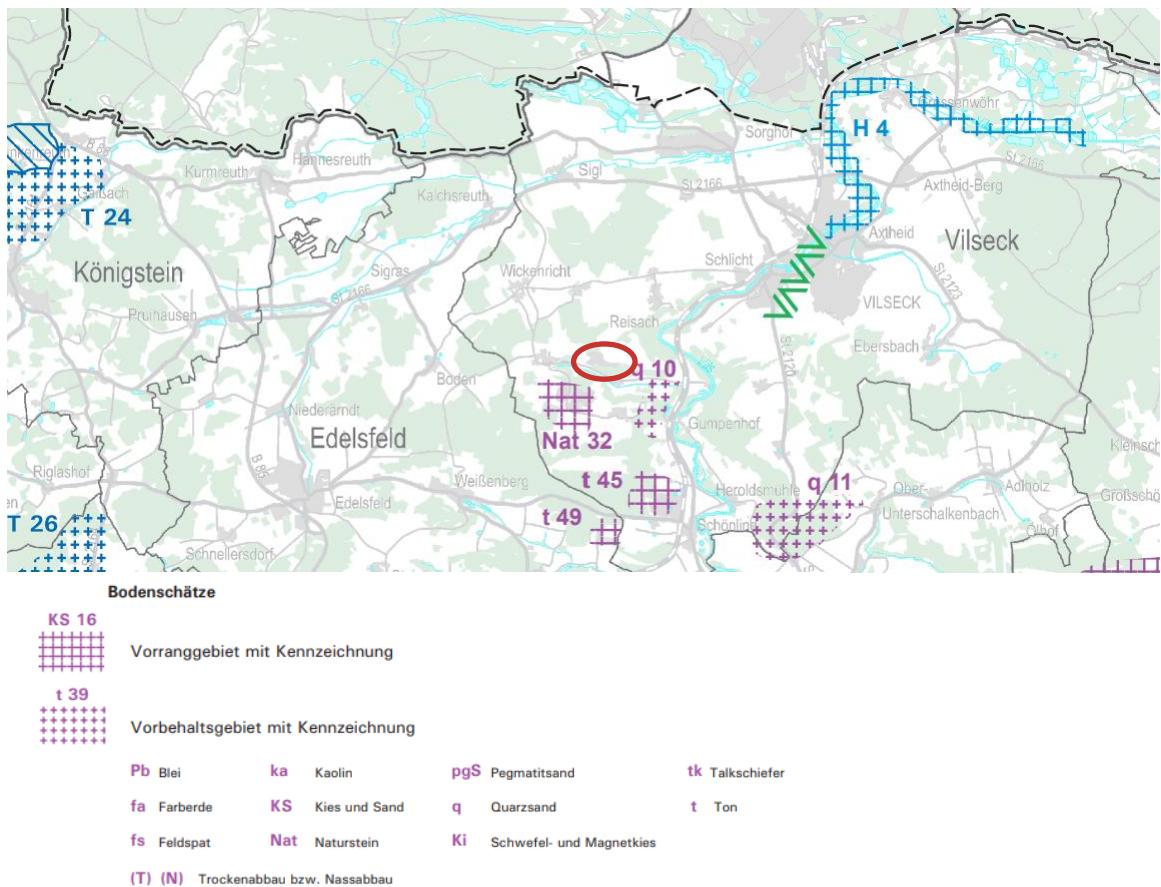


Abbildung 3: Zielkarte Siedlung und Versorgung (Planungsverband Region Oberpfalz Nord, 2025)

Südwestlich und südöstlich des Geltungsbereichs befinden sich Vorrang- bzw. Vorbehaltsgebiete für den Abbau von Bodenschätzen.

Zielkarte 3: Landschaft und Erholung

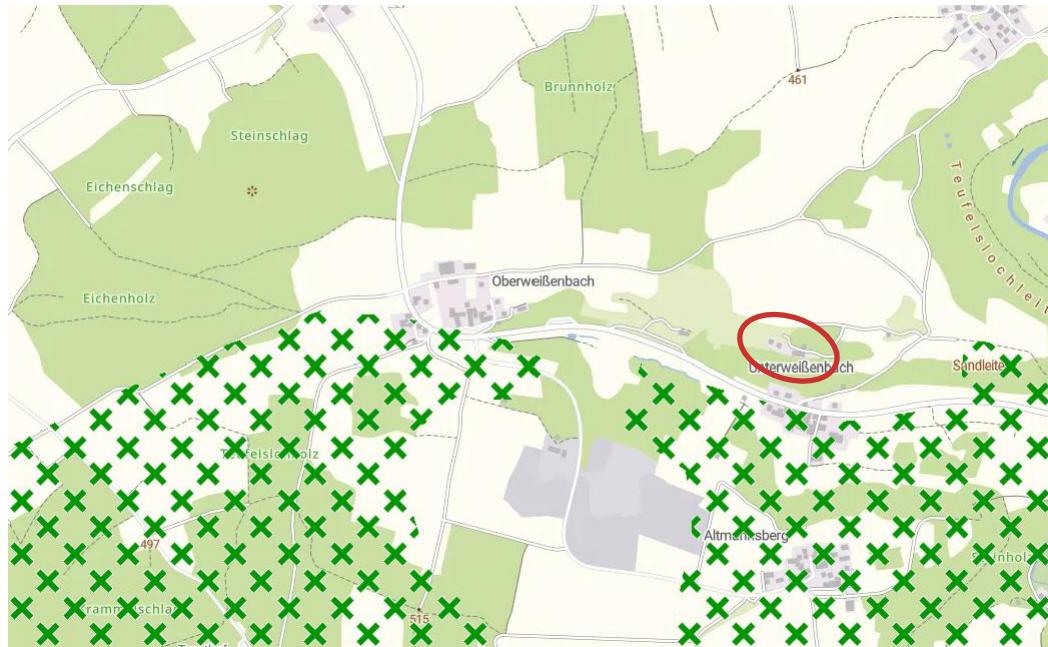


Abbildung 4: Zielkarte Landschaft und Erholung (Planungsverband Region Oberpfalz Nord, 2025)

Der Geltungsbereich selbst ist nicht mit Eintragungen auf der Zielkarte Landschaft und Erholung versehen. Südlich der erschließenden Gemeindeverbindungsstraße befindet sich ein landschaftliches Vorbehaltsgebiet.

2.3 Flächennutzungs- und Landschaftsplan

Der Flächennutzungsplan stellt in diesem Bereich eine Gewerbliche Baufläche gem. §1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO dar. Darüber hinaus ist der Bereich für den Abbau von Bodenschätzten gekennzeichnet. Der Abbau der Bodenschätzze ist bereits erfolgt und die Nutzung der Fläche zum Abbau wurde aufgelassen

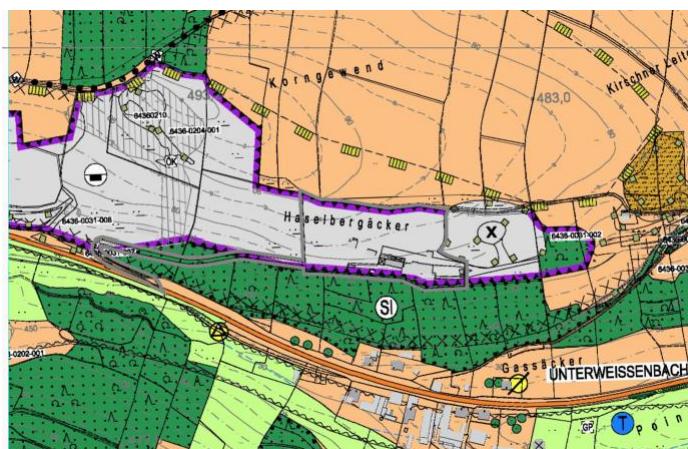


Abbildung 5: Ausschnitt Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (Stadt Vilseck)

Eine Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes erfolgt im Parallelverfahren.

C) Beschreibung des Planungsgebiets

1. Geltungsbereich / Größe

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplanes erstreckt sich über die folgenden Flurnummern der Gemarkung Sigl:

2029/1

TF 1588 TF 2014/1 TF 2029 TF 2051 TF 2058

Der gesamte räumliche Geltungsbereich beträgt ca. 2,0 ha.

Dem Bebauungsplan wird eine externe Ausgleichsfläche auf einer Teilfläche von Flurnummer 2029 im unmittelbaren westlichen Anschluss an den Geltungsbereich zugeordnet. Dieser umfasst eine Fläche von 400 m²

2. Verkehrsanbindung / Lage

Die Stadt Vilseck befindet sich im Nordwesten des Regierungsbezirks Oberpfalz im Landkreis Amberg-Sulzbach.

Der Ortsteil Unterweißenbach befindet sich dabei südwestlich vom Hauptort Vilseck. Über eine Gemeindeverbindungsstraße besteht Anschluss an die Kreisstraße AS5 sowie die Staatsstraßen 2166 und 2120.

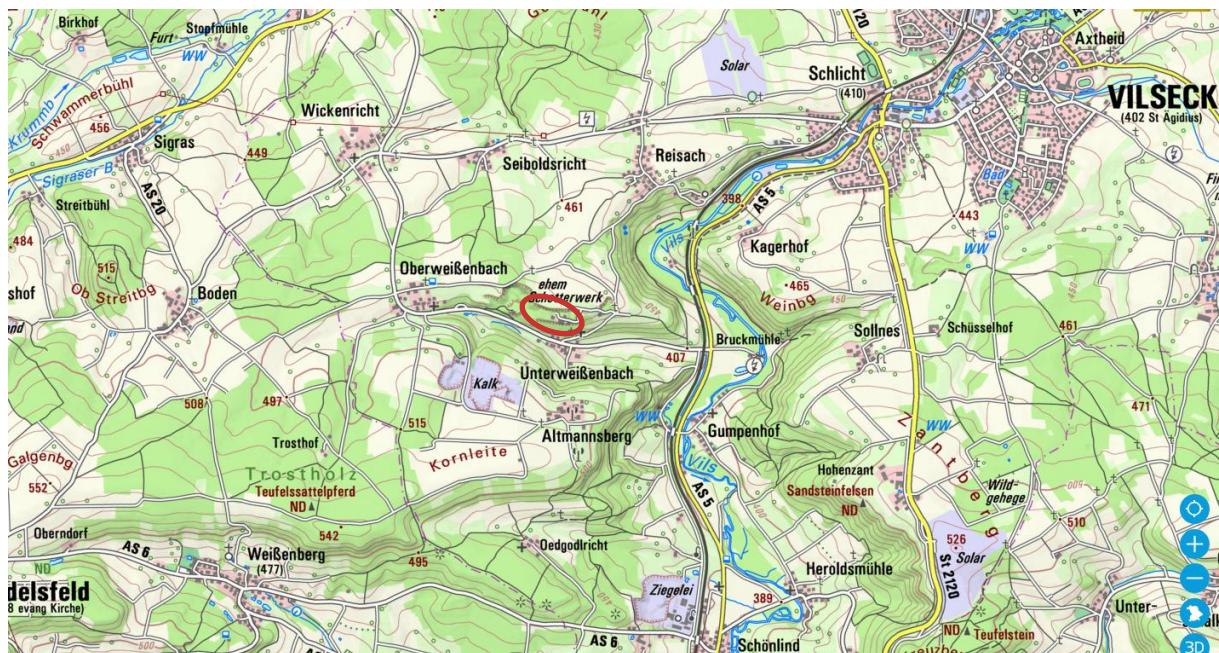


Abbildung 6: Lage (Bayerische Vermessungsverwaltung, 2025)

Der Geltungsbereich befindet sich ca. 4 km südwestlich des Hauptorts Vilseck und in gleicher Entfernung zum Hauptort der Nachbarkommune Edelsfeld und damit im Zentrum des Städtedreiecks Auerbach, Grafenwöhr und Sulzbach-Rosenberg.

3. Topografie / Nutzung

Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb des südwestlichen Mittelgebirges innerhalb der Naturraum-Haupteinheit D61 Fränkische Alb. Das Gebiet liegt innerhalb der Naturraum-Untereinheit Hochfläche der Nördlichen Frankenalb.

Die Fläche wird als Sandleite bezeichnet und stellt die südliche Hangkante des Höhenzugs dar. Die Höhe fällt innerhalb des Geltungsbereichs über eine Strecke von ca. 90 m von 491,00 m auf 466,50 m ü NN ab. Die Zufahrt schließt bei ca. 447 m ü NN an die Gemeindeverbindungsstraße an.

Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb eines zusammenhängenden Waldgebiets und nutzt die Fläche eines aufgelassenen Steinbruchs nach.



Abbildung 7: topographische Karte (Bayerische Vermessungsverwaltung, 2025)

4. Baugrund und Bodenverhältnisse

Im Vorfeld der Bauleitplanung ist keine Baugrunduntersuchung erfolgt. Auf Grund der bisherigen Nutzung ist jedoch von geeigneten Baugrundverhältnissen auszugehen.

Auf Grund des Bestandes besteht jedoch der Verdacht auf Altlasten im Geltungsbereich. Es wurde deshalb eine orientierende Untersuchung vorgenommen. **Sobald die Ergebnisse vorliegen, werden diese in die Bauleitplanung übernommen.**

5. Bodenordnende Maßnahmen

Es sind keine bodenordnenden Maßnahmen vorgesehen.

6. Erschließung, Ver- und Entsorgung

6.1 Verkehrserschließung

Die Erschließung der Bauflächen erfolgt über die bestehende private Erschließungsstraße aus Richtung Süd-Westen und bindet an die Gemeindeverbindungsstraße zwischen Unterweißenbach und Oberweißenbach.

Es ist keine Freigabe für die öffentliche Nutzung oder eine öffentliche Widmung der Verkehrsflächen vorgesehen.

6.2 Abfallwirtschaft

Müll darf nach §16 Nr. 1 der Unfallverhütungsvorschriften Müllbeseitigung (BGV C27) nur dann von den Müllbehälterstandplätzen abgeholt werden, wenn die Zufahrt so angelegt ist, dass ein Rückwärtsfahren nicht erforderlich ist.

Aufgrund der geltenden Unfallverhütungsvorschriften können Stellflächen für Müllgefäße nur direkt angefahren werden, wenn grundsätzlich ein Rückwärtsfahren der Müllfahrzeuge nicht erforderlich ist und die Fahrwege nach der Richtlinie für die Anlagen von Stadtstraßen RAST 06 ausgestattet und die Transportwege bei Dunkelheit beleuchtet sind. Andernfalls sind die Müllgefäße an der nächsten anfahrbaren Stelle bereit zu stellen, so dass eine Verkehrsbehinderung ausgeschlossen werden kann.

Ein Anschluss an das Müllsammelsystem des Landkreises Amberg-Sulzbach ist auf Grund der Lage und der Zielsetzung der Bauflächen nicht vorgesehen.

Die sachgerechte Entsorgung von anfallenden Abfällen ist deshalb durch den Flächeneigentümer bzw. den Bauwerber vorzunehmen. Die Zuständigkeit ist zwischen Kommune und Bauwerber in einem städtebaulichen Vertrag zu regeln.

6.3 Wasser/Löschwasser

Die Versorgung des Baugebietes mit Trinkwasser ist durch den kommunalen Wasserversorger Sigl-Sigras-Gruppe sichergestellt. Es ist davon auszugehen, dass der Geltungsbereich mit einer ausreichenden Löschwassermenge versorgt werden kann.

Sollte durch den Wasserversorger dennoch keine ausreichende Wasserversorgung im Brandfall zur Verfügung gestellt werden können, ist durch den Bauwerber z.B. durch die Errichtung von Löschwasserbehältern eine ausreichende Bereitstellung von Löschwasser entsprechend der konkreten Nutzung nachzuweisen. Die Unterlagen sind dem Bauantrag bzw. dem Genehmigungsfreistellungsverfahren beizulegen.

Die Bekanntmachung zum Vollzug des Bayerischen Feuerwehrgesetzes (VollzBekBayFwG) des Bayerischen Staatsministeriums des Innern vom 28.05.2013 (Az.:ID-2211.50-162) empfiehlt den Kommunen, bei der Ermittlung der notwendigen Löschwassermenge die Technischen Regeln zur Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung, Arbeitsblatt W 405 der Deutschen Vereinigung des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) anzuwenden.

Es wird die Verwendung von Überflurhydranten empfohlen. Wird die Löschwasserversorgung durch Löschwasserbehälter sichergestellt, sind die Vorgaben der DIN 14230:2012-09 (Unterirdischer Löschwasserbehälter) einzuhalten.

6.4 Abwasserbeseitigung

Es erfolgt kein Anschluss an das öffentliche Kanalsystem.

Auf Grund der zu erwartenden geringen Abwassermengen werden diese in einer Grube entsprechend den technischen Vorgaben des Wasserwirtschaftsamtes gesammelt und nach Abpumpen in eine Kläranlage zur Entsorgung verbracht.

6.5 Niederschlagswasser

Die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NW FreiV) ist zu beachten.

Bei Starkniederschlägen und Schneeschmelze wird abfließendes Oberflächenwasser darf nicht zum Nachteil Dritter ab- bzw. umgeleitet werden. Die schadlose Ableitung des Oberflächenwassers ist sicher zu stellen.

Niederschlagswasser kann oftmals erlaubnisfrei versickert werden, wenn die Voraussetzungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) erfüllt sind und die fachlichen Vorgaben der zugehörigen Technischen Regeln (TRENGW) eingehalten werden. Andernfalls muss für die Versickerung von gesammelten Niederschlagswasser eine wasserrechtliche Erlaubnis beantragt werden.

Die Versickerung ist einer Ableitung des Oberflächenwassers in die Vorflut vorzuziehen.

Das unverschmutzte Niederschlagswasser wird breitflächig über das südlich des Baugebiets befindliche Waldgrundstück den Hang hinunterlaufen. Somit soll eine Versickerung bzw. Verdunstung begünstigt werden.

Es wird davon ausgegangen, dass die Vorreinigung über den Oberboden durch die breitflächige Versickerung ausreichend ist, sodass keine zusätzlichen technischen Anlagen erforderlich werden.

6.6 Umgang mit wassergefährdenden Stoffen

Auf die wasserrechtliche Anzeige- bzw. Genehmigungspflicht beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (§62 WHG) wird hingewiesen.

6.7 Strom

Es erfolgt die Verkabelung mittels Erdanschlüsse. Die ausreichende Versorgung mit Elektrizität ist durch Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz gewährleistet.

Bei der Erschließungsplanung sowie bei der Pflanzung von Gehölzen sind die einschlägigen Schutzbestimmungen der Leitungsträger zu beachten.

6.8 Telekommunikation

Es erfolgt die Erschließung durch die Deutsche Telekom AG.

6.9 Fernwärmeanschluss

Es ist keine Anbindung des Gebietes an ein Fernwärmesystem geplant.

7. Grundwasser

Grundwasseranschnitte sowie die Behinderung seiner Bewegung sind zu vermeiden.

Sofern Grundwasser ansteht, sind die baulichen Anlagen im Grundwasserbereich fachgerecht gegen drückendes Wasser zu sichern. Auf die Anzeigepflicht bei der Freilegung von Grundwasser bzw. die Erlaubnispflicht von Bauwasserhaltungen wird hingewiesen. Eine Grundwasserabsenkung soll nicht erfolgen.

8. Immissionsschutz

Von dem geplanten Sondergebiet können Emissionen auf die bestehende Wohnbebauung nicht ausgeschlossen werden. Eine Schalltechnische Untersuchung wird deshalb angefertigt um mögliche Auswirkungen zu erkennen und ggf. über eine Kontingentierung die Einhaltung von Grenzwerten für die Wohnbebauung einzuhalten.

Darüber hinaus sind Immissionen aus den erschließenden Straßen zu erwarten.

9. Altlasten

Im Geltungsbereich werden Altlasten vermutet. Es wird deshalb aktuell eine orientierende Untersuchung angefertigt. Die entsprechenden Ergebnisse werden in den Entwurfsstand der Bauleitplanung eingearbeitet.

10. Wasserwirtschaft

Das Planungsgebiet wird von keinem Oberflächengewässer durchflossen, auch sind keine stehenden Gewässer vorhanden.

11. Denkmalpflege

Im Geltungsbereich sind weder Boden- noch Baudenkmäler bekannt.



Abbildung 8: Auszug Denkmalatlas (Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, 2025)

12. Alternativenprüfung

Die Alternativenprüfung auf Ebene des Bebauungsplans hat sich auf die Prüfung von verschiedenen Erschließungsmodellen zu beschränken.

Die vorliegende Bauleitplanung sieht die Nachnutzung eines aufgelassenen Steinbruchs dar. Die Untersuchung von alternativen Standorten kann deshalb aus Sicht der Kommune entfallen.

Die Überprüfung von alternativen Erschließungskonzepten kann ebenfalls entfallen, da die Erschließung über die bereits vorhandene Wegetrasse erfolgt und damit kein neuer Eingriff erfolgt.

Alternative Erschließungsmodelle mit geringerem Eingriffspotenzial sind deshalb nicht zu erkennen.

13. Bedarfsbegründung

Auf die Begründung des Bedarfs wird verzichtet, da die vorliegende Bauleitplanung die Nachnutzung eines bereits baulich genutzten Bereichs vorsieht.

D) Konzeption und Ziele aus städtebaulicher und landschaftsplanerischer Sicht

1. Grenzen

Die Festsetzungen des Bebauungs- und Grünordnungsplans gelten ausschließlich für den durch die Grenzziehung festgelegten Bereich.

2. Art der baulichen Nutzung

Die bauliche Nutzung im Geltungsbereich ist in Form eines Sondergebiets vorgesehen. Die Zweckbestimmung wird als Lagerplatz für Baumaterialien sowie zur Erzeugung von Hackschnitzeln vorgesehen. Das Spektrum der zu Lagerung vorgesehenen Baumaterialien erfasst ausschließlich ungefährliche Stoffe wie Holz, Humus, Sand, Schotter und unbelastetes Erdreich. Damit ist ausgeschlossen, dass durch die Lagerung umweltschädliche Stoffe austreten können.

3. Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzung der maximalen Grundflächenzahl ist im mittleren Bereich vorgesehen.

Die vorgesehenen möglichen Überschreitungen dienen der effizienten Ausnutzung der Bauflächen und ermöglichen eine verdichtete Bauweise unter gleichzeitiger Wahrung eines Mindestmaßes an nicht überbauter Fläche und den entsprechenden positiven Auswirkungen auf das Kleinklima.

Die Zahl der Vollgeschosse wird reglementiert, um eine effiziente Ausnutzung der Baukörper unter gleichzeitiger Verhinderung von Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes zu gewährleisten.

4. Bauweise, Baugrenzen

Auf Grund der Lage und der umgebenden Bebauung wird für den Geltungsbereich ausschließlich die offene Bauweise zugelassen. Eine gute Durchlüftung des Geltungsbereichs sowie der angrenzenden Bereiche wird hierdurch gefördert.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzungen von Baugrenzen definiert. Das Baufenster ist unter Wahrung der vorhandenen Ansprüche an die Nutzung und die Minimierung des Eingriffs festgelegt.

Das Baufenster gilt hierbei lediglich für die räumlich wirksamen Hauptgebäude. Die untergeordneten Nebenanlagen sowie auch überbaute Gebäudeteile dürfen auch außerhalb der Baufenster errichtet werden.

5. Abstandsflächen

Zur Wahrung der nachbarschaftlichen Interessen sind die Abstandsflächen lt. BayBO einzuhalten.

6. Baugestaltung

Die Festsetzungen zur Gebäudegestaltung dienen der Einbindung der Baukörper in das Landschaftsbild. Durch die Festlegung einer maximalen Oberkante der Erdgeschoss-Fußbodenoberkante wird die Anpassung an das vorhandene Gelände gewährleistet. Die Dachformen und Dachneigungen sind eingeschränkt, um ein stimmiges Gesamtbild zu erzeugen.

Die Gebäudehöhe ist begrenzt, um die Einbindung in das Landschaftsbild und die Eingrünung durch die umgebenden Waldbestände zu gewährleisten. Die Farbe der Dacheindeckungen ist auf das regionstypische Spektrum begrenzt. Darüber hinaus sind zur Unterstützung des Energiewandels auch Anlagen zur Energiegewinnung aus Sonnenlicht und zur Förderung des Kleinklimas Dachbegrünungen zulässig.

7. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Die Stadt Vilseck hat sich für die Aufstellung einer kommunalen Stellplatzsatzung entschieden. Für den Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplans sind die Vorgaben daraus zu beachten.

Im Interesse der Erreichung des Nutzungsziels des Sondergebiets sind Gebäudeunabhängige Anlagen zur Energiegewinnung aus Sonne oder Wind nicht zulässig.

8. Werbeanlagen

Zur Wahrung des Landschaftsbildes sind Werbeanlagen nur reduziert und untergeordnet zulässig. Darüber hinaus sind aus Gründen des Artenschutzes Beleuchtungseinrichtungen für Werbeanlagen nur begrenzt zulässig.

9. Beleuchtung von Straßenraum und Außenanlagen

Zur Minimierung der Auswirkungen der baulichen Nutzung auf nachtaktive Tiere und damit aus artenschutzrechtlichen Aspekten ist für die Außenbeleuchtung im Geltungsbereich ausschließlich insektenfreundliches Licht zu verwenden. Eine regelmäßige Beleuchtung der Flächen ist aus diesem Grund ebenfalls ausgeschlossen. Die Lage in einem Waldgebiet an der Abbruchkante eines Steinbruchs erfordert die Beschränkung von Lichthemissionen auf das notwendige Minimum.

10. Verkehrsflächen

Die Erschließung des Bereichs erfolgt über eine private Zufahrtsstraße, die von der Gemeindeverbindungsstraße abzweigt. Es erfolgt keine öffentliche Widmung und keine Freigabe für den öffentlichen Verkehr. Der Ausbau muss entsprechend der gängigen Richtlinien erfolgen, damit eine Anfahrt für Rettungsdienste wie Feuerwehr möglich ist.

11. Grünordnung, Natur und Landschaft

Zum Ausgleich der Auswirkungen auf die Schutzgüter sieht der Bebauungsplan interne und externe Ausgleichsflächen vor.

Diese werden zum Teil auf externen Flächen im unmittelbar westlichen Anschluss an den Bebauungsplan vorgesehen sowie als interne Flächen im Westen des Geltungsbereichs.

Die Beschreibung der konkreten Maßnahmen erfolgt im Rahmen der Eingriffs-Ausgleichsermittlung.

Nach Vorliegen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung werden die Maßnahmen entsprechend den erforderlichen Maßnahmen zum Artenschutz überarbeitet und konkretisiert.

12. Flächen für Auffüllungen

Im Geltungsbereich befindet sich die vorhandene Abbruchkante aus der Nutzung als Steinbruch. Durch geeignete Maßnahmen ist in diesem Bereich sicherzustellen, dass keine Abbrüche stattfinden, insbesondere auch im Hinblick auf die Sicherung der nördlich angrenzenden Flächen. Hierfür ist ein Teilbereich mit einer Mindestbreite von 15 m an der nördlichen Grenze des Geltungsbereichs vorgesehen, der von anderen Nutzungen freizuhalten ist.

Die zuständigen Fachstellen am Landratsamt sind in die konkrete Ausführung einzubinden. Im Sinne des Natur-, Landschafts- und Artenschutzes sind Anfüllungen auf das notwendige Maß zu beschränken.

13. Entwässerung / Schutz vor Überflutung

Die Entwässerung des Geltungsbereichs hat bevorzugt über die Versickerung vor Ort zu erfolgen.

Die Entwässerung ist im Rahmen des Bauantragsverfahrens oder des Genehmigungsfreistellungsverfahrens für das jeweilige Bauvorhaben inklusive der übrigen Flächen nachzuweisen. Die Anforderungen der Wasserwirtschaft sind dafür zu beachten, ggf. ist ein Wasserrechtsverfahren notwendig und durchzuführen.

Wild abfließendes Wasser z.B. bei Starkregenereignissen oder auch Schneeschmelze ist nicht immer mit vertretbarem Aufwand zu vermeiden. Die Ab- und Umleitung zu Lasten von Dritter darf jedoch nicht erfolgen. Da keine konkrete Kenntnis über Hang- und

Schichtenwasser vorhanden ist, wird empfohlen, die Gebäude fachgerecht dagegen zu schützen.

Für den Geltungsbereich ist auf Grund der Lage kein Anschluss an die Anlagen zur zentralen Abwasserbeseitigung vorgesehen. Die Verantwortung für die ordnungsgemäße Entsorgung des anfallenden Abwassers wird deshalb an die Bauwerber übertragen und ist im Rahmen des Bauantrags bzw. im Genehmigungsfreistellungsverfahrens nachzuweisen. Gegebenenfalls ist auch hierfür ein Wasserrechtsverfahren notwendig und durchzuführen.

14. Immissionsschutz

Beeinträchtigungen durch die land- und forstwirtschaftliche Nutzung aus umliegenden Flächen sind entschädigungslos zu akzeptieren, sofern die Bewirtschaftung entsprechend der guten land- bzw. forstwirtschaftlichen Praxis erfolgt.

Aktuell befindet sich eine schalltechnische Untersuchung in der Erstellung, die die Auswirkungen auf die südlich gelegene Wohnbebauung untersucht und ggf. Lärmkontingente für die Nutzung im Sondergebiet festlegt. Die Einarbeitung der entsprechenden Unterlagen erfolgt in den Entwurfsstand.

15. Grundwasser- und Bodenschutz

Ziel des Bebauungsplans ist trotz baulicher Nutzung der Erhalt der natürlichen Bodenfunktion so weit als möglich. Dadurch werden auch die Auswirkungen auf Kleinklima sowie den Wasserhaushalt reduziert.

Um die Versickerung im Baugebiet zu unterstützen, sind Belagsflächen so weit als möglich durchlässig auszubilden. Darüber hinaus kann durch die Modellierung der Grünflächen ein weiterer Beitrag zum Wasserrückhalt und zur Versickerung geleistet werden. Diese Möglichkeiten sind deshalb auszuschöpfen.

16. Artenschutz

Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung befindet sich aktuell in der Erstellung. Die Ergebnisse werden in den Entwurfsstand eingearbeitet.

E) Ausgleich unvermeidbarer Beeinträchtigungen / Eingriffsregelung

Auf die Schutzgüter Tier- und Pflanzenwelt, Landschaftsbild, Boden und Wasser hat der Bebauungsplan trotz der vorgesehenen Minimierungsmaßnahmen unvermeidbare Beeinträchtigungen.

Nach dem Bundesnaturschutzgesetz sind erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vorrangig zu vermeiden. Soweit sie nicht vermeidbar sind, sind sie durch Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen zu kompensieren (§13 BNatSchG).

Die Eingriffsregelung wird im vorliegenden Fall nach dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (Bay. Staatsministerium für Wohnen, 2021) durchgeführt.

1. Bestandsaufnahme

Auf die Schutzgüter Tier- und Pflanzenwelt, Boden und Wasser hat der Bebauungsplan trotz der geschilderten Minimierungsmaßnahmen unvermeidbare Beeinträchtigungen. Die Bewertung des Eingriffs und die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs erfolgen gemäß Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (Bay. Staatsministerium für Wohnen, 2021).

Die Bewertung der Bedeutung der Flächen für Natur und Landschaft wird durch gemeinsame Betrachtung der wesentlich betroffenen Schutzgüter in Gebiete geringer (Kategorie I), Gebiete mittlerer (Kategorie II) und Gebiete hoher Bedeutung (Kategorie III) vorgenommen.

Die wesentlichen Auswirkungen der Bebauung auf den Naturhaushalt gehen von der Inanspruchnahme und der damit einhergehenden Versiegelung von Boden aus.

Die hochwertigen Laubwaldstrukturen sind im Bebauungsplan als zu erhalten festgesetzt. Eine Rodung ist deshalb fast ausschließlich nur für Ruderalflächen zulässig.



Abbildung 9: Eingriffsflächen, eigene Aufnahme vom 12.08.2025

Der Zustand des Plangebiets wird nach den Bedeutungen der Schutzgüter in die betreffenden Kategorien eingestuft.



Abbildung 10: Bestandserhebung

2. Ermittlung der Eingriffsschwere

Die Erheblichkeit der Beeinträchtigung ist von der Intensität des Eingriffs, also der Stärke, Dauer und Reichweite der Wirkungen und von der Empfindlichkeit der Schutzgüter abhängig. Auch die Ausgestaltung der geplanten Bebauung beeinflusst die Intensität der konkreten Beeinträchtigung von Natur und Landschaft.

Der Bebauungsplan legt Art und Maß der baulichen Nutzung in Form eines äußeren Gesamtrahmens fest. Somit kann auch die Schwere der Beeinträchtigung auf Natur und Landschaft überschlägig auch dem Maß der vorgesehenen baulichen Nutzung abgeleitet werden. Hierzu dient die Grundflächenzahl (GRZ). Bei geringer und mittlerer Bedeutung kann deshalb als Beeinträchtigungsfaktor die Grundflächenzahl angesetzt werden. Über diesen Beeinträchtigungsfaktor sind auch Freiflächen abgedeckt, die zu Baugrundstücken gehören.

Bei einer Betroffenheit von Biotop- und Nutzungstypen mit hoher naturschutzfachlicher Bedeutung wird dagegen grundsätzlich von einem Totalverlust ausgegangen und pauschal der Beeinträchtigungsfaktor 1 verwendet.

Beeinträchtigungsfaktor
GRZ = 0,6

3. Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

Vor der Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wird geprüft, ob Beeinträchtigungen durch Vorkehrungen vermieden werden können.

Unter Vermeidungsmaßnahmen sind Vorkehrungen zu verstehen, die den mit dem Eingriff verfolgten Zweck am gleichen Ort ohne oder mit geringeren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft erreichen.

Das Vermeidungsgebot zwingt eine Gemeinde jedoch nicht zur Aufgabe der Planung. Soweit Vermeidungsmaßnahmen vorgesehen sind, die Beeinträchtigungen nur teilweise vermeiden, können sie über einen Planungsfaktor durch Abschläge beim ermittelten Ausgleichsbedarf berücksichtigt werden.

Der rechnerisch ermittelte Ausgleichsbedarf kann bei entsprechenden Maßnahmen um bis zu 20% reduziert werden, soweit im Rahmen der Weiterentwicklung und Optimierung der Planung durch Vermeidungsmaßnahmen am Ort des Eingriffs die Beeinträchtigungen verringert werden.

Voraussetzung ist, dass die Vermeidungsmaßnahmen rechtlich verbindlich gesichert sind und ihre positiven Wirkungen prognostisch quantifiziert und qualifiziert bewertet werden können.

Folgende Maßnahmen zur Vermeidung sind in der vorliegenden Bauleitplanung vorgesehen (keine Berücksichtigung beim Planungsfaktor):

Schutzgut	Vermeidungsmaßnahmen	Umsetzung	
		ja	nein
Arten & Lebensräume	Erhaltung und Sicherung von Bereichen mit besonderer Bedeutung für das Schutzgut Arten und Lebensräume, wie z.B. Schutzgegenstände gemäß §20 Abs. 2 BNatSchG, Natura 2000-Gebiete, gesetzlich geschützte Biotope nach §30 BNatSchG iVm. Art. 23 BayNatSchG, Lebensräume gefährdeter Arten (Rote-Liste-Arten) einschließlich ihrer Wanderwege, Vorkommen landkreisbedeutsamer Arten nach dem Arten- und Biotopschutzprogramm	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Vermeidung mittelbarer Beeinträchtigungen von Lebensräumen und Arten durch Isolation, Zerschneidung oder Stoffeinträgen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

	Erhalt schutzwürdiger Gehölze, Einzelbäume, Baumgruppen und Alleen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Sicherung erhaltenswerter Bäume und Sträucher im Bereich von Baustellen (RAS-LP4 bzw. DIN 18920)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Bündelung von Versorgungsleitungen und Wegen	Entspricht dem allg. Stand der Technik	
	Verbot tiergruppenschädigender Anlagen oder Bauteile, z.B. Sockelmauern bei Zäunen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Boden & Fläche	Erhaltung und Sicherung von Bereichen mit besonderer Bedeutung für das Schutzgut Boden, wie naturnahe und/oder seltene Böden	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Schutz natürlicher und kulturhistorischer Boden- und Oberflächenformen durch geeignete Standortwahl	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Anpassung des Baugebietes an den Geländeverlauf zur Vermeidung größerer Erdmassenbewegungen sowie von Veränderungen der Oberflächenformen	Entspricht dem allg. Stand der Technik	
	Vermeidung von Bodenkontaminationen, von Nährstoffeinträgen in nährstoffarme Böden und von nicht standortgerechten Bodenveränderungen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Schichtgerechte Lagerung und ggf. Wiedereinbau des Bodens	Entspricht dem allg. Stand der Technik	
	Schutz vor Erosion oder Bodenverdichtung	Entspricht dem allg. Stand der Technik	
	Erhaltung von Flächen, die für die naturräumliche Struktur von Bedeutung sind	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Reduzierung der Flächeninanspruchnahme durch flächensparende Siedlungsformen mit der Schaffung von höherer baulicher Dichte sowie der Verringerung des Versiegelungsgrades - Effiziente Bauformen (Reihenhäuser, Hausgruppen, Geschosswohnungsbau) - Geringere Abstandsflächen unter Wahrung gesunder Lebens- und Wohnverhältnisse	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

	<ul style="list-style-type: none"> - Höhere Bebauung (höhere GFZ) 		
	<p>Reduzierung Flächeninanspruchnahme durch Steigerung der Flächenausnutzung</p> <ul style="list-style-type: none"> - Mehrfachnutzung von Flächen und Räumen - Effiziente Nutzungsmischung (Wohnen, Arbeiten, Nahversorgung) 	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	<p>Reduzierung Flächeninanspruchnahme durch Ausnutzung von Nachverdichtungspotenzialen</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	<p>Reduzierung der Flächeninanspruchnahme durch flächensparende Erschließungsstrukturen</p> <ul style="list-style-type: none"> - effiziente interne und externe Verkehrserschließung - effiziente technische Infrastruktur 	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	<p>Reduzierung der Flächeninanspruchnahme durch Maßnahmen der Verkehrsvermeidung</p> <ul style="list-style-type: none"> - Vermeidung von Verkehren durch alternative Mobilitätsangebote mit der Folge der Reduktion von Parkierungsflächen 	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Wasser	Erhaltung und Sicherung von Bereichen mit besonderer Bedeutung für das Schutzgut Wasser, wie Überschwemmungsgebiete einer Fließgewässeraue, Bereiche mit oberflächennahem Grundwasser	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Erhalt von Oberflächengewässern durch geeignete Standortwahl	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Vermeidung von Gewässerverfüllung, -verrohrung, -ausbau	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Vermeidung von Grundwasserabsenkung infolge von Tiefbaumaßnahmen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Vermeidung der Einleitung von belastetem Wasser in Oberflächengewässer	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Klima / Luft	Vermeidung von Grundwasseranschnitten und Behinderung seiner Bewegung	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Erhalt von Luftaustauschbahnen (Vermeidung von Barrierewirkung)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Erhalt kleinklimatisch wirksamer Flächen, z.B. Kaltluftentstehungsgebiete	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Landschaftsbild	Vermeidung von Bebauung in Bereichen, die sich durch folgende landschaftsbildprägende Elemente auszeichnen: <ul style="list-style-type: none"> - Naturnahe Gewässerufer - Markante Einzelstrukturen des Reliefs (z.B. Kuppen, Hänge, Geländekanten) - Waldränder – einzelnstehende Bäume, Baumgruppen und Baumreihen - Hecken und Gebüschgruppen, insbesondere wenn diese strukturierende Funktion einnehmen 	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Erhalt von Sichtbeziehungen und Ensemblewirkungen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Abbildung 11: Vermeidungsmaßnahmen ohne Anrechnung beim Planungsfaktor

Folgende Maßnahmen zur Vermeidung sind in der vorliegenden Bauleitplanung vorgesehen (Anrechnung beim Planungsfaktor):

Schutzgut	Vermeidungsmaßnahmen	Umsetzung	
		ja	nein
Arten & Lebensräume	Schaffung kompakter Siedlungsräume und Vermeidung von Zersiedelung zur Sicherung und Entwicklung für das Schutzgut Arten und Lebensräume bedeutender Flächen auf Flächennutzungsplan-sowie Landschaftsplanebene	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Erhöhung der Durchlässigkeit von Siedlungsräumen zur freien Landschaft zur Erhaltung und Wiederherstellung des Biotopverbundes der Grünflächen/Biotope im Siedlungsbereich mit den Biotopen im Außenbereich (multifunktionale Wirkungen zur Aufrechterhaltung und Förderung des Kaltluft- und Frischluftaustausches)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Abbau von künstlichen Barrieren durch Schaffung von Naherholungs- und Grünverbindungen zur Abschwächung von naturräumlichen Trennungseffekten durch die Wiederherstellung der Durchgängigkeit von Grün- und Wegeverbindungen mit z.B. breiten wegbegleitenden Säumen und Hecken sowie die Aufhebung der Verrohrungen von Gewässern und Wegunterführungen	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	Vernetzung von großräumigen Grünstrukturen	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	Biodiversität durch Schaffung von differenzierten Grünräumen und der Erhalt von bestehenden Grün-,	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

	sowie für das SG Arten und Lebensräume bedeutenden Baustrukturen		
	Naturahe Gestaltung der öffentlichen und privaten Grünflächen, der Wohn- und Nutzgärten sowie der unbebauten Bereiche der privaten Grundstücke, z.B. durch Mindestanzahl von autochthonen Bäumen pro Grundstücksfläche	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	Eingrünung von Wohnstraßen, Wohnwegen, Innenhöfen und offenen Stellplätzen, z.B. durch Mindestanzahl von autochthonen Bäumen pro Stellplatz	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	Fassadenbegrünung mit hochwüchsigen, ausdauernden Kletterpflanzen.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	Dauerhafte Begrünung von Flachdächern	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	Beleuchtung von Fassaden und Außenanlagen: Verwendung von Leuchtmitteln mit insektenfreundlichem Licht	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Rückhaltung des Niederschlagswassers in naturnah gestalteter Wasserrückhaltung bzw. Versickerungsmulden	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Abbildung 12: Vermeidungsmaßnahme mit Anrechnung beim Planungsfaktor

Auf Grund der verbindlich festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen wird der Planungsfaktor mit **-5%** angesetzt (maximal -20%).

Bestandserfassung Schutzgut Arten und Lebensräume					
Bezeichnung	Fläche (m ²)	Bewertung (WP)	GRZ/Eingriffs-faktor	Planungs-faktor	Ausgleichsbedarf (WP)
G211 Mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland	33	6	0,6	5 %	113
K121 Mäßig artenreiche Säume und Staudenfluren trocken-warmer Standorte	804	8	0,6	5 %	3.666
O631 Steilwände und Abbruchkanten aus Lockergestein, Sand	1.524	1	0,6	5 %	869

oder Lehm in Abbaubereichen					
0651 Deponien, naturfern	4.707	0	0,6	5 %	0
07 Bauflächen und Baustelleneinrichtungs- flächen	3.407	1	0,6	5 %	1.942
B112 Mesophiles Gebüsch/Hecken	613	10	0,6	5 %	3.494
B13 Stark verbuschte Grünlandbrachen und initiales Gebüschstadium	262	6	0,6	5 %	896
B212 Feldgehölze mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten, mittlere Ausprägung	91	10	0,6	5 %	519
P431 Ruderalflächen im Siedlungsbereich, vegetationsarm	986	2	0,6	5%	1.124
X4 Gebäude der Gewerbegebiete	712	0	0,6	5 %	0
V32 Wirtschaftswege, befestigt	4.176	1	0,6	5 %	2.380
			0,6	5%	
Waldbestände, Feldgehölze, zu erhalten	1.870		0,0	-	0
Interne Ausgleichsfläche	1.158		0,0	-	0
Summe:	20.343				15.003
Summe Ausgleichsbedarf (WP)					15.003

Abbildung 13: Ermittlung Ausgleichsbedarf Schutzgut Arten und Lebensräume

Im Regelfall wird davon ausgegangen, dass über den rechnerisch ermittelten Ausgleichsbedarf auch die Beeinträchtigung der Funktionen der nicht flächenbezogen bewertbaren Merkmale und Ausprägungen des Schutzgutes Arten und Lebensräume sowie der Schutzgüter biologische Vielfalt, Boden und Flächen, Wasser, Klima und Luft mit abgedeckt werden. Dies ist für den vorliegenden Bebauungsplan zutreffend.

Der Ausgleichsbedarf für das **Schutzgut Landschaftsbild** wird aufgrund der sehr spezifischen Eigenart dieses Schutzgutes immer gesondert verbal-argumentativ ermittelt. Es wird geprüft, ob dieser Ausgleichsbedarf mit den für das Schutzgut Arten- und

Lebensräume ergriffenen Maßnahmen abgedeckt wird oder zusätzlicher Ausgleichsbedarf zur Aufwertung des Landschaftsbildes erforderlich sind.

Zusätzlicher Ausgleichsbedarf für das Schutzgut Landschaftsbild besteht für den vorliegenden Bebauungs- und Grünordnungsplan jedoch nicht. Durch die Lage im Waldbereich sowie die bereits erfolgte bauliche Nutzung des Bereichs können keine negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild erkannt werden.

4. Auswahl von geeigneten Ausgleichsmaßnahmen / Maßnahmenkonzept

Ausgehend von der Bestandserfassung und -bewertung wird ein Ausgleichskonzept entwickelt, indem die erforderlichen Maßnahmen und die hierfür notwendigen Flächen ausgewählt werden. Dabei werden folgende Rahmenbedingungen berücksichtigt:

Ausgleichsmaßnahmen intern:

Flurnummer	TF 2029
Gemarkung	Sigl
Naturraum Haupteinheit:	Fränkische Alb
Besitzverhältnisse	Privatbesitz
Flächengröße	1.156 m ²
derzeitige Nutzung / Bestand	O7 Bauflächen und Baustelleneinrichtungsflächen O651 Deponie naturfern
Entwicklungsziel	S123 Oligo- bis mesotrophe Stillgewässer, natürlich oder naturnah
Maßnahmen	zum Entwurfsstand zu detaillieren
Pflegekonzept	zum Entwurfsstand zu detaillieren
Voraussichtliche Entwicklungszeit bis zum Erreichen des Zielbiotops	zum Entwurfsstand zu detaillieren
Anforderung an räumliche und funktionale Zusammenhänge	ABSP Naturraumziele: 375-080-A Hochfläche der Nördlichen Frankenalb
Art der Entsiegelung	Keine Entsiegelung vorgesehen
hpnV	(Flattergras-)Hainsimsen-Buchenwald im Komplex mit Waldmeister-Buchenwald, örtlich mit Waldgersten-Buchenwald
Vorkommensgebiet gebietseigener Gehölze	5.2 Schwäbische und Fränkische Alb
Ursprungsgebiete gebietseigenes Saatgut	19 Bayerischer und Oberpfälzer Wald
Prüfung der multifunktionalen Eignung von Maßnahmen (Überlagerungsmöglichkeiten)	<i>Mit den Maßnahmenanforderungen aus:</i> - der Wiederherstellung der Kohärenz von Natura 2000-Gebieten - dem Artenschutz (CEF, FCS Maßnahmen) - dem gesetzlichen Biotopschutz und - dem Waldausgleich nicht erforderlich
Berücksichtigung von agrarstrukturellen Belangen	<i>vorrangige Prüfung von geeigneten Ausgleichsmaßnahmen</i> - zur Entsiegelung oder sonstiger Rückbaumaßnahmen, - zur Wiedervernetzung von Lebensräumen, - durch Bewirtschaftungs- und Pflegemaßnahmen, die in die land- oder forstwirtschaftliche Produktion integriert sind und der dauerhaften Aufwertung des Naturhaushalts oder des Landschaftsbildes dienen (PIK-Maßnahmen), - durch die Inanspruchnahme von Ökokontoflächen oder

	<ul style="list-style-type: none"> - durch Maßnahmen zur Schaffung von Flächen zur Klimaanpassung, Stärkung und Sicherung der Biodiversität in Siedlungsbereichen
	<p>Produktionskapazität und Produktivität im Agrarraum wird nicht erheblich beeinflusst oder verändert, da Flächengröße des Ausgleichs < 3ha.</p> <p>Die Umsetzung des Ausgleichs erfolgt als PIK-Maßnahme.</p>
Prüfung von Umsetzungsmöglichkeiten in der Gebietskulisse	<ul style="list-style-type: none"> - in Natura2000-Gebieten, Naturschutzgebieten und in Biosphärenreservaten, soweit sie über verpflichtende Erhaltungsmaßnahmen des Gebietsmanagements hinausgehen, - auf Flächen, die im Landschaftsrahmenplan bzw. Regionalplan oder Landschaftsplan, bzw. Flächennutzungsplan - als Kulisse für geeignete Kompensationsflächen dargestellt sind, - auf Flächen für anerkannte naturschutzfachliche Projekte im Rahmen des Arten- und Biotopschutzprogramms, - Flächen entlang oberirdischer Gewässer und in strukturarmen Landschaftsräumen, die der Biotopvernetzung dienen und - in Wasserschutzgebieten und Überschwemmungsgebieten, soweit Dritte nicht beeinträchtigt werden

Abbildung 14: Funktionstabelle Ausgleichsfläche intern

Ausgleichsmaßnahmen extern:

Flurnummer	TF 2029
Gemarkung	Sigl
Naturraum Haupteinheit:	Fränkische Alb
Besitzverhältnisse	Privatbesitz
Flächengröße	400 m ²
derzeitige Nutzung / Bestand	G12 Intensivgrünland, brachgefallen K121 Mäßig artenreiche Säume und Staudenfluren trocken-warmer Standorte
Entwicklungsziel	B 112 Mesophiles Gebüsch/Hecken
Maßnahmen	<p><u>B112:</u> Anpflanzung von standortgerechten Heckenstrukturen. Pflanzabstand: 1,5 m x 1,20 m Länge der einzelnen Pflanzabschnitt 10m-15 m, mind. 2 reihig bis max. 4-reihig.</p> <p>Artenzusammensetzung: Schlehe, Hasel, Weißdorn, Weide, Holunder, Rose, Pfaffenhütchen Ausemähen der Pflanzscheiben 2 x jährlich</p> <p>Mahd der freibleibenden Bereiche 2x jährlich, 1. Schnitt nicht vor Mitte Juni, max. 80% der Fläche zum gleichen</p>

	Zeitpunkt, die restlichen Flächen mind. 4 Wochen zeitversetzt. Ausbildung von Saumstrukturen in Richtung der Grenzen des Geltungsbereichs mit einer Breite von ca. 1,50 m, abschnittsweise Mahd dieser im Herbst in einem zwei- bis dreijährigen Turnus zur Steigerung der ökologischen Vielfalt, Mähgutabfuhr
Pflegekonzept	B 112 Entwicklungspflege bis zur Erreichung des Entwicklungsziel: Ausbildung von Saumstrukturen in Richtung der Grenzen des Geltungsbereichs mit einer Breite von ca. 1,50 m, abschnittsweise Mahd dieser im Herbst in einem zwei- bis dreijährigen Turnus zur Steigerung der ökologischen Vielfalt, Mähgutabfuhr Erhaltungs-/Unterhaltungspflege: Saumstrukturen: Abschnittsweise Mahd im Herbst in einem zwei- bis dreijährigen Turnus, max. 50 % der Fläche zum gleichen Schnittzeitpunkt. Mähgutabfuhr
Voraussichtliche Entwicklungszeit bis zum Erreichen des Zielbiotops	10 Jahre (Bayerisches Landesamt für Umwelt, 2006)
Anforderung an räumliche und funktionale Zusammenhänge	ABSP Naturraumziele: 375-080-A Hochfläche der Nördlichen Frankenalb
Art der Entsiegelung	Keine Entsiegelung vorgesehen
hpnV	(Flattergras-)Hainsimsen-Buchenwald im Komplex mit Waldmeister-Buchenwald, örtlich mit Waldgersten-Buchenwald
Vorkommensgebiet gebietseigener Gehölze	5.2 Schwäbische und Fränkische Alb
Ursprungsgebiete gebietseigenes Saatgut	19 Bayerischer und Oberpfälzer Wald
Prüfung der multifunktionalen Eignung von Maßnahmen (Überlagerungsmöglichkeiten)	<i>Mit den Maßnahmenanforderungen aus:</i> - der Wiederherstellung der Kohärenz von Natura 2000-Gebieten - dem Artenschutz (CEF, FCS Maßnahmen) - dem gesetzlichen Biotopschutz und - dem Waldausgleich nicht erforderlich
Berücksichtigung von agrarstrukturellen Belangen	<i>vorrangige Prüfung von geeigneten Ausgleichsmaßnahmen</i> - zur Entsiegelung oder sonstiger Rückbaumaßnahmen, - zur Wiedervernetzung von Lebensräumen, - durch Bewirtschaftungs- und Pflegemaßnahmen, die in die land- oder forstwirtschaftliche Produktion integriert sind und der dauerhaften Aufwertung des Naturhaushalts oder des Landschaftsbildes dienen (PIK-Maßnahmen),

	<ul style="list-style-type: none"> - durch die Inanspruchnahme von Ökokontoflächen oder - durch Maßnahmen zur Schaffung von Flächen zur Klimaanpassung, Stärkung und Sicherung der Biodiversität in Siedlungsbereichen
	<p>Produktionskapazität und Produktivität im Agrarraum wird nicht erheblich beeinflusst oder verändert, da Flächengröße des Ausgleichs < 3ha.</p> <p>Die Umsetzung des Ausgleichs erfolgt als PIK-Maßnahme.</p>
Prüfung von Umsetzungsmöglichkeiten in der Gebietskulisse	<ul style="list-style-type: none"> - in Natura2000-Gebieten, Naturschutzgebieten und in Biosphärenreservaten, soweit sie über verpflichtende Erhaltungsmaßnahmen des Gebietsmanagements hinausgehen, - auf Flächen, die im Landschaftsrahmenplan bzw. Regionalplan oder Landschaftsplan, bzw. Flächennutzungsplan - als Kulisse für geeignete Kompensationsflächen dargestellt sind, - auf Flächen für anerkannte naturschutzfachliche Projekte im Rahmen des Arten- und Biotopschutzprogramms, - Flächen entlang oberirdischer Gewässer und in strukturarmen Landschaftsräumen, die der Biotopvernetzung dienen und - in Wasserschutzgebieten und Überschwemmungsgebieten, soweit Dritte nicht beeinträchtigt werden

Abbildung 15: Funktionstabelle Ausgleichsfläche extern

5. Bestimmung des Umfangs, Bewertung von Ausgleichsmaßnahmen/ Bilanzierung

Im Regelfall ist davon auszugehen, dass die Ausgleichsmaßnahmen für das Schutzgut Arten und Lebensräume auch den Ausgleichsbedarf für die Beeinträchtigungen der Funktionen der nicht flächenbezogen bewertbaren Merkmale und Ausprägungen des Schutzgutes Arten und Lebensräume sowie der Schutzgüter Boden und Fläche, Wasser, Klima und Luft abdecken.

Für das Landschaftsbild ist die Ableitung der Art und des Umfangs der Maßnahmen grundsätzlich gesondert darzulegen, wobei die Maßnahmen zur Wiederherstellung und Neugestaltung des Landschaftsbildes grundsätzlich auch multifunktional wirken können.

Der Ausgleichsumfang für flächenbezogen bewertbare Merkmale und Ausprägungen des Schutzgutes Arten und Lebensräume erfolgt in Wertpunkten durch Multiplikation der Größe der Ausgleichsfläche mit der Aufwertung in Wertpunkten.

Bei der Bilanzierung wird die Entwicklungszeit der Ausgleichsmaßnahmen berücksichtigt.

Entwicklungszeit bis zum Erreichen des Zielbiotops	Wiederherstellbarkeit/Ersetzbarkeit
26-49 Jahre	Abschlag = 1WP
50-79 Jahre	Abschlag = 2WP
≥80 Jahre	Abschlag = 3WP

Abbildung 16: Abschlag Timelag

Auf Grund der prognostizierten Entwicklungsdauer von 10 Jahren ist für die externen Flächen kein Abschlag auf Grund des Timelags von den Wertpunkten erforderlich.

Eine Festlegung für die internen Maßnahmen ist erst nach Festlegung der konkreten Maßnahmenumsetzung möglich.

Ausgleichsumfang und Bilanzierung Schutzwert Arten und Lebensräume												
	Maßnahmen Nr.	Ausgangszustand nach der BNT-Liste			Prognosezustand nach der BNT-Liste			Ausgleichsmaßnahme				
		Intern	O7	Code	Bezeichnung	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)	Fläche (m ²)	Aufwertung		
extern	G12	O651	Deponie naturfern	Bauplätze und Baustelleneinrichtungsflächen	1	S123	Oligo- bis mesotrophe Stillgewässer Natürlich oder naturnah	14*	374	12		
	K121	Intensivgrünland, brachgefälten, Säume und Staudenflur	5 WP	0	S123	Oligo- bis mesotrophe Stillgewässer Natürlich oder naturnah	14*	782	13	10.166		
			B112	Mesophiles Gebüsch/Hecke	10 WP	280	3 WP	840				
			B112	Mesophiles Gebüsch/Hecke	10 WP	120	2 WP	240				
Summe Ausgleichsumfang im Wertpunkten intern									14.654			
Summe Ausgleichsumfang im Wertpunkten extern									1.080			
Bilanzierung												
Summe Ausgleichsumfang							15.734 WP					
Summe Ausgleichsbedarf							15.003 WP					
Differenz							731 WP					
* ggf. unter Berücksichtigung Timelag												

Abbildung 17: Bewertung des Ausgleichsumfangs