

XX. ÄNDERUNG FLÄCHENNUTZUNGS- UND LANDSCHAFTSPLAN

**Im Parallelverfahren zum Bebauungs- und Grünordnungsplan
Sondergebiet Unterweißenbach**

Begründung

Stadt Vilseck

Marktplatz 13, 92249 Vilseck

Landkreis Amberg-Sulzbach



Vorentwurf: 17.11.2025

Entwurf:

Endfassung:

NEIDL + NEIDL

Landschaftsarchitekten und Stadtplaner

Partnerschaft mbB
Dolesstr. 2, 92237 Sulzbach-Rosenberg
Telefon: +49(0)9661/1047-0



Inhaltsverzeichnis

A) Vorbemerkungen / Ziel der Planung	7
B) Rahmenbedingungen und Planungsvorgaben	7
1. Gesetzliche Grundlagen – Verordnungen	7
2. Relevante übergeordnete Planungen und Fachplanungen.....	9
2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)	9
2.2 Regionalplan (RP)	10
2.3 Flächennutzungs- und Landschaftsplan	13
C) Beschreibung des Planungsgebiets	14
1. Geltungsbereich / Größe	14
2. Verkehrsanbindung/Lage	14
3. Topografie / Nutzung	15
4. Altlasten	15
5. Wasserwirtschaft	15
6. Denkmalpflege.....	16
7. Alternativenprüfung.....	16
8. Bedarfsbegründung	16
E) Ausgleich unvermeidbarer Beeinträchtigungen / Eingriffsregelung	17
1. Bestandsaufnahme	17
2. Ermittlung der Eingriffsschwere.....	18
3. Ermittlung des Ausgleichsbedarfs	19
4. Auswahl von geeigneten Ausgleichsmaßnahmen/ Maßnahmenkonzept	25
5. Bestimmung des Umfangs, Bewertung von Ausgleichsmaßnahmen/ Bilanzierung	29
6. Umsetzung und Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen:	31
7. Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Planung (Monitoring)	31
F) Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 BauGB	32
1. Einleitung	32
1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplans	33
1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung.....	33
2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung	33

2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basiszenario)	33
2.1.1 Schutzwert Mensch / Gesundheit	33
2.1.2 Schutzwert Tiere und Pflanzen.....	34
2.1.3 Schutzwert Boden und Fläche	35
2.1.4 Schutzwert Wasser	35
2.1.5 Schutzwert Luft / Klima	36
2.1.6 Schutzwert Landschaft / Erholung	36
2.1.7 Schutzwert Kultur- und Sachgüter.....	37
2.1.8 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung	37
2.2 Prognose über die Auswirkung auf die Schutzwerte	38
2.2.1 Schutzwert Tiere und Pflanzen.....	38
2.2.2 Schutzwert Boden und Fläche	38
2.2.3 Schutzwert Wasser	39
2.2.4 Schutzwert Luft/Klima.....	40
2.2.5 Wirkungsgefüge zwischen den o.g. Schutzwerten	40
2.2.6 Schutzwert Landschaft / Erholung	41
2.2.7 Auswirkungen auf Erhaltungsziele und den Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes	41
2.2.8 Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt	41
2.2.9 Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter	42
2.2.10 Auswirkungen auf die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern	42
2.2.11 Auswirkungen auf die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie.....	42
2.2.12 Auswirkungen auf die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts	42
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	43
2.2.14 Auswirkungen bei schweren Unfällen oder Katastrophen.....	43
2.3 Beschreibung der Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung oder Ausgleich von erheblichen Umweltauswirkungen.....	43
2.3.1 Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzwerte.....	43

2.3.1.1 Schutzbau Arten und Lebensräume	43
2.3.1.2 Schutzbau Boden und Fläche	44
2.3.1.3 Schutzbau Wasser.....	44
2.3.1.4 Schutzbau Landschaftsbild.....	44
2.3.1.5 Schutzbau Luft/Klima	45
3. Alternative Planungsmöglichkeiten	45
4. Zusätzliche Angaben	45
4.1 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	45
4.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen	46
5. Allgemein verständliche Zusammenfassung	47
G) Quellen	49
H) Impressum.....	50

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Landesentwicklungsprogramm Bayern, Strukturkarte (Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie, 2020)	9
Abbildung 2: Strukturkarte Regionalplan Oberpfalz Nord (Planungsverband Region Oberpfalz Nord, 2025)	10
Abbildung 3: Zielkarte Siedlung und Versorgung (Planungsverband Region Oberpfalz Nord, 2025)	11
Abbildung 4: Zielkarte Landschaft und Erholung (Planungsverband Region Oberpfalz Nord, 2025)	12
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)	16
Abbildung 9: Eingriffsflächen, eigene Aufnahme vom 12.08.2025.....	17
Abbildung 10: Bestandserhebung.....	18
Abbildung 11: Vermeidungsmaßnahmen ohne Anrechnung beim Planungsfaktor	22
Abbildung 12: Vermeidungsmaßnahme mit Anrechnung beim Planungsfaktor....	23
Abbildung 13: Ermittlung Ausgleichsbedarf Schutzwert Arten und Lebensräume..	24
Abbildung 14: Funktionstabelle Ausgleichsfläche intern.....	26
Abbildung 15: Funktionstabelle Ausgleichsfläche extern.....	28
Abbildung 16: Abschlag Timelag.....	29
Abbildung 17: Bewertung des Ausgleichsumfangs	30
Abbildung 18: Ausschnitt Biotopkartierung (Bay. Staatsministerium d. Finanzen u.f. Heimat, 2025).....	34
Abbildung 19: Denkmalatlas (Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, 2024)	37
Abbildung 20: Zusammenfassung Ergebnis Umweltprüfung	48

A) Vorbemerkungen / Ziel der Planung

Die Stadt Vilseck stellt den Bebauungs- und Grünordnungsplan „Sondergebiet Unterweißenbach“ 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.

Im Parallelverfahren hierzu wird der Flächennutzungs- und Landschaftsplan geändert, der aktuell für den Geltungsbereich eine gewerbliche Fläche darstellt.

Die Änderung erfolgt im Regelverfahren.

B) Rahmenbedingungen und Planungsvorgaben

1. Gesetzliche Grundlagen – Verordnungen

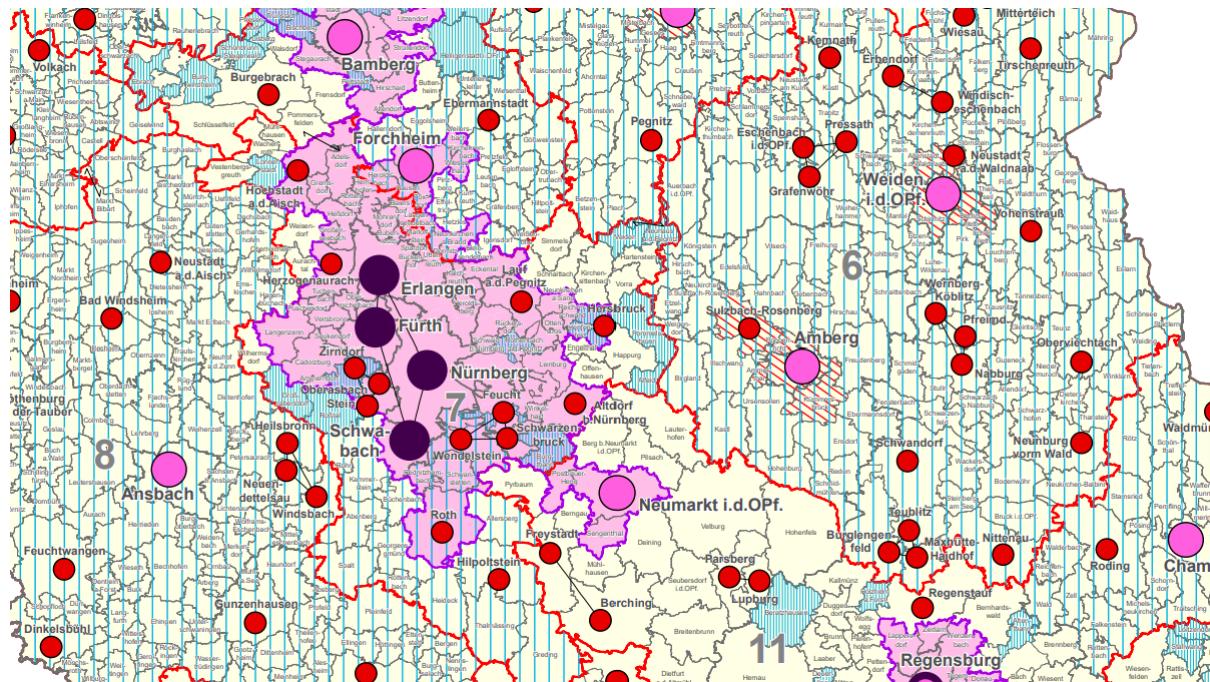
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung -
BauVorIV	Verordnung über Bauvorlagen und bauaufsichtliche Anzeigen - Bauvorlagenverordnung
BayBO	Bayerische Bauordnung
BayBodSchG	Bayerisches Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (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

- [Gelb] Allgemeiner ländlicher Raum
 - [Orange gestrichelt] Ländlicher Raum mit Verdichtungsansätzen
 - [Rosa] Verdichtungsraum
- Raum mit besonderem Handlungsbedarf
- [blaue Linie] Kreisregionen
 - [blaue Fläche] 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

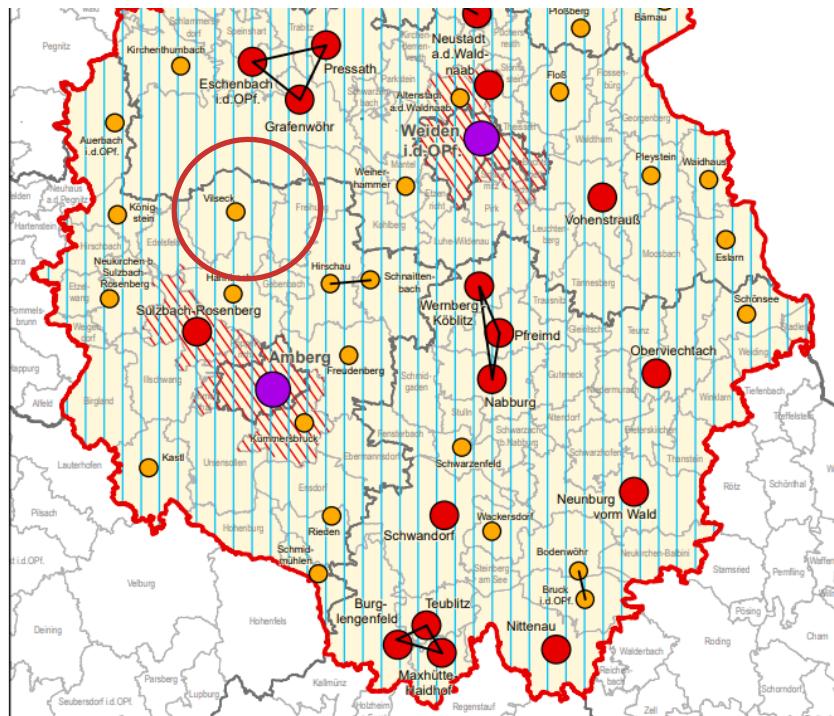


Abbildung 2: Strukturkarte Regionalplan Oberpfalz Nord (Planungsverband Region Oberpfalz Nord, 2025)

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.

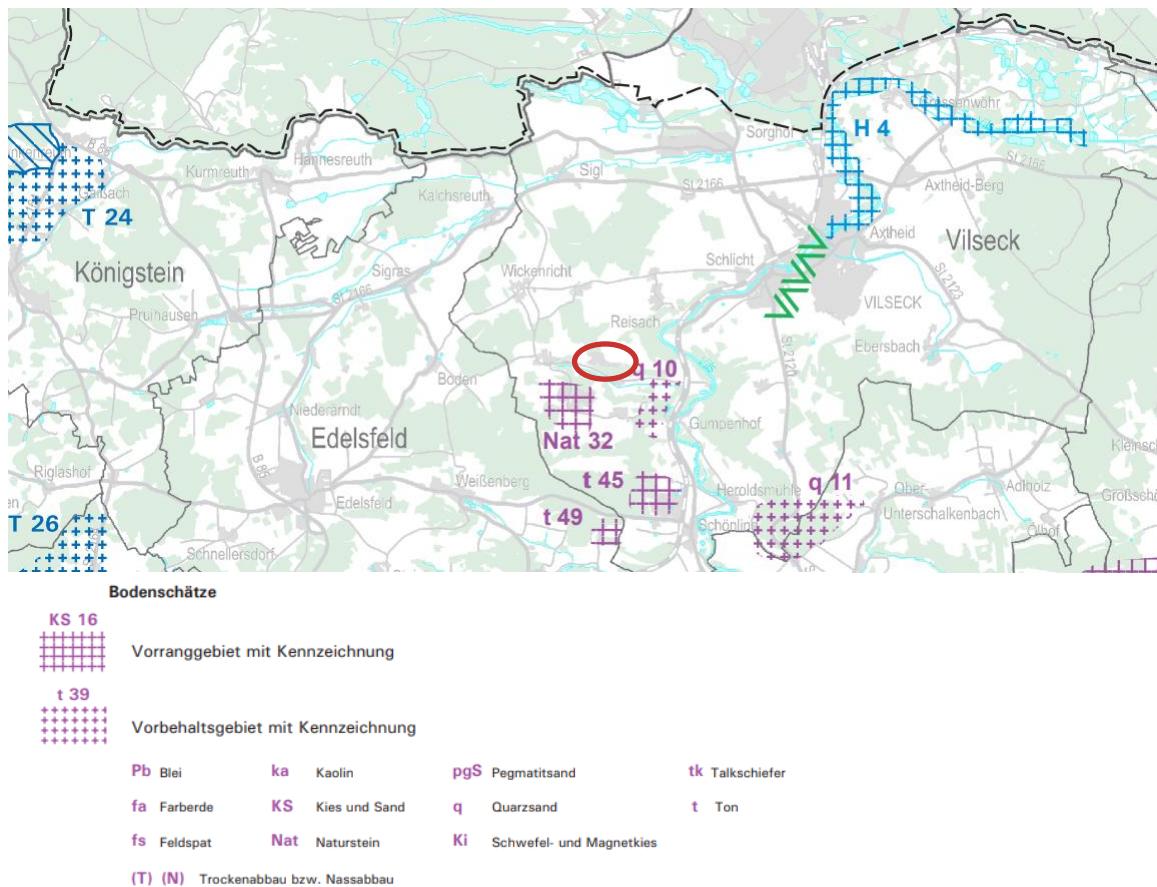


Abbildung 3: Zielkarte Siedlung und Versorgung (Planungsverband Region Oberpfalz Nord, 2025)

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

Zielkarte 3: Landschaft und Erholung

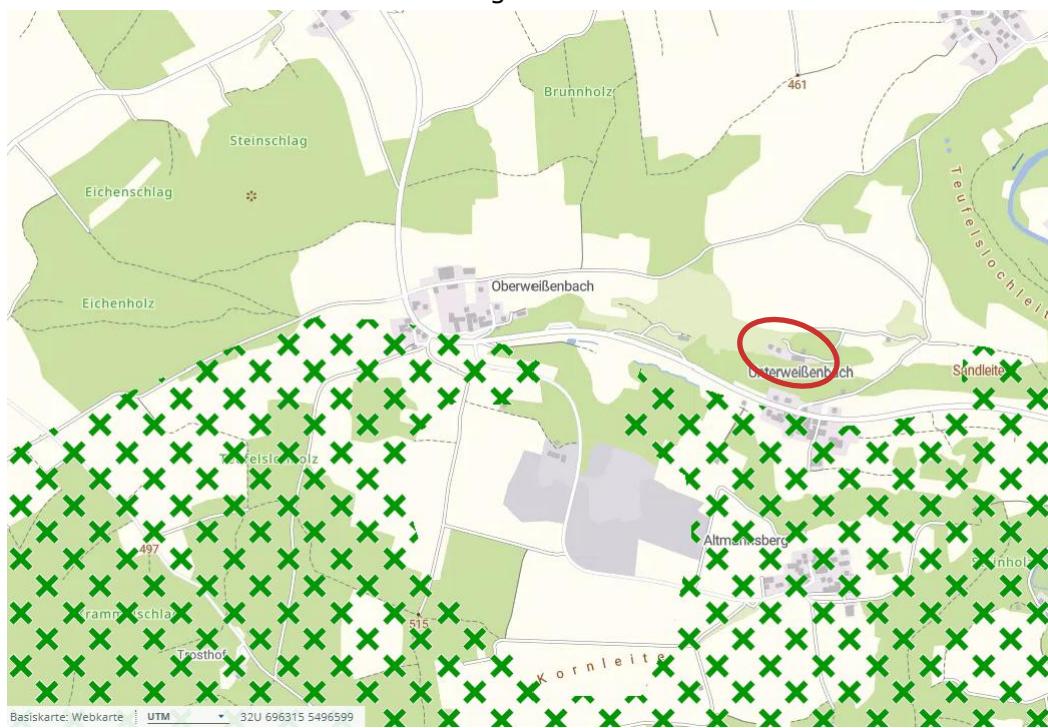


Abbildung 4: Zielkarte Landschaft und Erholung (Planungsverband Region Oberpfalz Nord, 2025)

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 Bodenschätzen gekennzeichnet. Der Abbau der Bodenschätze ist bereits erfolgt und die Nutzung der Fläche zum Abbau wurde aufgelassen.

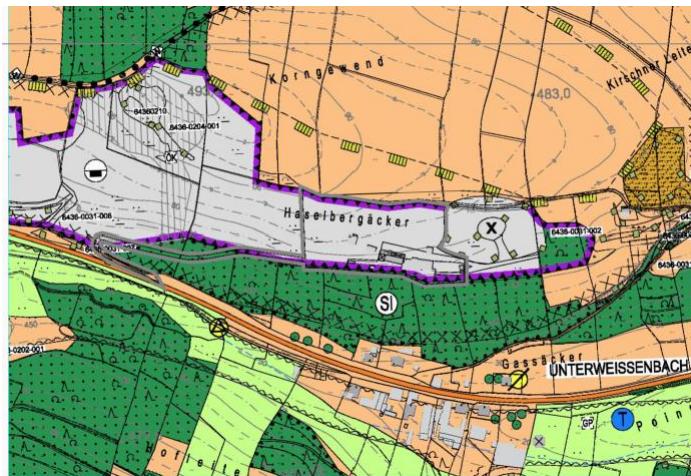


Abbildung 5: Ausschnitt Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (Stadt Vilseck)

Eine Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes erfolgt im Parallelverfahren.

C) Beschreibung des Planungsgebiets

1. Geltungsbereich / Größe

Der räumliche Geltungsbereich 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.

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. Altlasten

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

5. Wasserwirtschaft

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

6. Denkmalpflege

Im Geltungsbereich sind weder Boden- noch Baudenkmäler bekannt.



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

7. Alternativenprüfung

Die Alternativenprüfung auf Ebene des Bebauungsplans hat sich auf die Prüfung von verschiedenen Erschließungsmodellen zu beschränken, während die Alternativenprüfung auf Ebene des Flächennutzungs- und Landschaftsplans die Anordnung der Fläche innerhalb des Gemeindegebiets zu überprüfen hat.

Der vorliegende Standort sieht die Nachnutzung eines aufgelassenen Steinbruchs dar. Die Fläche ist im rechtskräftigen Flächennutzungs- und Landschaftsplan als Gewerbliche Baufläche dargestellt und damit bereits für eine bauliche Nutzung vorgesehen. Die Untersuchung von alternativen Standorten kann deshalb aus Sicht der Kommune entfallen.

8. Bedarfsbegründung

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

E) Ausgleich unvermeidbarer Beeinträchtigungen / Eingriffsregelung

Auf die Schutzgüter Tier- und Pflanzenwelt, Landschaftsbild, Boden und Wasser hat der Bauleitplan 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. Auf Grund der Aufstellung im Parallelverfahren bezieht sich die Eingriffsregelung auf den konkreten Fall und wird aus dem Bebauungsplan übernommen.

1. Bestandsaufnahme

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. Dieser Beeinträchtigungsfaktor wird auch für den Flächennutzungs- und Landschaftsplan übernommen.

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"/>

Boden & Fläche	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"/>
	Erhaltung und Sicherung von Bereichen mit besonderer Bedeutung für das Schutzwert 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"/>

	<ul style="list-style-type: none"> - Effiziente Bauformen (Reihenhäuser, Hausgruppen, Geschosswohnungsbau) - Geringere Abstandsflächen unter Wahrung gesunder Lebens- und Wohnverhältnisse - 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"/>
	Vermeidung von Grundwasseranschnitten und Behinderung seiner Bewegung	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Klima / Luft	Erhalt von Luftraustauschbahnen (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, Geländeckanten)- 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-, sowie für das SG Arten und Lebensräume bedeutenden Bastrukturen	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	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 Schutzwert 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
0631	1.524	1	0,6	5 %	869

Änderung Flächennutzungsplan im Bereich „Sondergebiet Unterweißenbach“, Stadt Vilseck

Steilwände und Abbruchkanten aus Lockergestein, Sand oder Lehm in Abbaubereichen					
O651 Deponien, naturfern	4.707	0	0,6	5 %	0
O7 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 Gebüschtadium	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 und wird für die Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans übernommen.

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 Fall jedoch nicht. Durch die Lage im Waldbereich sowie die bereits erfolgte bauliche Nutzung des Bereichs können keine relevanten 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	<p>vorrangige Prüfung von geeigneten Ausgleichsmaßnahmen</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 - durch Maßnahmen zur Schaffung von Flächen zur Klimaanpassung, Stärkung und Sicherung der Biodiversität in Siedlungsbereichen
Prüfung von Umsetzungsmöglichkeiten in der Gebietskulisse	<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> <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 <p>---</p>

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 Gebüsche/Hecken
Maßnahmen	<u>B112:</u> Anpflanzung von standortgerechten Heckenstrukturen.

	<p>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 Ausbauen 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 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</p>
Pflegekonzept	<p><u>B 112</u></p> <p>Entwicklungspflege bis zur Erreichung des Entwicklungsziel: Ausbauen der Pflanzscheiben 2 x jährlich 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</p> <p>Erhaltungs-/Unterhaltungspflege: Saumstrukturen: Abschnittsweise Mahd im Herbst in einem zwei- bis dreijährigen Turnus, max. 50 % der Fläche zum gleichen Schnittzeitpunkt. Mähgutabfuhr</p>
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)	<p><i>Mit den Maßnahmenanforderungen aus:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - 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	<p>vorrangige Prüfung von geeigneten Ausgleichsmaßnahmen</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 - 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. 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 <p>---</p>

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 Schutzgut Arten und Lebensräume

Abbildung 17: Bewertung des Ausgleichsumfangs