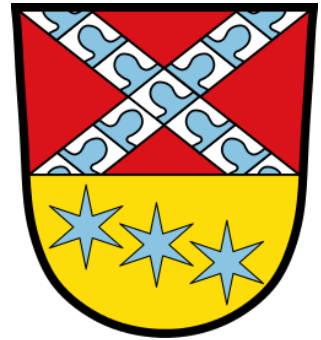


---

# Gemeinde Deining

## 39. Änderung Flächennutzungsplan und Landschaftsplan

### Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „WA Großalfalterbach Süd“



---

#### Begründung mit Umweltbericht zum Vorentwurf vom 29.07.2025

(zum Entwurf werden zwei getrennte Begründungen erstellt)



#### Bearbeitung:

Christoph Zeiler, Landschaftsarchitekt

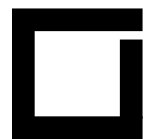
Lisa Esch, Master (Sc.) European Urban Studies

---

## TEAM 4

Landschaftsarchitekten und Stadtplaner GmbH

90491 nürnberg oedenberger straße 65 tel 0911/39357-0



**Gemeinde Deining**

**39. Änderung Flächennutzungsplan und Landschaftsplan /**

**Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „WA Großalfalterbach Süd“**

---

Gemeinde Deining

39. Änderung Flächennutzungsplan und Landschaftsplan /

Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „WA Großalfalterbach Süd“

<b>Gliederung</b>	<b>Seite</b>
<b>A ALLGEMEINE BEGRÜNDUNG</b>	<b>4</b>
<b>1. PLANUNGSERFORDERNIS</b>	<b>4</b>
<b>2. LAGE DES PLANUNGSGEBIETS UND ÖRTLICHE SITUATION</b>	<b>4</b>
<b>3. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN UND VORGABEN</b>	<b>5</b>
<b>4. PLANUNGSZIELE</b>	<b>7</b>
<b>5. BAULICHE NUTZUNG</b>	<b>8</b>
<b>6. ERSCHLIEßUNG</b>	<b>8</b>
<b>7. WASSERWIRTSCHAFT</b>	<b>10</b>
<b>8. IMMISSIONSSCHUTZ</b>	<b>10</b>
<b>9. BRANDSCHUTZ</b>	<b>10</b>
<b>10. DENKMALSCHUTZ</b>	<b>11</b>
<b>11. GRÜNORDNUNG</b>	<b>11</b>
11.1 Öffentliche Grünflächen	11
11.2 Gestaltungsmaßnahmen innerhalb der Bauflächen	11
11.3 Eingriffsermittlung	11
11.3 Ausgleichsflächen	14
11.4. Artenschutz	14
<b>12. FLÄCHENBILANZ UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG</b>	<b>15</b>

Gemeinde Deining

39. Änderung Flächennutzungsplan und Landschaftsplan /

Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „WA Großalfalterbach Süd“

---

<b>B</b>	<b>UMWELTBERICHT</b>	<b>16</b>
<b>1.</b>	<b>EINLEITUNG</b>	<b>16</b>
1.1	Anlass und Aufgabe	16
1.2	Inhalt und Ziele des Plans	16
1.3	Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten	16
<b>2.</b>	<b>VORGEHEN BEI DER UMWELTPRÜFUNG</b>	<b>16</b>
2.1	Untersuchungsraum	16
2.2	Prüfungsumfang und Prüfungsmethoden	17
2.3	Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben	18
<b>3.</b>	<b>PLANUNGSVORGABEN UND FACHGESETZE</b>	<b>18</b>
<b>4.</b>	<b>BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DES DERZEITIGEN UMWELTZUSTANDES UND PROGNOSE DER UMWELTAUSWIRKUNGEN BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG</b>	<b>19</b>
4.1	Mensch	19
4.2	Tiere und Pflanzen, Biodiversität	20
4.3	Boden	22
4.4	Wasser	22
4.5	Klima/Luft	23
4.6	Landschaft	24
4.7	Kultur- und Sachgüter	25
4.8	Fläche	25
4.9	Wechselwirkungen	25
4.10	Erhaltungsziele und Schutzzweck der FFH- und Vogelschutzgebiete	25
<b>5.</b>	<b>SONSTIGE BELANGE GEM. § 1 ABS. 6 NR. 7 DES BAUGB</b>	<b>26</b>
<b>6.</b>	<b>ZUSAMMENFASSENDE PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES UND DER ERHEBLICHEN AUSWIRKUNGEN</b>	<b>27</b>
<b>7.</b>	<b>MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERMINDERUNG UND ZUM AUSGLEICH NACHTEILIGER UMWELTAUSWIRKUNGEN</b>	<b>28</b>
<b>8.</b>	<b>PROGNOSE BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG</b>	<b>28</b>
<b>9.</b>	<b>MONITORING</b>	<b>29</b>
<b>10.</b>	<b>ZUSAMMENFASSUNG</b>	<b>29</b>

## **A ALLGEMEINE BEGRÜNDUNG**

### **1. PLANUNGSERFORDERNIS**

Die Gemeinde Deining beabsichtigt, am südwestlichen Ortsrand von Großalfalterbach auf einer Teilfläche der Fl.Nr. 64, Gmkg. Großalfalterbach, ein allgemeines Wohngebiet mit vsl. 14 Bauparzellen zu entwickeln. Das überplante Flurstück befindet sich im Eigentum der Gemeinde.

Die Gemeinde Deining hatte in den letzten Jahren einen stetigen Bevölkerungszuwachs. Das Gemeindegebiet umfasst 31 Ortsteile, darunter sechs größere Ortschaften. Es ist städtebauliches Ziel der Gemeinde, den Verbleib bauwilliger Gemeindebürgerinnen und -bürger, die Rückkehr bauwilliger Kinder in ihre Heimatorte sowie auch einen maßvollen Zuzug externer Bauwilliger durch eine organische und nachhaltige Siedlungsentwicklung, insbesondere in den größeren Ortschaften, zu ermöglichen.

Die Gemeinde hat im Zusammenhang mit der angestrebten Ausweisung des Wohngebietes die Möglichkeiten zur vorrangigen Nutzung der Innenentwicklung und die Aktivierung von Baulücken geprüft.

Der im Rahmen einer Interessenabfrage festgestellte Bedarf (mind. neun Interessenten, davon überwiegend Ortsteilansässige, sind bereit, eine Bauverpflichtung einzugehen) kann durch die wenigen, nicht verfügbaren freien Bauplätze im Ort nicht gedeckt werden (Baulückenabfrage 2022).

Dadurch ist der konkrete Bedarf an der Ausweisung eines Wohngebietes in der geplanten Größenordnung im Ortsteil Großalfalterbach ausreichend begründet. Perspektivisch stehen hierdurch für die nächsten Jahre zudem wenige weitere Baugrundstücke dem Grundstücksmarkt zur Verfügung.

Aus diesem Grund soll der Bebauungsplan „WA Großalfalterbach - Süd“ aufgestellt werden. Der am südwestlichen Ortsrand gelegene Standort ist aus städtebaulichen Gründen für eine Nutzung als Wohnbaufläche geeignet, da er unmittelbar an ein bestehendes Wohngebiet anschließt und nur geringe Nutzungskonflikte zu erwarten sind.

Da der Flächennutzungsplan der Gemeinde Deining aktuell noch Flächen für die Landwirtschaft darstellt, ist parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans die Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich (39. Änderung).

### **2. LAGE DES PLANUNGSGEBIETS UND ÖRTLICHE SITUATION**

#### **Allgemeine Beschreibung**

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Großalfalterbach der Gemeinde Deining am südwestlichen Ortsrand. Es umfasst eine Teilfläche der Fl.Nr. 64, Gemarkung Großalfalterbach, und hat eine Fläche von knapp 1,5 ha.

#### **Örtliche Gegebenheiten**

Das Plangebiet befindet sich auf der Hochfläche der mittleren Frankenalb. Die Baufläche ist nach Nordwesten geneigt. Der Untergrund besteht aus Braunerden (teils über

Carbonatgestein, teils über Deckschichten oder Sandstein) mit vermutlich guter Versickerungsfähigkeit.

Das überplante Flurstück wird weitgehend intensiv landwirtschaftlich genutzt (Grünland). Im Nordosten steht eine Scheune, die abgerissen werden soll.

Nördlich des Geltungsbereichs befindet sich eine biotopkartierte Hecke (Biotop. Nr. 6835-0161-003), dahinter, innerhalb des dort beginnenden FFH-Gebietes Nr. 6935-371.02 "Weiße, Wissinger, Breitenbrunner Laaber u. Kreuzberg bei Dietfurt", eine mager Flachland-Mähwiese und Extensivwiese (Biotop Nr. 6835-1108-010)

Im Süden grenzt der als Ortsverbindungsstraße (OVS) ausgewiesene Thanner Weg an den Geltungsbereich.

Nordöstlich der geplanten Baufläche grenzt bereits ein allgemeines Wohngebiet an, hier befinden sich Einzelhäuser mit in der Regel zwei Vollgeschossen und unterschiedlichen Dachformen.



Abb.: Luftbild des Geltungsbereichs

© Bayerische Vermessungsverwaltung 2025

### 3. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN UND VORGABEN

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

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

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

## **Landesentwicklungsprogramm**

Folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) vom 01.06.2023 sind für die vorliegende Planung insbesondere von Relevanz bzw. zu beachten:

### 1.1.1 Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen

(Z) In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen mit möglichst hoher Qualität zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen.

(G) Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen, wo zur Sicherung der Versorgung erforderlich auch digital, geschaffen oder erhalten werden.

### 1.2.1 Räumlichen Auswirkungen begegnen

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

### 3.1.1 Integrierte Siedlungsentwicklung und Harmonisierungsgebot

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

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

(G) Die Ausweisung größerer Siedlungsflächen soll überwiegend an Standorten erfolgen, an denen ein räumlich gebündeltes Angebot an öffentlichen und privaten Dienstleistungs-, Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen in fußläufiger Erreichbarkeit vorhanden ist oder geschaffen wird.

### 3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

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

### 3.3 Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot

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

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

Die Schaffung für bedarfsgerechten Wohnraum, um gleichwertige Lebensbedingungen zu schaffen, wird im Umfang der Planung berücksichtigt. Die Ausweisung berücksichtigt den aktuellen Bedarf nach Wohnbauflächen, das Baugebiet im Osten ist bereits komplett bebaut. Aufgrund der Lage und Nähe zum Oberzentrum Neumarkt i.d.OPf. bzw. dem Grundzentrum Deining, sind auch Einrichtungen zur Daseinsversorgung in vertretbarer Distanz vorhanden.

Hinsichtlich des demographischen Wandels bietet die Ortschaft Batzhausen im Gemeindegebiet Seubersdorf, 2,2 km östlich von Großalfalterbach, Einrichtungen der Daseinsgrundvorsorge und eine Anbindung an das Schienennetz der Regionalzüge zwischen Regensburg und Neumarkt i.d. OPf. an.

Die Lage der Planung innerhalb Großalfalterbach ist nachhaltig, da der Anschluss an das bestehende Wohngebiet auch einen Anschluss an das bestehende Verkehrsnetz ermöglicht.

Die Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten ist im vorliegenden Fall gegeben: nordöstlich des Geltungsbereiches grenzt der im Zusammenhang bebaute Ortsteil Großalfalterbach mit einem allgemeinen Wohngebiet an und führt zu einer Abrundung des südwestlichen Ortsrandes. Eine Zersiedelung wird vermieden.

### **Regionalplan Region Regensburg (Region 11)**

Deining ist im Regionalplan der Region Regensburg als Grundzentrum im allgemeinen ländlichen Raum ausgewiesen. Die Gemeinde Deining ist daher auch nach dem RP ein geeigneter Standort für ein Wohngebiet der vorliegenden Größenordnung. Die Entwicklung im Ortsteil Großalfalterbach ist vorausschauend bedarfsgerecht bemaßt.

Teile im Westen von Großalfalterbach, so auch die für eine Bebauung vorgesehenen Flächen, liegen innerhalb des landschaftlichen Vorbehaltsgebiet (8) „Talbereiche der Weißen und der Schwarzen Laber und des Lauterachtals“. In landschaftlichen Vorbehaltsgebieten ist den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege ein besonderes Gewicht beizumessen. Die Gemeinde berücksichtigt dies im Rahmen ihrer Abwägung durch die umfangreichen grünordnerischen Maßnahmen. Zudem handelt es sich bei der Fläche um kein naturschutzfachlich wertvolles Grünland.

### **Flächennutzungsplan und Landschaftsplan**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im Flächennutzungsplan als Flächen der Landwirtschaft dargestellt, im Osten grenzt der Änderungsbereich an ein Allgemeines Wohngebiet an.

Der Flächennutzungsplan wird deshalb gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes geändert (39. Änderung).

## **4. PLANUNGSZIELE**

Die Gemeinde Deining ist ein attraktiver Siedlungsschwerpunkt in unmittelbarer Nachbarschaft zum prosperierenden Oberzentrum Neumarkt i.d.OPf., mit einer guten Verkehrsanbindung in den Verdichtungsraum Nürnberg/Fürth/Erlangen.



Es ist städtebauliches Ziel der Gemeinde, den Verbleib bauwilliger Gemeindebürgerinnen und -bürger, die Rückkehr bauwilliger Kinder in ihre Heimatorte sowie auch einen maßvollen Zuzug externer Bauwilliger durch eine organische und nachhaltige Siedlungsentwicklung, insbesondere in den größeren Ortschaften, zu ermöglichen.

Der Ortsteil Großalfalterbach hat als einer von mehreren Siedlungsschwerpunkten im Gemeindegebiet bereits einiges Gewicht und ist auch gut an das überregionale Straßennetz angebunden (ca. 6,5 km zur Bundesautobahn A3). Deshalb strebt die Gemeinde auch im Ortsteil Großalfalterbach eine moderate und bedarfsgerechte Entwicklung von Wohnbauflächen an. Die im Besitz der Gemeinde befindliche Fläche dient dazu, über mehrere Jahre Bauland anbieten zu können.

## **5. BAULICHE NUTZUNG**

Zu Beginn der Planung wurde für das geplante Wohngebiet ein Entwurfsvorschlag von der Gemeindeverwaltung ausgearbeitet und dem Gemeinderat vorgelegt. Der Gemeinderat hat sich für diesen Entwurf entschieden, der ohne flächenaufwändige Wendeanlagen auskommt. Die Erschließung wird an die bestehende Zufahrt vom Nordhang über den Thanner Weg gelöst. Weiterhin hat dieser Entwurf sowohl ein günstiges Verhältnis zwischen Bau- und Verkehrsflächen und ergibt günstige Grundstückszuschnitte. Die Möglichkeit zukunftsorientiert nach Westen das Wohngebiet zu erweitern, wurde durch den städtebaulichen Entwurf beachtet, ist jedoch aktuell nicht in Planung.

Das Baugebiet wird als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Nutzungen nach §4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO und Ausnahmen nach §4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig, um Belastungen oder Konflikte für die Nachbarschaft zu vermeiden. Räume für freie Berufe nach §13 BauNVO sind zulässig, da diese keine nennenswerte Belastung für das Allgemeine Wohngebiet bedeuten. Eine erhöhte Verkehrsbelastung oder Flächeninanspruchnahme ist dadurch unwahrscheinlich.

Das Baugebiet ermöglicht die Bebauung von ca. 14 Baugrundstücken mit einer Größe zwischen ca. 650 qm bis 950 qm, so dass unterschiedlichen Wünschen künftiger Grundstückseigentümer Rechnung getragen werden kann.

Zur Gestaltung des Ortsbildes sind Haustypen festgesetzt. Die Gebäudehöhen richten sich nach dem jeweiligen gewählten Haustyp. Diese richten sich überwiegend nach der Dachform und der Dachneigung, damit die geplante Bebauung sich harmonisch in die Hanglage einfügt.

Die Gemeinde Deining möchte eine weitgehende Gestaltungsfreiheit innerhalb des Baugebietes zulassen und ermöglicht die Errichtung unterschiedlicher Dachformen und damit Haustypen. Auch im bestehenden Ortsteil und am Ortsrand sind bereits unterschiedliche Haustypen vorhanden.

Die Grundflächenzahl von 0,35 sichert eine lockere Bebauung und minimiert die mögliche Überbauung und Versiegelung der Grundstücke.

Im gesamten Baugebiet sind 2 Vollgeschosse zulässig. Das ermöglicht eine bessere Nutzung im zukünftigen Innenbereich, während die Verdichtung maßvoll erfolgt und Freiraumstrukturen sichert. Die Erdgeschoss-Fußbodenkante, darf entweder talseitig maximal 0,50 m über dem zukünftigen Niveau der Fahrbahnmitte der

Erschließungsstraße oder bergseitig maximal mit dem vorhandenen Gelände identisch sein. Dadurch werden Entwässerungsprobleme entlang der Straße minimiert, aber auch der Schattenwurf des Gebäudes begrenzt. Bergseitig werden die baulichen Eingriffe ins Gelände reduziert.

Die festgesetzte offene Bauweise hat zum Ziel eine ruhige und typisch suburbane Wohnbebauung zu schaffen. Diese soll mit der angrenzenden Bebauung östlich des Geltungsbereiches ein harmonisches Siedlungsbild ergeben. Durch die offenen Bauweise werden auch Grundsätze wie Belichtung, Belüftung und Besonnung beachtet. Die Begrenzung auf maximal zwei Wohneinheiten je Wohngebäude reduziert die Verdichtung, sodass die geplante Infrastruktur (Straßen /Parkplätze) für das Plangebiet im Verhältnis zueinander stehen.

Die festgesetzten Baugrenzen ordnen das Plangebiet und halten die geplanten Verkehrsflächen und den Straßenraum frei, während durch größere Baufelder Flexibilität für Bauinteressierte geschaffen wird. Nichtsdestotrotz gelten die Abstandsflächen der BayBO weiterhin, sodass sowohl Belichtung und Belüftung der Einzel- und Doppelhäuser gesichert sind.

Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen im Sinne der §§ 12 und 14 BauNVO sind jedoch auch außerhalb der Baugrenze zulässig, jedoch trotzdem an die BayBO gebunden. Nebenanlagen und Stellplätze außerhalb der Baugrenze ermöglichen eine bessere Grundstücksnutzung. Die Abstandsflächen von Garagen zur öffentlichen Straße ermöglichen eine bessere Ein- und Ausfahrt, schaffen klare Abstände im Straßenkonzept und erleichtern den Straßenbau und die Grünflächenplanung, deshalb darf die Baugrenze zur öffentlichen Straße hin, nicht überschritten werden.

Das Ziel der örtlichen Bauvorschriften ist es, in Verbindung mit den zulässigen Gebäudehöhen ein harmonisches und ausgewogenes Siedlungsbild zu schaffen. Deshalb wurden in Verbindung mit der max. Wand- und Firsthöhe Festsetzungen der Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung in Form von Haustypen festgesetzt. Diese sind untereinander abgestimmt, um trotz Flexibilität für Bauinteressierte auch das Siedlungsbild harmonisch wirken zu lassen. Da sich das Plangebiet an einer Hanglage befindet, sind die Höhen der Gebäude besonders bedeutend. Die Firsthöhen liegen je nach Haustyp zwischen 7-9 m um am Hang unten liegende Gebäude nicht zu sehr zu verschatten. Verfahrensfreie Photovoltaik Anlagen sind auf allen Haustypen als Vorkehrung zur Klimaanpassung zulässig.

Die Vorgaben zur Geländegestaltung (Aufschüttungen und Abgrabungen) sind so festgelegt, dass unverhältnismäßige Bodeneingriffe vermieden werden und verträgliche Geländeübergänge zwischen den jeweiligen Baugrundstücken und im Übergang zum öffentlichen Straßenraum entstehen.

## **6. ERSCHLIEßUNG**

Die Erschließung erfolgt über die im Nordosten verlaufenden Straße „Nordhang“ und den im Süden verlaufenden „Thanner Weg“. Hierfür muss die Straße „Nordhang“ von dem zuletzt erschlossenen Gebäude Richtung Norden bis zur Einmündung in das neue Baugebiet ausgebaut werden. Von dort wird das Baugebiet durch eine Durchfahrtsstraße mit einer Breite von 6,5 Metern (davon 1,5 m Mehrzweckstreifen) erschlossen.

Die detaillierte Gestaltung der Erschließungsstraßen erfolgt im Rahmen der Erschließungsplanung.

### **Ver- und Entsorgung**

Die erforderlichen Anschlussmöglichkeiten für Strom, Wasser und Abwasser sowie Kommunikation sind im Bereich des „Thanner Weg“ vorhanden.

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Die Abwasserplanung ist bereits eingeleitet. Am Tiefpunkt des Geländes im Nordwesten direkt an der Grundstücksgrenze im Bereich zur biotopkartierten Hecke ist ein Rückhaltebecken, dass in die Entwässerungsplanung integriert werden soll, vorgesehen. Die genauen Abmessungen des Beckens werden im Rahmen der Planung noch ergänzt und im späteren Entwurf des Bebauungsplans bei Bedarf aktualisiert. Das neu modellierte Becken ist in überwiegender Erdbauweise und mit möglichst naturnaher Gestaltung und Bepflanzung zu erstellen.

## **7. WASSERWIRTSCHAFT**

Die geplante Baufläche befindet sich innerhalb des Karstgebietes. Deshalb sind hinsichtlich der Gestaltung des Rückhaltebeckens und der privaten Entwässerungsanlagen besondere Anforderungen gegeben. Eine Versickerung ist nur über eine belebte Bodenzone zulässig.

## **8. IMMISSIONSSCHUTZ**

Auf das Plangebiet wirken aus Sicht der Gemeinde keine Immissionen ein, die eine Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte befürchten lassen.

Immissionen aus der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung der angrenzenden Flächen sind zu tolerieren und zu akzeptieren.

## **9. BRANDSCHUTZ**

Besondere Brandschutzrisiken bestehen aufgrund der festgesetzten Art der Nutzung nicht.

Die freiwillige Ortsfeuerwehr Kleinalfalterbach ist mit ihrem Fuhrpark gut ausgerüstet und kann zudem bei Bedarf durch die Feuerwehr Deining unterstützt werden.

Die 10-Minuten-Hilfsfrist kann wegen der kurzen Anfahrt der örtlichen Feuerwehr als gesichert angesehen werden (ca. 2 km).

Die weiteren Erfordernisse des Brandschutzes werden in der Erschließungsplanung berücksichtigt.

## **10. DENKMALSCHUTZ**

Im Geltungsbereich und in dessen näheren Umfeld befinden sich keine Baudenkmale oder Bodendenkmale.

Auf Bestimmungen des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes bezüglich des Auffindens von möglichen Bodendenkmälern bei Erdarbeiten wird hingewiesen.

## **11. GRÜNORDNUNG**

### **11.1 Öffentliche Grünflächen**

Innerhalb des Geltungsbereiches ist im Norden und Nordwesten eine öffentliche Grünfläche festgesetzt mit dem Zweck, einerseits ein Regenrückhaltebecken zu errichten, andererseits einen Schutz- und Pufferstreifen zu der benachbarten Feldhecke und dem daran anschließenden FFH-Gebiet auszuweisen. Die Grünfläche ist mit Ausnahme erforderlicher Unterhaltungswege und baulicher Anlagen des Regenrückhaltebeckens naturnah zu gestalten (z.B. durch die Entwicklung von Röhrichtzonen und Gras-Krautfluren).

### **11.2 Gestaltungsmaßnahmen innerhalb der Bauflächen**

Für eine möglichst naturnahe Gestaltung der Hausgärten und eine verträglich Ein- und Durchgrünung des Baugebietes im Übergang zur freien Landschaft werden auf den Bauflächen folgende gestalterischen Maßnahmen umgesetzt:

Pro Baugrundstück ist mindestens ein mittelkroniger Laubbaum zu pflanzen. Entlang der westlichsten Bauzeile sind im Übergang zur freien Landschaft auf einer Tiefe von 3 m Flächen mit Begrünungsbindung zur Entwicklung von freiwachsenden Hecken aus Sträuchern und Bäumen festgesetzt.

Für diese Pflanzgebote sind standortgerechte, gebietsheimische Gehölze zu verwenden. Diese sind gegenüber fremdländischen Arten besser an regionale Klima-, Boden- und Wasserbedingungen angepasst und weisen geeignetere Habitatbedingungen für heimische Tierarten (Vögel, Insekten etc.) auf.

Aus diesem Grund wird auch die Verwendung fremdländischer und züchterisch veränderter Nadelgehölze eingeschränkt.

Schnitthecken sind aus heimischen Laubgehölzen und/oder als Nadelgehölz nur die Eibe (*Taxus baccata*) mit einer Höhe von max. 1,50 m zulässig.

Dauerhaft vegetationsfreie Kies-/Schotter-/Zierkiesflächen zur Gartengestaltung sind aufgrund ihrer geringen/fehlenden ökologischen Wertes und ihrer nachteiligen Auswirkungen auf das örtliche Mikroklima (weniger Verdunstung, mehr Aufheizung) ebenfalls zulässig.

### **11.3 Eingriffsermittlung**

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

### **Eingriffsminimierung**

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

- Ausweisung einer öffentlichen Grünfläche zur Rückhaltung/Versickerung von unverschmutztem Oberflächenwasser sowie als Pufferstreifen zu benachbarten schützenswerten Strukturen (Biotop, FFH-Gebiet).
- Pflanzgebote für Privatgrundstücke zur Ein- und Durchgrünung des Baugebietes, dabei Verwendung standortgerechter, gebietsheimischer Laubbäume
- Einsatz insektenschonender Außenbeleuchtung
- Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für private Garagenzufahrten und Stellplätze
- Ausschluss von dauerhafte vegetationsfreie Kies-/Schotter-/Zierkiesflächen zur Gartengestaltung
- Vorgaben zur Höhe und Gestaltung der geplanten Wohngebäude

### **Ermittlung des Eingriffs und Bewertung der Eingriffsfläche**

Die Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung erfolgt gemäß dem Leitfa-den „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des Bayerischen Staatsministeri-ums für Wohnen, Bau und Verkehr vom Dezember 2021 nach den Maßgaben des Re-gelverfahrens.

Für das Plangebiet erfolgt eine qualifizierte Bestandsaufnahme mit Bewertung des Ausgangszustandes. Die Bewertung des Ausgangszustands wird maßgebend davon bestimmt, welche Bedeutung den jeweiligen Schutzgütern zukommt. Für das Schutzgut Arten und Lebensräume werden die im Untersuchungsraum vorhandenen Flächen je nach ihren Merkmalen und Ausprägungen den Biotop- und Nutzungstypen (BNT) der Biotopwertliste der BayKompV zugeordnet. Soweit sich die Bedeutung eines BNT für Natur und Landschaft auf die Fläche seines konkreten Vorkommens im Untersu-chungsraum beschränkt, wird dieser naturschutzfachliche Wert durch Wertpunkte ent-sprechend der Biotopwertliste ausgedrückt. Reicht die Bedeutung eines BNT darüber hinaus (z. B. bei Biotopverbundachsen oder Austauschbeziehungen zwischen Habita-ten), bedarf es einer ergänzenden verbal-argumentativen Bewertung, d.h. einer qualita-tiv beschreibenden Darstellung der Kompensationswirkung von Ausgleichs- und Er-satzmaßnahmen. Ebenso erfolgt die Bewertung aller weiteren Schutzgüter verbal-argu-mentativ.

Auf eine vereinfachte Erfassung, Beschreibung und Einordnung der Biotop- und Nut-zungstypen verzichtet die Gemeinde bewusst, sie greift anstelle dessen auf das detail-lierte Bewertungsschema der Biotopwertliste für BNT zurück.

Für die Ermittlung der Eingriffsschwere wird die festgesetzte GRZ von 0,35 als Ein-griffsfaktor herangezogen. Die öffentliche Grünfläche wird aufgrund der Vorgaben zur naturnahen Gestaltung als eingriffsfrei gewertet.

<b>Bestandserfassung Schutzgut Arten und Lebensräume</b>				
<b>Bezeichnung</b>	<b>Fläche (qm)</b>	<b>Bewertung (WP)</b>	<b>GRZ/ Eingriffsfaktor</b>	<b>Ausgleichsbedarf (WP)</b>
G211: Mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland	12.337	6	0,35	25.908
K122: Mäßig artenreiche Säume und Staudenfluren frischer bis mäßig trockener Standorte	49	6	0,35	103
B116: Gebüsche / Hecken stickstoffreicher, ruderaler Standorte	19	7	0,35	47
P411: Sonderflächen der Land- und Energiewirtschaft, versiegelt	191	0	0,35	0
P432: Artenarme Ruderal- und Staudenfluren im Siedlungsbereich	183	4	0,35	256
<i>BNT (G211, K122, P411, P432) im Bereich der öffentlichen Grünfläche</i>	<i>2.060</i>		<i>0,0 (eingriffsfrei)</i>	<i>0</i>
<b>Summe</b>	<b>14.839</b>			<b>26.314</b>

<b>Ermittlung Planungsfaktor</b>			
<b>Vermeidungsmaßnahme</b>	<b>Beitrag zum Planungsfaktor</b>	<b>Wirkung der Vermeidungsmaßnahme</b>	<b>Sicherung</b>
Verwendung versickerungsfähiger Beläge	5 %	Die Maßnahme dient dem Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens und somit auch dem Schutz des Grundwasser	Festsetzung B.5.2
Verwendung von Leuchtmitteln für die Außenbeleuchtung mit warmweißen LED-Lampen mit einer Farbtemperatur 2700 bis max. 3000 Kelvin	5 %	Die Maßnahmen minimiert die Anlockwirkung und somit das Sterben nachtaktiver Insekten, die wiederum Nahrungsgrundlage	Festsetzungen B.5.3

		insbesondere für Fleder- mäuse darstellen	
naturnahe Gestaltung der Wohn- gärten durch Pflanzgebote für standortgerechte, gebietsheimi- sche Gehölze auf den privaten Baugrundstücken (1 Baum pro Baugrundstück) und weitere Aufla- gen	5 %	Die Maßnahmen dienen der Durchgrünung des Wohn- gebietes und somit der Ge- staltung des Orts- und Landschaftsbildes. Gleich- zeitig dient die Maßnahme der Förderung der Biodiver- sität.	Festsetzung B.5.6
Rückhaltung des Niederschlag- wassers in naturnah gestalteter Wasserrückhaltung bzw. Versicke- rungsmulden	5 %	Die Maßnahme dient dem naturnahen Rückhalt von Niederschlagswasser vor Ort.	Festsetzungen B.6.1
<b>Planungsfaktor (20 von max. 20 %)</b>			<b>-5.263</b>
<b>Verbleibender Ausgleichsbedarf</b>			<b>21.051</b>

Es besteht ein Ausgleichsbedarf von 21.051 Wertpunkten.

### 11.3 Ausgleichsflächen

Den im Rahmen des Bebauungsplans vorbereiteten Eingriffen in Natur und Landschaft wird eine Teilfläche der gemeindlichen Ökokontofläche Fl.Nr. 300, Gemarkung Deining, als externe Ausgleichsfläche zugeordnet. Die Ausgleichsfläche befindet sich ca. 4,5 km in nördlicher Richtung, südöstlich des Hauptortes Deining und an der Staatsstraße 2660 gelegen.

Die vorgesehenen Aufwertungsmaßnahmen wurden mit der zuständigen Fachkraft für Naturschutz am Landratsamt Neumarkt i.d.OPf. 2023 einvernehmlich abgestimmt, von deren Seite besteht naturschutzrechtlich und -fachlich Einverständnis.

Der Ausgangszustand der Ökokontofläche ist gemäß der Biotopwertliste ein Intensivgrünland (G11). Dies entspricht 3 Wertpunkten pro Quadratmeter (WP/m²). Der prognostizierte Zielzustand ist für den nun zugeordneten Teil der Ausgleichsfläche ein artenreiches Extensivgrünland (G214) mit 12 WP/m². Daraus folgt eine Aufwertung um 9 WP/m².

Da die Maßnahme noch nicht umgesetzt wurde, erfolgt keine Verzinsung.

Den benötigten 21.051 Wertpunkten wird somit eine 2.339 m² große Teilfläche der Ökokontofläche als externe Ausgleichsfläche zugeordnet. (21.051 WP / 9 WP/m²).

### 11.4. Artenschutz

Vom Büro Genista, Georg Knipfer, Neumarkt, wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) erstellt (gez. am 11.09.2025).

Gemäß dieser Prüfung wird die von Gehölzen eingebettete Wiesenfläche vermutlich als ortsnahe Jagdhabitat von Fledermäusen genutzt. Aufgrund der intensiven Wiesen-nutzung ist jedoch nicht mit einer überdurchschnittlichen Insekten-dichte zu rechnen. Vorkommen bodenbrütender Arten können ausgeschlossen werden, da die Abstände zu Vertikalstrukturen (Feldhecke im Norden, Baumgruppe im Süden, Ortsrand im Os-ten) nicht ausreichend sind. Dies trifft insbesondere auf die Feldlerche zu. Für weitere potenzielle Bodenbrüter, wie den Baumpieper ist die Nutzung der Wiese zu intensiv. Rebhuhn, Wachtel und Weißen können ebenfalls ausgeschlossen werden, da es sich um eine Wiesenfläche handelt und diese zu sehr von Gehölzen umgeben ist. Unter den gehölzbesiedelnden Arten sind ausschließlich häufige und weit verbreitete Arten zu erwarten, deren lokale Bestände nicht bedroht sind. Das Vorkommen weiterer saP-relevanter Tier- und Pflanzenarten kann aufgrund deren Verbreitung und/oder vorkommender/fehlender Habitatstrukturen ausgeschlossen wer-den.

Für saP-relevante Tier- und Pflanzenarten sind gem. den Ergebnissen der saP weder konfliktvermeidende Maßnahmen noch CEF-Maßnahmen erforderlich. Es entstehen keine erheblichen Beeinträchtigungen für Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie bzw. für europäische Brutvogelarten.

## 12. FLÄCHENBILANZ UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Art der Nutzung	Fläche
Allgemeines Wohngebiet	11.419 m <sup>2</sup>
<i>davon Flächen mit Begrünungsbindung</i>	<i>265 m<sup>2</sup></i>
Verkehrsfläche	1.352 m <sup>2</sup>
Öffentliche Grünfläche	2.068 m <sup>2</sup>
<b>Summe</b>	<b>14.839 m<sup>2</sup></b>

Mit der Planung wird der Bauflächenbedarf für Wohnen im Ortsteil Großalfalterbach für die nächsten Jahre gedeckt.



## **B UMWELTBERICHT**

### **1. EINLEITUNG**

#### **1.1 Anlass und Aufgabe**

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

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

#### **1.2 Inhalt und Ziele des Plans**

Im Ortsteil Großalfalterbach besteht aktuell konkreter Bedarf und Nachfrage nach Wohnbauflächen, der durch die wenigen, nicht verfügbaren freien Bauplätze im Ort nicht gedeckt werden kann. Aus diesem Grund soll der Bebauungsplan „WA Großalfalterbach Süd“ aufgestellt werden. Konkret geplant ist am südwestlichen Ortsrand von Großalfalterbach die Ausweisung eines 1,5 ha großen allgemeinen Wohngebietes mit umliegenden, der Eingrünung und Niederschlagwasserrückhaltung dienenden Grün- und Freiflächen.

Art, Maß und Gestaltung der Bebauung orientieren sich an der angrenzenden Wohnbebauung im Thanner Weg.

Details siehe Teil A der Begründung.

#### **1.3 Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten**

Die Planung dient der Schaffung von Baumöglichkeiten, unter anderem für ortsansässige Nachgeborene aus Großalfalterbach. Im Ortsteil Großalfalterbach gibt es derzeit keine Alternativen, mit denen die Planung mit geringeren Eingriffen in Natur und Umwelt realisierbar wäre. Da die gegenständlichen Grundstücke der Gemeinde Deining gehören und damit eine künftige Bebauung ohne Entstehung von längerfristigen Baulücken sichergestellt ist, hat sich die Gemeinde Deining für die gegenständliche Fläche entschieden.

Hinsichtlich der Anordnung der Bau- und Verkehrsflächen sowie des Rückhaltebeckens gibt es keine besseren Alternativen. Eine Durchfahrtstraße ermöglicht die beste Flächennutzung für die Grundstücke. Alternativen wurden nicht weiterverfolgt.

### **2. VORGEHEN BEI DER UMWELTPRÜFUNG**

#### **2.1 Untersuchungsraum**

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

## 2.2 Prüfungsumfang und Prüfungsmethoden

Geprüft werden gem. BauGB

### § 1 Abs. 6 Nr. 7:

- a) Auswirkungen auf Fläche, Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt
- b) Erhaltungsziele und Schutzzweck der FFH- und Vogelschutzgebiete
- c) Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt
- d) Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter
- e) Vermeidung von Emissionen und sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern
- f) Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie
- g) Darstellung von Landschaftsplänen und sonstigen Plänen
- h) Erhaltung bestmöglicher Luftqualität in Gebieten mit Immissionsgrenzwerten, die nach europarechtlichen Vorgaben durch Rechtsverordnung verbindlich festgelegt sind
- i) Wechselwirkungen zwischen den Belangen a), c) und d)

### § 1 a:

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

Für die Prüfung wurde eine Biotop- und Nutzungstypenkartierung des Geltungsbezirks und des Umfelds vorgenommen und vorhandene Unterlagen ausgewertet (Biotopkartierung).

Vom Büro Genista, Georg Knipfer, Neumarkt, wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) erstellt (gez. am 11.09.2025).

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

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

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

- aa) des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten,

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

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

## **2.3 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben**

Die Planung befindet sich in der Phase des Vorentwurfs. Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben bestehen zum aktuellen Zeitpunkt nicht.

## **3. PLANUNGSVORGABEN UND FACHGESETZE**

Neben den fachlichen Vorgaben der übergeordneten Planungsebenen (vgl. hierzu Kapitel 3 in der Begründung) sind auch die allgemeinen gesetzlichen Grundlagen und Vorgaben, insbesondere aus dem Baugesetzbuch, den einschlägigen Gesetzen insbesondere zu Naturschutz, Immissionsschutz, Boden- und Wasserschutz sowie Denkmalschutz im Rahmen der Umweltprüfung zu berücksichtigen. In Bezug auf die Schutzgüter erfolgt dies im vorliegenden Planungsfall wie folgt:

- Mensch: Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch ausreichenden Abstand der Wohnbebauung zu Emissionsquellen (Bundes-Immissionsschutzgesetz)
- Tiere und Pflanzen / Biodiversität: Vermeidung/Ausgleich/Ersatz von erheblichen Beeinträchtigungen/ Eingriffen von Natur und Landschaft; Berücksichtigung von Schutzgebieten und Biotopen sowie der Belange des Artenschutzes (Bundesnaturschutzgesetz und/oder Bayerisches Naturschutzgesetz)
- Boden: Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden (Baugesetzbuch und Bundes-Bodenschutzgesetz)
- Wasser: Getrennte Abführung des Niederschlagswassers einschließlich Rückhaltung vor Ort (Bayerisches Wassergesetz)
- Klima: Durchgrünung des Baugebietes; Zulässigkeit von verfahrensfreien Photovoltaik-Anlagen (Baugesetzbuch)

- Landschaft: Berücksichtigung des Landschaftsbildes durch Inanspruchnahme eines gut in die Landschaft eingebundenen Standortes (Baugesetzbuch)

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

##### **4.1 Mensch**

###### **Beschreibung und Bewertung**

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

Bewertungskriterien sind:

Bedeutung / Empfindlichkeit	Wohnfunktion
	Funktion für Naherholung

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

###### Wohnfunktion

Die Fläche des Geltungsbereiches hat positive Auswirkungen auf gesunde Wohnverhältnisse (siedlungsnaher Freifläche), allerdings sind siedlungsnaher Freiflächen von allen Teilen des Ortes Großalfalterbach aus rasch erreichbar. Im Wirkraum des Vorhabens liegt ein allgemeines Wohngebiet (östlich des Geltungsbereichs).

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

###### Funktionen für die Naherholung

Der Geltungsbereich hat als siedlungsnaher Freifläche allgemeine Funktionen für die Naherholung. Besondere Erholungseinrichtungen sind nicht vorhanden, zudem verlaufen auch keine ausgewiesenen Wander- oder Radwege rund um das Plangebiet.

###### **Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen**

###### Auswirkungen auf die Wohnfunktion

Durch die Ausweisung des Wohngebietes sind nur geringe Auswirkungen auf die Wohnfunktion im benachbarten Wohngebiet zu erwarten (durch Zunahme des Verkehrs, Veränderung von Sichtbeziehungen etc.).

Im Umfeld sind keine Emissionsquellen bekannt, die erhebliche Umweltauswirkungen durch Lärm, Gerüche etc. auf die hinzukommende Wohnbebauung befürchten lassen. Die mit einer guten landwirtschaftlichen Praxis verbundenen Geruchs-, Lärm- und Staubemissionen durch die weiterhin stattfindende landwirtschaftliche Bewirtschaftung umliegender Flächen sind, auch am Wochenende, als verträglich zu werten.

#### Auswirkungen auf die Naherholung

Durch die Ausweisung des Wohngebietes sind nur geringe Auswirkungen auf die Naherholung zu erwarten. Durch Pflanzgebote am Ortsrand werden die Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild minimiert.

**Gesamtbewertung Schutzgut Mensch:  
 Auswirkungen geringer Erheblichkeit**

## 4.2 Tiere und Pflanzen, Biodiversität

### Beschreibung und Bewertung

Zur Bewertung des vorhandenen Biotoppotenzials werden folgende Bewertungskriterien herangezogen:

Bedeutung / Empfindlichkeit	Naturnähe
	Vorkommen seltener Arten
	Seltenheit des Biotoptyps
	Größe, Verbundsituation
	Repräsentativität
	Ersetzbarkeit

Bei dem Geltungsbereich handelt es sich überwiegend um mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland (BNT G211 gemäß der Biotopwertliste zur BayKompV). Es handelt sich um eine nährstoffreiche, mehrmals im Jahr gemähte Wiese, in denen Gräser dominieren. An Kräutern finden sich insbesondere Wiesenlabkraut, Löwenzahn, Gänseblümchen und Spitzwegerich, sowie in geringer Dichte Großer Sauerampfer, Wiesenpippau, Luzerne und Rotklee. Bei dem Grünlandbestand handelt es sich um kein nach Art. 23 BayNatschG geschütztes Biotop.

Im Nordosten steht eine Scheune mit randlichen Säumen, Ruderalfluren und einzelnen Gehölzen.

Rund um das Plangebiet befinden sich (teils naturnahe) Gärten (in der östlich anschließenden Ortschaft), eine naturnahe, in der amtlichen Biotopkartierung aufgeführte Feldhecke (im Norden), eine Gruppe mit älteren Laubbäumen (im Süden an der Ortsverbindungsstraße) sowie weitere landwirtschaftlich genutzte Flächen (Wiesen und Äcker). Nördlich der Feldhecke beginnt das FFH-Gebiet Nr. 6935-371.02 "Weiße, Wissinger, Breitenbrunner Laaber u. Kreuzberg bei Dietfurt" mit einer in dieser Teilfläche vorkommenden mageren Flachland-Mähwiese (LRT 6510).

Gemäß spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung wird die von Gehölzen eingebettete Wiesenfläche vermutlich als ortsnahe Jagdhabitat von Fledermäusen genutzt.

Aufgrund der intensiven Wiesennutzung ist jedoch nicht mit einer überdurchschnittlichen Insektendichte zu rechnen.

Vorkommen bodenbrütender Arten können ausgeschlossen werden, da die Abstände zu Vertikalstrukturen (Feldhecke im Norden, Baumgruppe im Süden, Ortsrand im Osten) nicht ausreichend sind. Dies trifft insbesondere auf die Feldlerche zu. Für weitere potenzielle Bodenbrüter, wie den Baumpieper ist die Nutzung der Wiese zu intensiv. Rebhuhn, Wachtel und Weißen können ebenfalls ausgeschlossen werden, da es sich um eine Wiesenfläche handelt und diese zu sehr von Gehölzen umgeben ist.

Unter den gehölzbesiedelnden Arten sind ausschließlich häufige und weit verbreitete Arten zu erwarten, deren lokale Bestände nicht bedroht sind.

Das Vorkommen weiterer saP-relevanter Tier- und Pflanzenarten kann aufgrund deren Verbreitung und/oder vorkommender/fehlender Habitatstrukturen ausgeschlossen werden.

Die Biotoptypen im Plangebiet sind als naturfern bis mäßig naturnah einzustufen, wohingegen im nahen räumlichen Umfeld naturnähere Biotopstrukturen ausgebildet sind.

Eine Biotopverbundfunktion kommt insbesondere der Feldhecke im Norden zu.

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

### **Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen**

Durch das geplante Wohngebiet einschließlich der Verkehrsflächen sowie des geplanten Retentionsbeckens geht die Wiesenfläche auf einer Fläche von knapp 1,5 ha als Lebensraum verloren.

In die angrenzenden Gehölze erfolgen keine Eingriffe, zudem wird in Richtung der Feldhecke im Norden und des daran anschließenden FFH-Gebietes eine 5 m breite öffentliche Grünfläche als Pufferstreifen festgesetzt, so dass sichergestellt ist, dass die Hecke nicht in eine etwaige Gartennutzung mit einbezogen wird.

Für saP-relevante Tier- und Pflanzenarten sind gem. den Ergebnissen der saP weder konfliktvermeidende Maßnahmen noch CEF-Maßnahmen erforderlich. Es entstehen keine erheblichen Beeinträchtigungen für Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie bzw. für europäische Brutvogelarten.

Das im Westen geplante Retentionsbecken wird als naturnahes und begrüntes Erdbecken angelegt und entwickelt.

Da darüber hinaus auch mehrere Festsetzungen für eine naturnahe Gartengestaltung getroffen sind und für die Außenbeleuchtung insektenschonende Leuchtmittel zum Einsatz kommen, können die Eingriffe in das Schutzgut weitestmöglich minimiert werden.

Als Ausgleich für die unvermeidbaren Beeinträchtigungen wird eine Teilfläche aus dem Ökokonto der Gemeinde zugeordnet.

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

## 4.3 Boden

### Beschreibung und Bewertung

Zur Bewertung des Bodens werden folgende Bewertungskriterien herangezogen:

Bedeutung / Empfindlichkeit	Natürlichkeit
	Seltenheit
	Biotopentwicklungspotenzial
	natürliches Ertragspotenzial

Im Geltungsbereich sind als Bodentyp überwiegend Braunerden (teils über Carbonatgestein, teils über Deckschichten oder Sandstein) ausgebildet.

Die Natürlichkeit der anstehenden Böden ist durch die landwirtschaftliche Nutzung (Verdichtung, in einem kleinen Bereich Versiegelung etc.) bereits gestört. Es handelt sich um keine besonders seltenen Böden.

Die natürliche Ertragsfähigkeit der landwirtschaftlich genutzten Böden ist gering, das Biotopentwicklungspotenzial ist im Umkehrschluss tendenziell als hoch hin zu trocken, mageren Standorten einzuschätzen (Bodenschätzung sL7Vg 22/19).

### Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

Aufgrund der Grundflächenzahl inkl. zulässiger Überschreitungen und erforderlicher Verkehrsflächen ist mit einem Verlust mäßig naturnaher Böden von ca. 0,7 ha zu rechnen. Die Bodenfunktionen gehen hier vollständig verloren. Eingriffe in den Boden sind grundsätzlich zu minimieren. Bei den Baumaßnahmen sind die DIN 19731 und DIN 18915, die die Anforderungen an den Ausbau und die Zwischenlagerung von Bodenaushub beschreiben, zu beachten. Damit können Eingriffe in die Bodenfunktionen, die über die Versiegelungen hinausgehen, minimiert werden. Für öffentliche Geh- und Unterhaltungswege sowie private Stellflächen sind wasserdurchlässige Beläge zu verwenden, um die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens so weit möglich zu erhalten.

Der Wirkraum betrifft ausschließlich den Geltungsbereich. Bodenverunreinigungen angrenzender Flächen sind nicht zu erwarten.

**Gesamtbewertung Schutzgut Boden:  
 Auswirkungen geringer Erheblichkeit**

## 4.4 Wasser

Für die Beurteilung des Schutzgutes Wasser sind nur die Grundwasserverhältnisse planungsrelevant. Dauerhafte Oberflächengewässer sind nicht vorhanden.

Bewertungskriterien Teilschutzgut Grundwasser:

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

### Beschreibung und Bewertung

Der Grundwasserhaushalt wird von den durchlässigen Schichten des Karst geprägt. Die Grundwasserneubildungsrate ist aufgrund der geologischen Situation als hoch einzuschätzen, spezifische Untersuchungen liegen jedoch noch nicht vor.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von potenziellen Fließwegen bei Starkregenernissen (vgl. Rubrik „Potentielle Fließwege bei Starkregen“ im Bayernatlas).

Durch den karstigen Untergrund besteht ein geringer Geschütztheitsgrad des Grundwassers. Wasserschutzzonen sind nicht vorhanden.

### Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

Durch Versiegelung und Flächenbeanspruchung kommt es auf ca. 0,7 ha des Plangebietes zu einem (Teil-)Verlust von Infiltrationsflächen und damit zu einer Reduzierung der Grundwasserneubildung. Die Auswirkungen durch den erhöhten Oberflächenabfluss werden durch die Festsetzung eines Rückhaltebeckens vermindert.

**Gesamtbewertung Schutzgut Wasser:  
 Auswirkungen geringer Erheblichkeit**

## 4.5 Klima/Luft

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

Bedeutung / Empfindlichkeit	lufthygienische Ausgleichsfunktion für Belastungsgebiete
	klimatische Ausgleichsfunktion für Belastungsgebiete

### Beschreibung und Bewertung

Der Ort Großalfalterbach ist aufgrund seiner Lage im ländlichen Raum nicht als klimatisches Belastungsgebiet einzustufen. Die landwirtschaftlich genutzten Freiflächen haben lokale Bedeutung als Kaltluftentstehungsgebiete, aber keine überörtlichen Funktionen für den Luftaustausch oder als Frischluftleitbahn. Den angrenzenden Gehölzen kommt Bedeutung für die Frischluftproduktion zu.



### **Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen**

Durch die Bebauung der Freiflächen gehen örtlich bedeutsame klimatische Ausgleichsfunktionen verloren. Zur Verbesserung des Kleinklimas sind Pflanzgebote festgesetzt.

Die Frischluftversorgung von Großalfalterbach ist weiterhin gewährleistet.

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

## **4.6 Landschaft**

Landschaft und Landschaftsbild wird nach folgenden Kriterien bewertet:

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

Das Plangebiet befindet sich am westlichen Ortsrand von Großalfalterbach, im Übergang zwischen der von ackerbaulicher Nutzung geprägten Hochfläche und einem von Wiesen und Gehölzen geprägten Seitental des Alfalterbachs.

Das Plangebiet ist von Grünland geprägt und im räumlichen Umfeld von Gehölzstrukturen umgeben, so dass keine weitreichenden und prägenden Sichtachsen auf das Plangebiet bestehen. Einsehbarkeiten bestehen vor allem von der südlich verlaufenden Ortsverbindungsstraße sowie vom bestehenden Ortsrand im Osten.

Durch den Wechsel von Grünland und Gehölzstrukturen handelt es sich um einen halboffenen, relativ vielfältigen Landschaftsraum, der weitgehend frei von Beeinträchtigungen ist.

### **Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen**

Durch die umliegenden Gehölze, die allesamt erhalten werden, kann das geplante Baugebiet verträglich in die Landschaft eingebunden werden. Hierzu sind ergänzend im Übergang zur freien Landschaft an den westlichsten Bauparzellen freiwachsende Hecken auf Privatgrund herzustellen. In Verbindung mit den weiteren Pflanzgeboten für die privaten Baugrundstücke kann das Wohngebiet verträglich in das Orts- und Landschaftsbild eingebunden werden.

**Gesamtbewertung Landschaft:  
Auswirkungen geringer Erheblichkeit**

#### **4.7 Kultur- und Sachgüter**

Schützenswerte Bodendenkmäler oder andere Kultur-/Sachgüter sind im Geltungsbereich und dessen nahen räumlichen Umfeld nicht bekannt.

Bei Außenarbeiten auftretende vor- und frühgeschichtliche Funde sind nach dem Bayer. Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege zu melden. Archäologische Bodendenkmäler genießen den Schutz des BayDSchG, insbesondere Art. 7 Abs. 1 und Art. 8 Abs. 1 und 2.

#### **4.8 Fläche**

Es handelt sich derzeit um landwirtschaftlich genutzte Flächen.

##### **Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen**

Durch die Planung ändert sich die Art der Nutzung der Fläche. Die Siedlungs- und Verkehrsfläche im Gemeindegebiet erhöht sich geringfügig.

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

#### **4.9 Wechselwirkungen**

Bereiche mit ausgeprägtem ökologischem Wirkungsgefüge sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

#### **4.10 Erhaltungsziele und Schutzzweck der FFH- und Vogelschutzgebiete**

Nördlich der an das Plangebiet angrenzenden Feldhecke beginnt unmittelbar das FFH-Gebiet Nr. 6935-371.02 "Weiße, Wissinger, Breitenbrunner Laaber u. Kreuzberg bei Dietfurt".

In diesem Bereich befindet sich eine Flachland-Mähwiese (Lebensraumtyp (LRT) 6510), die gleichzeitig auch als Biotop erfasst wurde.

Grundsätzlich Gefährdungsursachen für diesen LRT stellen Nutzungsänderungen, Nutzungsintensivierungen, Entwässerungsmaßnahmen (bei feuchten Ausbildungen), Düngung (über eine Erhaltungsdüngung hinaus) und Einsatz von Pflanzenschutzmitteln (außer bei speziellen Problemen) dar.

Die biotopkartierte Feldhecke, die zwischen dem geplanten Wohngebiet und dem FFH-Gebiet liegt, bleibt erhalten. Zusätzlich wird ein 5 m breiter Pufferstreifen als Grünfläche ausgewiesen, wodurch sichergestellt wird, dass die Hecke nicht in die Gartennutzung mit einbezogen wird und diese auch zukünftig eine klare Trennwirkung der bebauten Flächen zum FFH-Gebiet entfalten wird. Da es sich bei der Flachland-Mähwiese um keine feuchte Ausprägung des LRT handelt, besteht auch keine Gefahr einer ungewollten Entwässerung durch das südlich geplante Retentionsbecken.

Gefährdungen der o.g. Art durch das geplante Vorhaben sind somit für den benachbarten LRT 6510 nicht zu erwarten.

Weitere LRT des Anhangs I der FFH-Richtlinie sowie Arten des Anhangs II der FFH-Richtlinie wurden im Rahmen der Aufstellung des Managementplans in diesem Teilbereich nicht erfasst.

Insofern wird das Vorhaben als verträglich mit den Erhaltungszielen des benachbarten FFH-Gebietes Nr. 6935-371.02 eingeschätzt.

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

### Vermeidung von Emissionen und sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

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

Durch die mögliche Nutzung von erneuerbaren Energien (PV-Module und/oder Sonnenkollektoren), Gebäudeeffizienzforderungen und Pflanzgebote kann der Vermeidung von Emissionen vorgebeugt werden.

### Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Die Nutzung erneuerbarer Energien durch PV-Module und/oder Sonnenkollektoren ist möglich.

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

Durch die Planung werden ca. 1,5 ha landwirtschaftliche Fläche beansprucht. Möglichkeiten zur Umnutzung brach gefallener Gewerbeflächen oder von Konversionsflächen sind nicht gegeben.

### Darstellung von Landschaftsplänen

Der Flächennutzungsplan stellt im Änderungsbereich keine landschaftsplanerischen Inhalten oder Maßnahmen dar.

### Erfordernisse des Klimaschutzes

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Aufgrund der Art des Vorhabens sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten. Die Karte der Georisiken des Bayer. Landesamts für Umwelt weist für den Bereich keine spezifischen Georisiken nach. Das Plangebiet befindet sich außerhalb von potenziellen Fließwegen bei Starkregenereignissen (vgl. Rubrik „Potentielle Fließwege bei Starkregen“ im Bayernatlas).

### Auswirkungen infolge der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

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

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

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

Auswirkungen infolge der eingesetzten Techniken und Stoffe

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

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

Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung nachhaltiger Umweltauswirkungen sind insbesondere:

- Ausweisung einer öffentlichen Grünfläche zur Rückhaltung/Versickerung von unverschmutztem Oberflächenwasser sowie als Pufferstreifen zu benachbarten schützenswerten Strukturen (Biotop, FFH-Gebiet).
- Pflanzgebote für Privatgrundstücke zur Ein- und Durchgrünung des Baugebietes, dabei Verwendung standortgerechter, gebietsheimischer Laubbäume
- Einsatz insektenschonender Außenbeleuchtung
- Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für private Garagenzufahrten und Stellplätze
- Ausschluss von dauerhafte vegetationsfreie Kies-/Schotter-/Zierkiesflächen zur Gartengestaltung
- Vorgaben zur Höhe und Gestaltung der geplanten Wohngebäude

Den im Rahmen des Bebauungsplans vorbereiteten Eingriffen in Natur und Landschaft wird eine gemeindliche Ökokontofläche (2.339 m<sup>2</sup> große Teilfläche der Fl.Nr. 300, Gemarkung Deining), als externe Ausgleichsfläche zugeordnet (Umwandlung von Intensivgrünland in artenreiches Extensivgrünland). Die Ausgleichsfläche befindet sich ca. 4,5 km in nördlicher Richtung, südöstlich des Hauptortes Deining und an der Staatsstraße 2660 gelegen.

Die detaillierten Aussagen zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung finden sich in Kap. 9 des Teils A der Begründung.

## **8. PROGNOSE BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG**

Bei Nichtdurchführung der Planung ist mit der Fortführung der landwirtschaftlichen Nutzung zu rechnen. Der Baulandbedarf für Großalfalterbach müsste an anderer Stelle befriedigt werden.

## 9. MONITORING

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

Als Monitoringmaßnahme wird die Prüfung der grünordnerischen Gestaltungsmaßnahmen durch stichprobenartige Begehung vorgeschlagen.

## 10. ZUSAMMENFASSUNG

### 1. Allgemeines

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

### 2. Auswirkungen des Vorhabens

Schutzgut	wesentliche Wirkungen/Betroffenheit	Bewertung
Mensch	Verlust siedlungsnaher Freiflächen; keine Konflikte auf Grund von Emissionen (Lärm etc.) zu erwarten	geringe Erheblichkeit
Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt	Verlust von gering- bis mittelwertigen Lebensräumen auf 1,5 ha; artenschutzrechtliche Betroffenheiten nicht gegeben	geringe Erheblichkeit
Boden	Versiegelung auf ca. 0,7 ha, keine seltenen Böden betroffen	geringe Erheblichkeit
Wasser	verringerte Grundwasserneubildung durch Versiegelung, aber Flächen zur Rückhaltung von Oberflächenwasser innerhalb des Geltungsbereichs festgesetzt	geringe Erheblichkeit
Klima	Kaltluftentstehungsfläche ohne Bezug zu Belastungsgebieten betroffen	geringe Erheblichkeit
Landschaft	Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes durch Baukörper, wird durch randliche, zu erhaltende und neu anzulegende Gehölzstrukturen minimiert	geringe Erheblichkeit
Wechselwirkungen und Wirkungsgefüge	keine Flächen mit komplexem ökologischem Wirkungsgefüge betroffen	geringe Erheblichkeit
Kultur- und Sachgüter	keine Betroffenheit	-

Nach Umsetzung der Bau- und Verkehrsflächen verbleiben Auswirkungen geringer Erheblichkeit auf die Schutzgüter.



Christoph Zeiler, Landschaftsarchitekt

## **ANHANG**

1. Bestandsplan mit Eingriffsbewertung (maßstablos)
2. Artenliste standortgerechter, gebietsheimischer Bäume und Sträucher

## Anhang 1: Bestandserfassung mit Eingriffsbewertung



### Legende

- Geltungsbereich
- Flurstück mit Flurnummer
- Biotope lt. amtli. Kartierung LfU mit Nummer
- Fauna-Flora-Habitat-Gebiet (FFH) Nr. 6935-371.02  
"Weiße, Wissinger, Breitenbrunner Laaber u.  
Kreuzberg bei Dietfurt"

### Eingriffsfläche

- Eingriffsfläche (12.674 m²)

### Bestandserfassung

Biotop- und Nutzungstypen gem. Biotopwertliste

- G211: Mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland
- K122: Mäßig artenreiche Säume und Staudenfluren frischer bis mäßig trockener Standorte
- B116: Gebüsche / Hecken stickstoffreicher, ruderaler Standorte
- P411: Sonderflächen der Land- und Energiewirtschaft, versiegelt
- P432: Artenarme Ruderal- und Staudenfluren im Siedlungsbereich



## Gemeinde Deining Bebauungsplan und Grünordnungsplan "WA Großalfalterbach Süd"

### Bestandserfassung mit Eingriffsbewertung

maßstab: 1 : 1.000 bearbeitet: cz / le  
datum: 29.07.2025 ergänzt:

**TEAM 4**  
90491 Nürnberg Oedenberger Str. 65  
www.team4-planung.de

Landschaftsarchitekten  
und Stadtplaner GmbH  
Telefon 0911/39357-0  
info@team4-planung.de





## **Anhang 2: Artenliste standortgerechter, gebietsheimischer Bäume und Sträucher**

### **a) Großbäume**

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde

### **b) Mittelgroße und kleine Bäume**

Obstbäume als Hoch- oder Halbstämme

Acer campestre	Feldahorn
Betula pendula	Birke
Malus sylvestris	Wild-Apfel
Prunus avium	Vogelkirsche
Pyrus pyraster	Wild-Birne
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Vogelbeere

### **c) Sträucher**

Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus laevigata	Weißdorn
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Rosa canina	Hundsrose
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder