

# BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN

## Jägerweg II

Begründung

### Gemeinde Wenzenbach

Hauptstraße 40, 93173 Wenzenbach

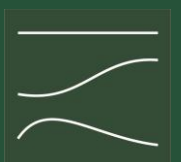
Landkreis Regensburg



Vorentwurf: 21.07.2025

Entwurf: 27.01.2026

Endfassung:



Bitte um Beachtung:

Die Änderungen zum Stand des Vorentwurfs sind zur besseren Nachvollziehbarkeit farbig gekennzeichnet.

## Inhaltsverzeichnis

|                                                                                                    |    |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Inhaltsverzeichnis.....                                                                            | 3  |
| Abbildungsverzeichnis .....                                                                        | 7  |
| 1. Rechtsgrundlagen, Aufstellungsbeschluss, Geltungsbereich .....                                  | 8  |
| 1.1 Rechtsgrundlagen .....                                                                         | 8  |
| 1.2 Planungserfordernis.....                                                                       | 8  |
| 1.3 Lage des Planungsgebietes und örtliche Situation.....                                          | 8  |
| 1.4 Naturräumliche Grundlagen.....                                                                 | 10 |
| 2. Erfordernis der Planaufstellung und Beschreibung der städtebaulichen<br>Ausgangssituation ..... | 10 |
| 2.1 Ziele des Bauleitplans.....                                                                    | 10 |
| 2.2 Alternativenprüfung .....                                                                      | 10 |
| 2.3 Bedarfsnachweis .....                                                                          | 11 |
| 3. Rahmenbedingungen und Planungsvorgaben.....                                                     | 12 |
| 3.1 Planungsrechtliche Voraussetzungen .....                                                       | 12 |
| 3.1.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP).....                                                 | 12 |
| 3.1.2 Regionalplan Region Regensburg (11).....                                                     | 12 |
| 3.1.3 Vorgaben des Flächennutzungs- und Landschaftsplans.....                                      | 15 |
| 3.1.x Waldfunktionskartierung .....                                                                | 16 |
| 3.1.4 Schutzgebiete.....                                                                           | 16 |
| 3.1.5 Arten- und Biotopschutz.....                                                                 | 17 |
| 3.1.6 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung.....                                                 | 17 |
| 3.1.7 Denkmalschutz .....                                                                          | 18 |
| 3.2 Planverfahren .....                                                                            | 19 |
| 3.3 Erschließung.....                                                                              | 19 |
| 3.3.1 Verkehrstechnische Erschließung.....                                                         | 19 |
| 3.3.2 Ver- und Entsorgung .....                                                                    | 19 |
| 3.3.5 Abfallwirtschaft .....                                                                       | 20 |
| 3.4 Immissionsschutz .....                                                                         | 20 |
| 3.5 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Planung<br>(Monitoring).....        | 21 |
| 4. Ausgleich unvermeidbarer Beeinträchtigungen / Eingriffsregelung.....                            | 21 |
| 4.1 Bestandsaufnahme.....                                                                          | 22 |
| 4.2 Ermittlung der Eingriffsschwere .....                                                          | 24 |

|                                                                                                                                         |    |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 4.3 Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen .....                                                                        | 24 |
| 4.4 Auswahl von geeigneten Ausgleichsmaßnahmen/ Maßnahmenkonzept .....                                                                  | 31 |
| 4.5 Bestimmung des Umfangs, Bewertung von Ausgleichsmaßnahmen/ Bilanzierung .....                                                       | 36 |
| 4.6 Umsetzung und Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen: .....                                                                              | 38 |
| 4.7 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Planung (Monitoring) .....                                               | 38 |
| 5. Begründung der städtebaulichen und grünordnerischen Festsetzungen .....                                                              | 39 |
| 5.1 Geltungsbereich .....                                                                                                               | 39 |
| 5.2 Art der baulichen Nutzung .....                                                                                                     | 39 |
| 5.3 Maß der baulichen Nutzung .....                                                                                                     | 39 |
| 5.4 Bauweise, Baugrenzen .....                                                                                                          | 40 |
| 5.5 Abstandsflächen .....                                                                                                               | 40 |
| 5.6 Baugestaltung .....                                                                                                                 | 40 |
| 5.7 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen .....                                                                                         | 41 |
| 5.8 Einfriedungen .....                                                                                                                 | 41 |
| 5.9 Werbeanlagen .....                                                                                                                  | 41 |
| 5.10 Verkehrsflächen .....                                                                                                              | 41 |
| 5.11 Flächen für die Abfallentsorgung .....                                                                                             | 42 |
| 5.12 Grünordnung, Natur und Landschaft .....                                                                                            | 42 |
| 5.13 Gestaltung des Geländes .....                                                                                                      | 42 |
| 5.14 Flächen für die Landwirtschaft .....                                                                                               | 42 |
| 5.15 Entwässerung, Schutz vor Überflutung .....                                                                                         | 42 |
| 6. Umweltbericht .....                                                                                                                  | 44 |
| 6.1 Einleitung .....                                                                                                                    | 44 |
| 6.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplans .....                                                            | 45 |
| 6.1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung ..... | 45 |
| 6.2 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung .....                | 45 |
| 6.2.1 Schutzgut Mensch .....                                                                                                            | 46 |
| 6.2.1.1 Bestand .....                                                                                                                   | 46 |
| 6.2.1.2 Auswirkungen .....                                                                                                              | 46 |
| 6.2.1.3 Vermeidungsmaßnahmen .....                                                                                                      | 46 |
| 6.2.1.4 Ergebnis .....                                                                                                                  | 47 |
| 6.2.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen .....                                                                                                | 47 |

|                                                                                                                                      |    |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 6.2.2.1 Bestand .....                                                                                                                | 48 |
| 6.2.2.2 Auswirkungen .....                                                                                                           | 48 |
| 6.2.2.3 Vermeidungsmaßnahmen .....                                                                                                   | 48 |
| 6.2.2.4 Ergebnis.....                                                                                                                | 48 |
| 6.2.3 Schutzgut Boden und Fläche.....                                                                                                | 49 |
| 6.2.3.1 Bestand .....                                                                                                                | 49 |
| 6.2.3.2 Auswirkungen .....                                                                                                           | 49 |
| 6.2.3.3 Vermeidungsmaßnahmen .....                                                                                                   | 50 |
| 6.2.3.4 Ergebnis.....                                                                                                                | 50 |
| 6.2.4 Schutzgut Wasser .....                                                                                                         | 50 |
| 6.2.4.1 Bestand .....                                                                                                                | 51 |
| 6.2.4.2 Auswirkungen .....                                                                                                           | 51 |
| 6.2.4.3 Vermeidungsmaßnahmen .....                                                                                                   | 51 |
| 6.2.4.4 Ergebnis.....                                                                                                                | 52 |
| 6.2.5 Schutzgut Luft / Klima .....                                                                                                   | 52 |
| 6.2.5.1 Bestand .....                                                                                                                | 52 |
| 6.2.5.2 Auswirkungen .....                                                                                                           | 52 |
| 6.2.5.3 Vermeidungsmaßnahmen .....                                                                                                   | 53 |
| 6.2.5.4 Ergebnis.....                                                                                                                | 53 |
| 6.2.6 Schutzgut Landschaft .....                                                                                                     | 53 |
| 6.2.6.1 Bestand .....                                                                                                                | 53 |
| 6.2.6.2 Auswirkungen .....                                                                                                           | 53 |
| 6.2.6.3 Vermeidungsmaßnahmen .....                                                                                                   | 54 |
| 6.2.6.4 Ergebnis.....                                                                                                                | 54 |
| 6.2.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter.....                                                                                  | 54 |
| 6.2.7.1 Bestand .....                                                                                                                | 54 |
| 6.2.7.2 Auswirkungen .....                                                                                                           | 54 |
| 6.2.7.3 Vermeidungsmaßnahmen .....                                                                                                   | 54 |
| 6.2.7.4 Ergebnis.....                                                                                                                | 55 |
| 6.2.8 Wirkungsgefüge zwischen den o.g. Schutzgütern .....                                                                            | 55 |
| 6.2.9 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung<br>der Planung .....                                    | 55 |
| 6.2.10 Auswirkungen auf Erhaltungsziele und den Schutzzweck der Natura 2000-<br>Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes ..... | 55 |
| 6.2.11 Auswirkungen auf die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte<br>Umgang mit Abfällen und Abwässern .....              | 55 |

|                                                                                                                                                                                                                                              |    |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 6.2.12 Auswirkungen auf die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie .....                                                                                                                        | 56 |
| 6.2.13 Auswirkungen auf die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts .....                                                                               | 56 |
| 6.2.14 Bodenschutzklausel und Umwidmungssperrklausel .....                                                                                                                                                                                   | 56 |
| 6.2.15 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..... | 56 |
| 6.2.16 Auswirkungen bei schweren Unfällen oder Katastrophen.....                                                                                                                                                                             | 56 |
| 6.3 Alternative Planungsmöglichkeiten .....                                                                                                                                                                                                  | 57 |
| 6.4 Zusätzliche Angaben .....                                                                                                                                                                                                                | 57 |
| 6.4.1 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken.....                                                                                                                                                     | 57 |
| 6.4.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen .....                                                                                                                                                | 58 |
| 6.5 Allgemein verständliche Zusammenfassung.....                                                                                                                                                                                             | 60 |
| 7. Quellenangaben.....                                                                                                                                                                                                                       | 62 |
| 8. Impressum .....                                                                                                                                                                                                                           | 63 |

## Abbildungsverzeichnis

|                                                                                                                        |    |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Abbildung 1: Ausschnitt Topographische Karte (Bay. Staatsministerium d. Finanzen u.f. Heimat, Bayernatlas, 2025) ..... | 9  |
| Abbildung 2: Luftbild (Bay. Staatsministerium d. Finanzen u.f. Heimat, Bayernatlas, 2025) .....                        | 10 |
| Abbildung 3: Strukturkarte mit Grundzentren (Regionaler Planungsverband Region Regensburg, 2019) .....                 | 12 |
| Abbildung 4: Zielkarte Siedlung und Versorgung (Regionaler Planungsverband Region Regensburg, 2019) .....              | 13 |
| Abbildung 5: Zielkarte Landschaft und Erholung (Regionaler Planungsverband Region Regensburg, 2019) .....              | 13 |
| Abbildung 6: Ausschnitt Flächennutzungsplan (Gemeinde Wenzenbach, 2005) .....                                          | 15 |
| Abbildung 7: Auszug Denkmalkartierung (Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, 2025) .....                            | 18 |
| Abbildung 8:Übersicht Bestand für Bewertung Eingriff .....                                                             | 22 |
| Abbildung 9: Auszug Einbeziehungssatzung (Gemeinde Wenzenbach) .....                                                   | 23 |
| Abbildung 10: Bewertung des Ausgangszustandes, Leitfaden .....                                                         | 24 |
| Abbildung 11: Vermeidungsmaßnahmen ohne Anrechnung beim Planungsfaktor .....                                           | 27 |
| Abbildung 12: Vermeidungsmaßnahme mit Anrechnung beim Planungsfaktor .....                                             | 29 |
| Abbildung 13: Ermittlung Ausgleichsbedarf Schutzgut Arten und Lebensräume.....                                         | 30 |
| Abbildung 14: Funktionstabelle Ausgleichsfläche .....                                                                  | 33 |
| Abbildung 15: Bewertung des Ausgleichsumfangs .....                                                                    | 37 |
| Abbildung 16: Ausschnitt Luftbild (Bay. Staatsministerium d. Finanzen u.f. Heimat, Bayernatlas, 2025) .....            | 48 |

## **1. Rechtsgrundlagen, Aufstellungsbeschluss, Geltungsbereich**

### **1.1 Rechtsgrundlagen**

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan basiert auf den folgenden Rechtsgrundlagen in der jeweils zum Zeitpunkt der Beschlussfassung gültigen Fassung:

|            |                                                                                                      |
|------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| BauGB      | Baugesetzbuch                                                                                        |
| BauNVO     | Baunutzungsverordnung                                                                                |
| BayBO      | Bayerische Bauordnung                                                                                |
| BayBodSchG | Bayerisches Gesetz zur Ausführung des Bundes-<br>Bodenschutzgesetzes                                 |
| BayDSchG   | Bayerisches Denkmalschutzgesetz                                                                      |
| BayLplG    | Bayerisches Landesplanungsgesetz                                                                     |
| BayNatSchG | Bayerisches Naturschutzgesetz                                                                        |
| BayWG      | Bayerisches Wassergesetz                                                                             |
| BIMSchG    | Bundesimmissionsschutzgesetz                                                                         |
| BNatSchG   | Bundesnaturschutzgesetz                                                                              |
| GaStellV   | Garagen- und Stellplatzverordnung                                                                    |
| NWFreiV    | Niederschlagswasser-Freistellungsverordnung                                                          |
| PlanZV     | Planzeichenverordnung                                                                                |
| ROV        | Raumordnungsverordnung                                                                               |
| TRENGW     | Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von<br>gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser |
| TrinkWV    | Trinkwasserverordnung                                                                                |
| WHG        | Wasserhaushaltsgesetz                                                                                |

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

### **1.2 Planungserfordernis**

Die Erweiterung des Ortsteils Gonnersdorf in Wenzenbach ist erforderlich, um den zunehmenden Bedarf an Wohnraum in der Region zu decken. Durch die geplante Erweiterung in Form eines dörflichen Wohngebietes sollen neue, familienfreundliche Wohnmöglichkeiten geschaffen werden, die eine nachhaltige Entwicklung des Ortsteils fördern. Zudem trägt die Maßnahme dazu bei, die bestehende Infrastruktur zu stärken und die Lebensqualität der Bewohner zu verbessern, wobei gleichzeitig die charakteristische dörfliche Atmosphäre gewahrt bleibt.

Der Gemeinderat von Wenzenbach hat deshalb beschlossen, das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungs- und Grünordnungsplans einzuleiten.

Der Flächennutzungs- und Landschaftsplan wird im Parallelverfahren fortgeschrieben.

### **1.3 Lage des Planungsgebietes und örtliche Situation**

Das Plangebiet befindet sich im Südosten des Ortsteils Gonnersdorf und wird aktuell landwirtschaftlich genutzt.

Die Fläche wird im Norden und Westen von einer baulichen Nutzung begrenzt, in Richtung Osten schließen größere zusammenhängende Waldgebiete an. Im Süden befinden sich landwirtschaftliche Nutzflächen.

Der räumliche Geltungsbereich des qualifizierten Bauleitplans umfasst folgende Flurnummern, jeweils der Gemarkung Grünthal II

Flurnummer

1205

1205/1 TF

Der Bauungs- und Grünordnungsplan hat einen Geltungsbereich von ca. 0,63 ha.

Die Ausgleichsmaßnahmen werden auf ~~internen~~ externen Flächen vorgesehen. Diese Fläche befindet sich auf Flurnummer 1238 der Gemarkung Grünthal II und weist eine Größe von 513 m<sup>2</sup> auf.



## 1.4 Naturräumliche Grundlagen

Der Geltungsbereich befindet sich im Naturraum D61 Fränkische Alb und wird aktuell ackerwirtschaftlich genutzt.



Abbildung 2: Luftbild (Bay. Staatsministerium d. Finanzen u.f. Heimat, Bayernatlas, 2025)

Die überplante Fläche fällt von Ost nach West um ca. 9,5 m auf einer Länge von ca. 165 m gleichförmig ab. Die nächste Vorflut ist der etwa 330 m nordöstlich verlaufende Wenzenbach.

## 2. Erfordernis der Planaufstellung und Beschreibung der städtebaulichen Ausgangssituation

### 2.1 Ziele des Bauleitplans

Die Gemeinde Wenzenbach strebt eine zukunftssträchtige städtebauliche Weiterentwicklung an.

Zur Stärkung des südöstlichen Ortsbereichs von Gonnersdorf wird die vorliegende Bauleitplanung angestrebt. In diesem Bereich sollen verschiedene Wohnformen entwickelt werden. Darüber hinaus wird die Möglichkeit zur Errichtung von weiteren Baukörpern für die Nutzung entsprechend dem Spektrum eines dörflichen Wohngebietes geschaffen.

Durch Festsetzungen zur Grünordnung werden Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vermieden und kompensiert.

### 2.2 Alternativenprüfung

Auf Ebene des Bebauungsplans erfolgt die Alternativenprüfung durch Überprüfung von alternativen Erschließungs- und Flächennutzungsmodellen innerhalb des Geltungsbereichs.

Die grundsätzlichen Alternativen zur Lage des geplanten Baugebiets sind auf Ebene des Flächennutzungsplans zu überprüfen. Es ist jedoch davon auszugehen, dass die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets durch die vorliegende Bauleitplanung nicht beeinträchtigt wird.

Als Alternative zur Ausweisung des Bebauungsplanes in der vorliegenden Fassung wurden folgende Möglichkeiten geprüft:

1. Nullvariante:

Es erfolgt keine bauliche Nutzung des Geltungsbereichs entsprechend der vorliegenden Planung.

Die Versorgung der Gemeinde Wenzenbach mit Baufläche entsprechend den Nutzungszielen eines dörflichen Wohngebietes wird hierdurch nicht verbessert.

2. Alternative Erschließungsvarianten

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans wurden mehrere Erschließungsvarianten entwickelt.

Die Erschließung ist wegen der Grundstücksverhältnisse ausschließlich vom Jägerweg aus möglich, in Richtung Süden soll eine breite Eingrünung zur Minimierung des Eingriffs in das Landschaftsbild erfolgen.

Es ist keine Variante erkennbar, die das Planungsziel erreichen lässt und zugleich die öffentlichen und privaten Belange insgesamt besser schont als die gewählte Variante.

## 2.3 Bedarfsnachweis

Die Schaffung eines Dörflichen Wohngebietes an dieser Stelle ist notwendig, um die weitere ungebremste Nachfrage an Wohnbaufläche bedienen zu können und die Bewirtschaftung der angrenzenden Land- und Forstwirtschaftlichen dauerhaft zu gewährleisten.

Für die nächste Generation der ortsansässigen Bevölkerung ist ein Verbleib im Ortsteil auf Grund von fehlenden, geeigneten Wohnungen und Bauparzellen aktuell häufig nicht möglich. Um der Abwanderung von Einwohnern in Nachbargemeinden und dem Brachfallen von land- und forstwirtschaftlichen Produktionsflächen entgegenzuwirken, ist die Ausweisung von neuen Bauflächen unumgänglich. Die Größe der neuen Bauflächen ist der Ortsgröße angemessen und führt zu einem angemessenem Wachstum.

Die vorgesehene Fläche grenzt an die bestehende Bebauung an und füllt eine Lücke zwischen Ortsrand und Waldkante, so dass eine geordnete Entwicklung [durch die Abrundung des Ortsrandes des Ortes](#) gewährleistet werden kann.

[Innerhalb des Ortsteils Gonnersdorf sind lt. Darstellung im Flächennutzungsplan Innenentwicklungspotenziale auf dem Flurstück 1050/0 sowie Teilflächen der Flurstücke 1210/0, 1209/0 und 1208/0, jeweils der Gemarkung Gonnersdorf vorhanden, die vorrangig entwickelt werden sollten. Auf diese Flächen besteht jedoch aktuell kein Zugriff, so dass diese für eine bauliche Entwicklung derzeit nicht zur Verfügung stehen.](#)

### 3. Rahmenbedingungen und Planungsvorgaben

#### 3.1 Planungsrechtliche Voraussetzungen

##### 3.1.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

Das Landesentwicklungsprogramm verfolgt das Ziel, die Entwicklung kleiner Ortsteile zu fördern und nachhaltig zu gestalten. Dabei sollen insbesondere die Infrastruktur, die wirtschaftliche Situation und die Lebensqualität in diesen Gemeinden gestärkt werden. Ziel ist es, die Attraktivität der kleinen Ortsteile zu erhöhen, um Bevölkerungsverluste zu vermeiden, die regionale Vielfalt zu erhalten und eine ausgewogene räumliche Entwicklung sicherzustellen.

##### 3.1.2 Regionalplan Region Regensburg (11)

Die Gemeinde Wenzenbach befindet sich innerhalb des Bereichs des Regionalplans Region Regensburg (11) (Regionaler Planungsverband Region Regensburg, 2019)

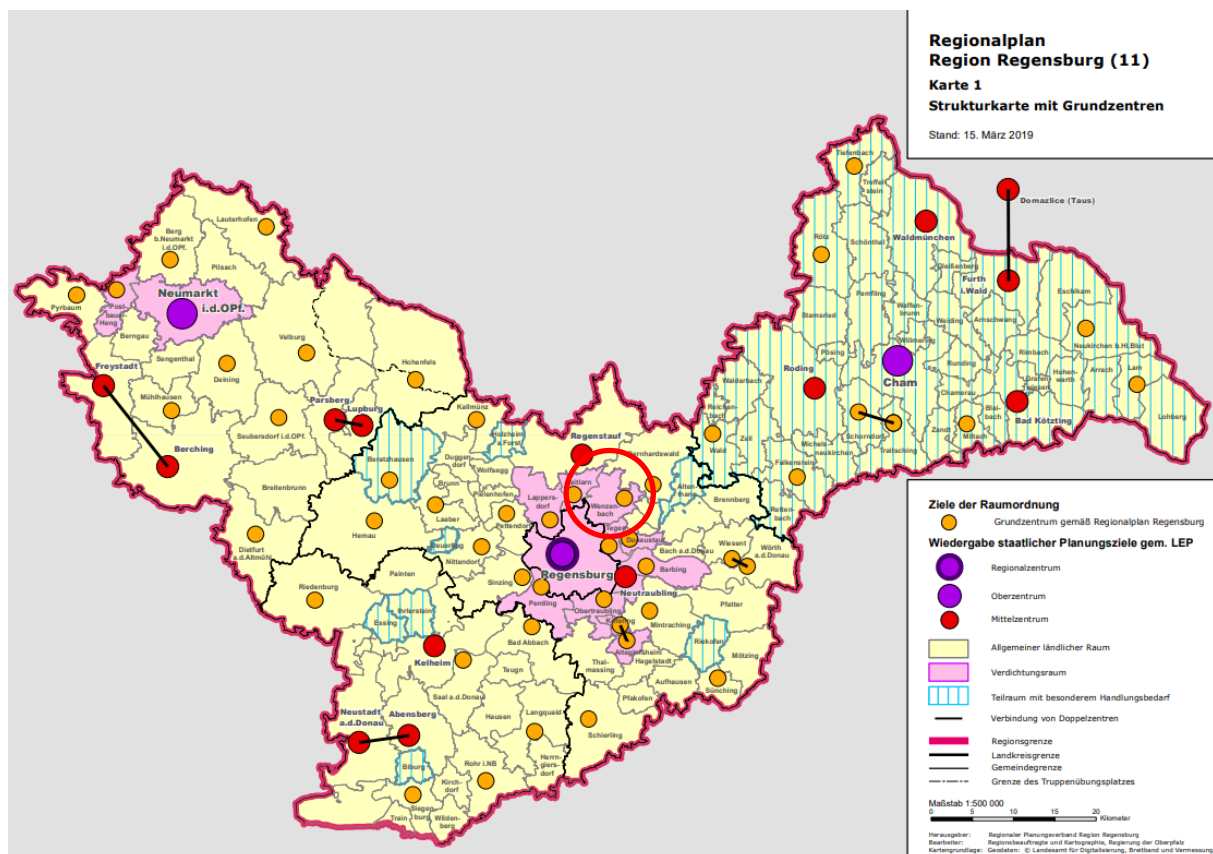


Abbildung 3: Strukturkarte mit Grundzentren (Regionaler Planungsverband Region Regensburg, 2019)

Die Gemeinde Wenzenbach befindet sich innerhalb des Verdichtungsraumes um Regensburg, der Hauptort stellt ein Grundzentrum dar.

Entsprechend den Zielen des Regionalplans soll sich die Siedlungstätigkeit im Rahmen einer organischen Entwicklung vollziehen und sich auf geeignete Siedlungseinheiten konzentrieren. Diesen Zielen kann die vorliegende Bauleitplanung entsprechen.

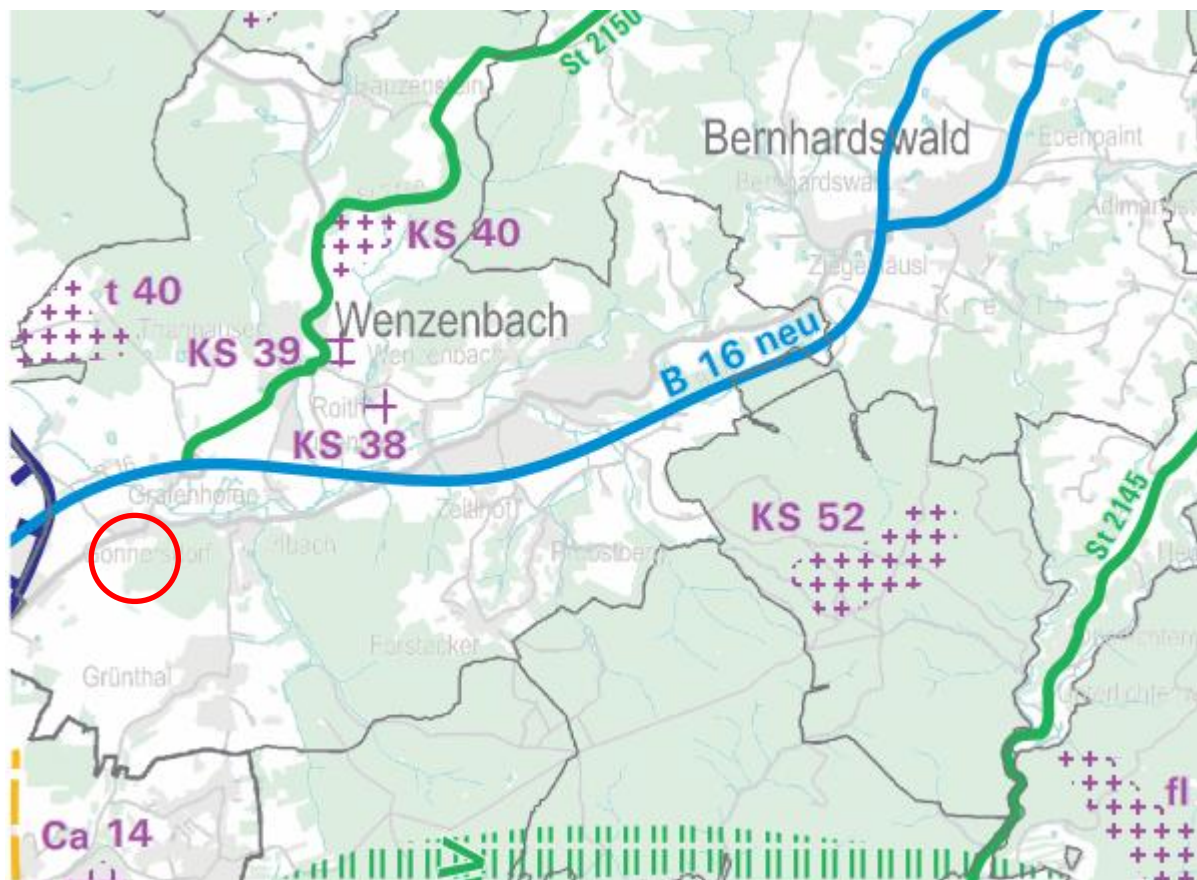


Abbildung 4: Zielkarte Siedlung und Versorgung (Regionaler Planungsverband Region Regensburg, 2019)

Die Zielkarte Siedlung und Versorgung enthält keine Aussagen zum überplanten Bereich.

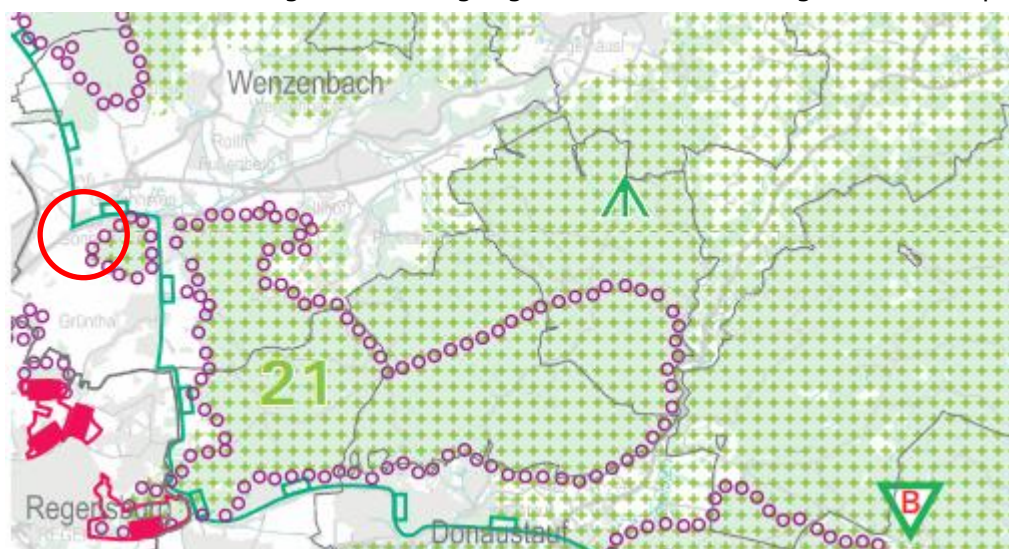


Abbildung 5: Zielkarte Landschaft und Erholung (Regionaler Planungsverband Region Regensburg, 2019)

Die Zielkarte Landschaft und Erholung stellt den östlich angrenzenden Waldbestand als Gebiet, das zu Bannwald erklärt werden soll, dar. Darüber hinaus befindet sich die Grenze des Naturparks im Anschluss [sowie ein landschaftliches Vorbehaltsgebiet](#).

### 3.1.3 Vorgaben des Flächennutzungs- und Landschaftsplans

Im wirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan ist die geplante Baufläche als landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt.



Abbildung 6: Ausschnitt Flächennutzungsplan (Gemeinde Wenzenbach, 2006)

Deshalb wird im Parallelverfahren gem. §8 Abs. 3 BauGB der Flächennutzungs- und Landschaftsplan geändert.

### 3.1.x Waldfunktionskartierung

In der Waldfunktionskartierung ist der östlich angrenzende Waldbestand als „Schutzwald für Lebensraum und Landschaftsbild dargestellt.



Abbildung 7: Waldfunktionskartierung (Bay. Staatsministerium d. Finanzen u.f. Heimat, Bayernatlas, 2025)

Der Waldbestand wird jedoch durch die vorliegende Bauleitplanung nicht beeinträchtigt. Der vorgesehene Pufferstreifen an landwirtschaftlicher Fläche gewährleistet einen ausreichenden Schutz.

### 3.1.4 Schutzgebiete

Geprüft wurden folgende Schutzgebiete:

#### Internationale Schutzgebiete

| Internationale Schutzgebiete            |                 |
|-----------------------------------------|-----------------|
| Biosphärenreservat Berchtesgadener Land | nicht betroffen |
| Biosphärenreservat Rhön                 | nicht betroffen |
| Ramsar-Schutzgebiete                    | nicht betroffen |

#### Europäische Schutzgebiete

| Europäische Schutzgebiete |                 |
|---------------------------|-----------------|
| FFH-Gebiete               | nicht betroffen |
| Vogelschutzgebiete        | nicht betroffen |

#### Nationale Schutzgebiete

| Nationale Schutzgebiete  |                 |
|--------------------------|-----------------|
| Nationalparke            | nicht betroffen |
| Nationale Naturmonumente | nicht betroffen |

|                                   |                 |
|-----------------------------------|-----------------|
| Naturparke                        | nicht betroffen |
| Naturschutzgebiete                | nicht betroffen |
| Landschaftsschutzgebiete          | nicht betroffen |
| Naturdenkmäler (Flächen)          | nicht betroffen |
| Naturdenkmäler (Symbole)          | nicht betroffen |
| Landschaftsbestandteile (Flächen) | nicht betroffen |
| Landschaftsbestandteile (Symbole) | nicht betroffen |

Wasserschutzgebiete und Gebiete mit Hochwasserlast

| Wasserschutzgebiete      |                 |
|--------------------------|-----------------|
| Trinkwasserschutzgebiete | nicht betroffen |
| Heilquellenschutzgebiete | nicht betroffen |
| Überschwemmungsgebiete   | nicht betroffen |
| Wassersensible Bereiche  | betroffen       |

Quelle: Fin-Web (Bayerisches Landesamt für Umwelt, 2025)

### 3.1.5 Arten- und Biotopschutz

Flächen des Arten- und Biotopschutzes sind durch die Planung nicht betroffen. Geprüft wurden folgende Schutztypen:

| Arten- und Biotopschutz         |                 |
|---------------------------------|-----------------|
| Biotopkartierung                | nicht betroffen |
| Wiesenbrüterkulisse             | nicht betroffen |
| Feldvogelkulisse-Kiebitz        | nicht betroffen |
| Arten- und Biotopschutzprogramm | nicht betroffen |
| Biotope nach §30 BNatSchG       | nicht betroffen |

Das Plangebiet weist keine kartierten Biotope oder sonstige, aus naturschutzfachlicher Sicht hochwertige Lebensräume auf.

### 3.1.6 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung

Zur Vorabschätzung des Potenzials aus artenschutzrechtlicher Sicht hat am 30.01.2025 eine Begehung durch einen Biologen stattgefunden.

Der Planungsbereich ist nicht als naturschutzfachliche „Verdachtsfläche“ einzustufen.

Der Geltungsbereich erstreckt sich bis zum Waldrand. Dieser könnte z.B. in Hinblick auf die Haselmaus von Relevanz sein. Durch die getroffenen Festsetzungen, also den Erhalt der landwirtschaftlichen Nutzfläche in einem Bereich von ca. 15 m im Anschluss an den Waldsaum sind keine artenschutzrechtlichen Problemstellungen zu erwarten.

Darüber hinaus wird ein Abstand von ca. 25 m von einer baulichen Nutzung freigehalten, um eine Gefährdung durch Baumwurf auszuschließen. Hierdurch wird verhindert, dass Höhlenbäume auf dem Nachbargrund aus Schutzgründen gefällt werden müssen.

Eingriffe in wichtige Lebensraumstrukturen auf Grund der Planung können deshalb bereits von vornherein ausgeschlossen werden.

### 3.1.7 Denkmalschutz

Kartierte Flächen oder Objekte des Denkmalschutzes sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

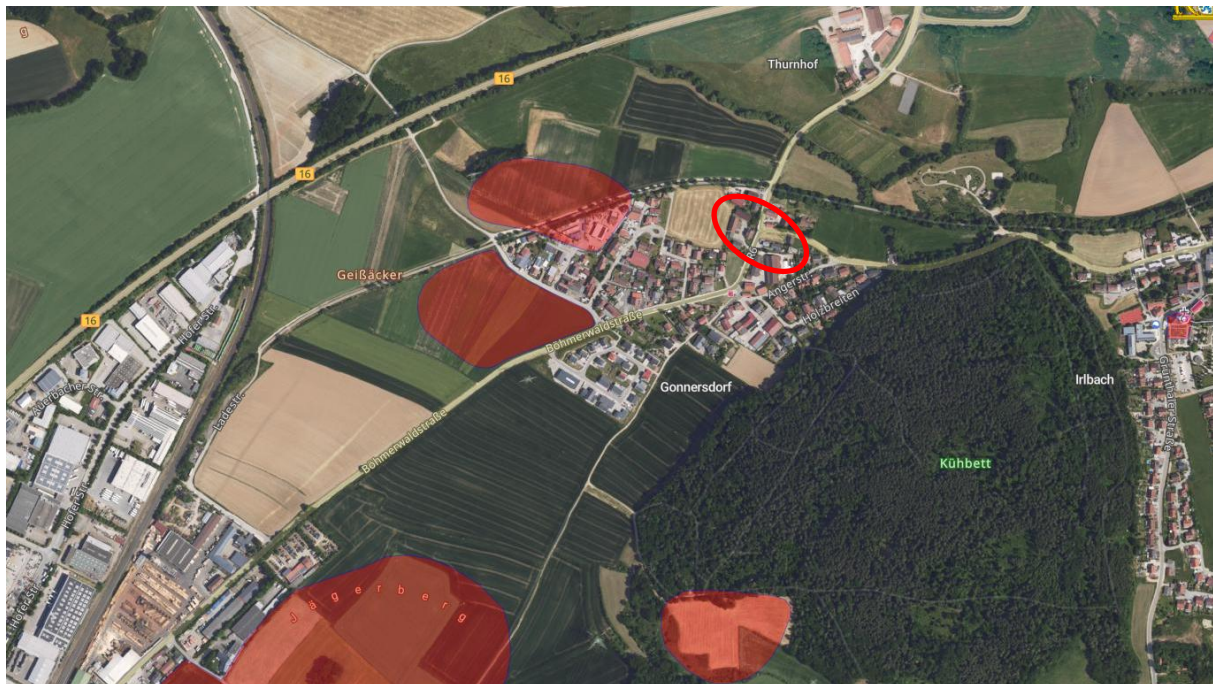


Abbildung 8: Auszug Denkmalkartierung (Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, 2025)

Es ist nicht auszuschließen, dass sich im Planungsgebiet oberirdisch nicht mehr sichtbare und daher unbekannte Bodendenkmäler befinden. Bei Erdarbeiten zu Tage kommende Metall-, Keramik- oder Knochenfunde sind umgehend der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Regensburg oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden. (Art. 8 und 9 BayDSchG).

Art. 8 Abs. 1 BayDSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sich auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 BayDSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zu Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Art. 9 BayDSchG Abs. 1: Bewegliche Bodendenkmäler oder Teile davon (Funde), die herrenlos oder so lange verborgen gewesen sind, dass ihr Eigentümer nicht mehr zu ermitteln ist, werden unabhängig von einer Eintragung nach Art. 2 Abs. 1 mit der Entdeckung Eigentum des Freistaates Bayern. Sie sind unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege zu übergeben.

### **3.2 Planverfahren**

Der Ablauf des Bauleitplanverfahrens ist im Planteil beschrieben.

Die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans erfolgt im Regelverfahren. Im Parallelverfahren erfolgt die Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans.

### **3.3 Erschließung**

#### **3.3.1 Verkehrstechnische Erschließung**

Die Erschließung des Baugebiets erfolgt aus Richtung Westen über den bestehenden Jägerweg. Innerhalb des Geltungsbereichs stellt eine private Erschließungsstraße die Anfahrbarkeit der Parzellen sicher.

Beim Ausbau sind die Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr zu berücksichtigen. Im Vorfeld der Aufstellung des Bebauungsplanes hat eine Anfahrprobe für die Einmündung der geplanten Erschließungsstraße in den Jägerweg stattgefunden. Eine Befahrbarkeit wurde damit nachgewiesen (Videodokumentation liegt der Kommune vor).

#### **3.3.2 Ver- und Entsorgung**

Die erforderlichen Anschlussmöglichkeiten für Strom, Wasser und Abwasser sowie Kommunikation sind durch das bestehende Netz vorhanden.

##### Schmutzwasser:

Das häusliche Schmutzwasser ist in den Mischwasserkanal des AZV Regental im Jägerweg abzuleiten. Die Kapazitäten der Kläranlage sind ausreichend.

##### Oberflächenwasser:

Das Oberflächenwasser ist innerhalb des Geltungsbereichs einer Versickerung zuzuführen.

##### Löschwasserversorgung:

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

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

### **3.3.5 Abfallwirtschaft**

Die Abfallentsorgung ist sichergestellt über die Abfallentsorgung im Landkreis Regensburg.

Für den im Holsystem zu entsorgenden Abfall wird auf Folgendes hingewiesen: Müll darf nach §16 Nr. 1 der Unfallverhütungsvorschriften Müllbeseitigung (BGV C 27) nur dann von den Müllbehälterstandplätzen abgeholt werden, wenn die Zufahrt so angelegt ist, dass ein Rückwärtsfahren nicht erforderlich ist.

Aufgrund der geltenden Unfallverhütungsvorschriften können Stellflächen für Müllgefäße nur direkt angefahren werden, wenn grundsätzlich ein Rückwärtsfahren der Müllfahrzeuge nicht erforderlich ist und die Fahrwege nach der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen RAS 06 ausgestattet und die Transportwege bei Dunkelheit beleuchtet sind. Andernfalls sind die Müllgefäße an der nächsten anfahrbaren Stelle bereit zu stellen, so dass eine Verkehrsbehinderung ausgeschlossen werden kann. Der Bebauungsplan sieht eine Fläche am Jägerweg vor, an der die Sammelbehälter zur Abholung bereitgestellt werden können.

### **3.4 Immissionsschutz**

Mit der vorgesehenen Nutzung sind Emissionen verbunden, darüber hinaus könnten Auswirkungen der umgebenden Nutzungen auf den Geltungsbereich bestehen.

Auf Ebene der Bauleitplanung sind alle relevanten Emissionen zu betrachten, also neben dem Ausstoß von Schadstoffen auch die Bereiche Lärm, Licht und Geruch.

Der Flächennutzungsplan stellt den Bereich westlich des überplanten Bereichs als Mischgebiet dar, im Norden befindet sich ein Dorfgebiet.

Die Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) (Bundesregierung) regelt die Grenzwerte für Lärm in verschiedenen Gebieten. Für dörfliche Wohngebiete sind in der TA Lärm bisher keine spezifischen Immissionsrichtwerte festgelegt. Ein Referentenentwurf schlägt jedoch vor, für dörfliche Wohngebiete tagsüber 57 dB(A) und nachts 42 dB(A) als Grenzwert festzusetzen. Die Beurteilungspegel für Mischgebiete und Dorfgebiete liegen dagegen bei tags 60 dB(A) bzw. nachts 45 dB(A).

Es ist deshalb davon auszugehen, dass die Anordnung der verschiedenen Nutzungen in Bezug auf die Lärmemissionen verträglich sind.

Auch für die Bereiche Schadstoffausstoß, Licht und Geruch ist auf Grund der gesetzlichen Grundlagen für die möglichen Nutzungen nicht mit relevanten Beeinträchtigungen durch oder auf den Geltungsbereich auszugehen.

### 3.x Wasserwirtschaft

Durch Starkregenereignisse kann es auch fernab von Gewässern zu Überflutungen kommen. Gemäß der Hinweiskarte für Oberflächenabfluss und Sturzfluten bilden sich mäßige Abflüsse auf dem geplanten Baugebiet von Süden nach Norden bei Starkregen aus.

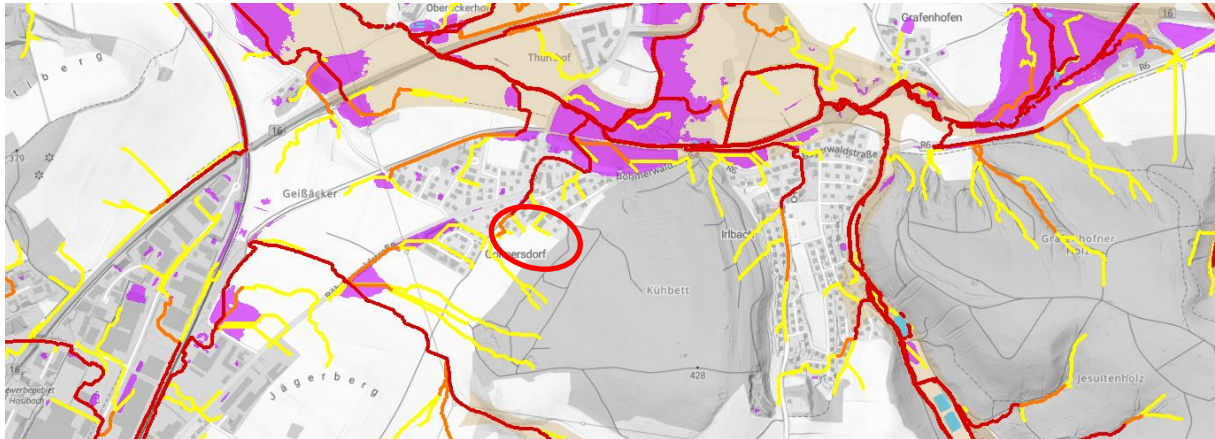


Abbildung 9: Hinweiskarte Starkregen und Sturzfluten (Bayerisches Landesamt für Umwelt, 2025)

Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert. Eine Sockelhöhe von mind. 25 cm über der Fahrbahnoberkante/über Gelände wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantungen, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden.

Gemäß §37 WHG darf der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers nicht zum Nachteil eines höher oder tiefer liegenden Grundstückes behindert, verstärkt oder auf andere Weise verändert werden.

### 3.5 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Planung (Monitoring)

Nach §4c BauGB haben die Kommunen die erheblichen Umweltauswirkungen der Bauflächenausweisung zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen zu ermitteln und gegebenenfalls Abhilfemaßnahmen zu ergreifen.

Zum aktuellen Zeitpunkt bestehen jedoch keine Kenntnisse, die konkrete Monitoringmaßnahmen begründen würden.

## 4. Ausgleich unvermeidbarer Beeinträchtigungen / Eingriffsregelung

Auf die Schutzgüter Tier- und Pflanzenwelt, Landschaftsbild, Boden und Wasser hat der Bebauungs- und Grünordnungsplan trotz der geschilderten Minimierungsmaßnahmen unvermeidbare Beeinträchtigungen.

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

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

Die Grundlage für die Beurteilung der Eingriffsschwere ist der Flächenzustand vor Beginn der Maßnahmen.

#### 4.1 Bestandsaufnahme

Die Bewertung des Eingriffs und die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs erfolgen gemäß Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“, 2021.

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

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

Die Einordnung der von Eingriffen betroffenen Flächen erfolgt entsprechend der Bestandsaufnahme.

Bestandserfassung der Schutzgüter Arten und Lebensräume:



Abbildung 10: Übersicht Bestand für Bewertung Eingriff (aktualisiert)

Der Bereich der privaten Zufahrt im Westen des Geltungsbereichs ist Teil der Einbeziehungssatzung Jägerweg (Gemeinde Wenzenbach).

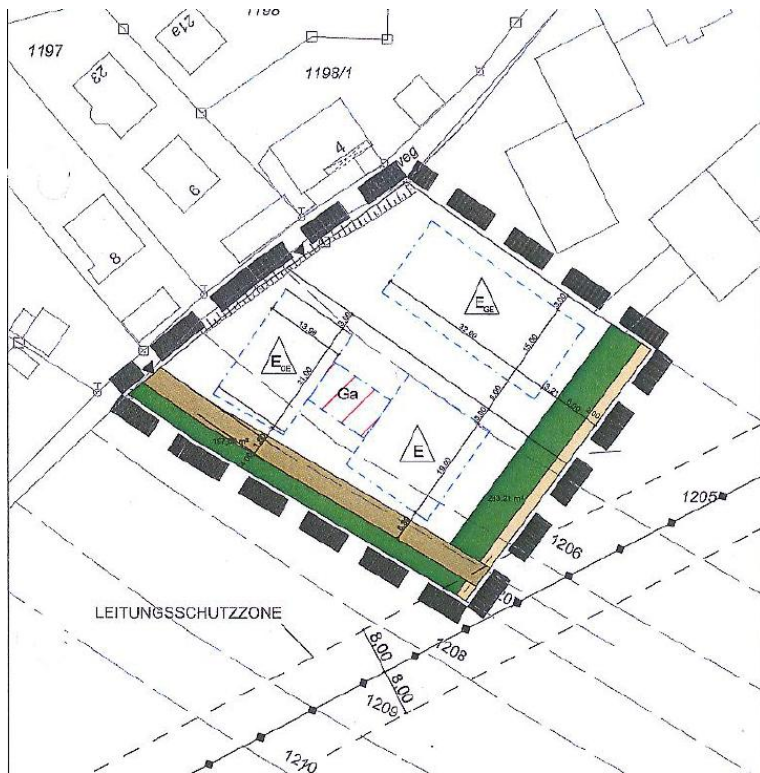


Abbildung 11: Auszug Einbeziehungssatzung (Gemeinde Wenzenbach)

Diese wird für den betreffenden Bereich überplant und es entfällt damit ein Teil der Ortsrandeingrünung sowie eines Grabens zur Ableitung von Hangwasser.

Auf Grund der vorgesehenen baulichen Nutzung im unmittelbaren Anschluss sowie die Ausbildung eines neuen Ortrandes an den entsprechenden Stellen ist die Überplanung von Randeingrünung sowie Graben ein einer Breite von ca. 6,50 m nicht von Relevanz. Da dieser Bereich bereits aktuell als Zufahrt zum angrenzenden Wald ausgebaut ist, werden durch die Überplanung auch keine vorhandenen Bestände geschädigt.

Die Bilanzierung erfolgt entsprechend dem theoretisch vorhandenen Bestand.

Der Zustand des Plangebiets wird nach den Bedeutungen der Schutzgüter in folgende Kategorien eingestuft:

| Nr. | Schutzgut                    | Beschreibung                                                                                                            | Kategorie          |
|-----|------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|
| 1   | <u>Arten und Lebensräume</u> | s.o.                                                                                                                    |                    |
| 2   | <u>Boden</u>                 | Anthropogen überprägter Boden ohne kulturhistorische Bedeutung oder Eignung für die Entwicklung von besonderen Biotopen | mittlere Bedeutung |
| 3   | <u>Wasser</u>                | Gebiet mit geringem, intakten Grundwasserabstand                                                                        | mittlere Bedeutung |
| 4   | <u>Klima und Luft</u>        | Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen                                                               | geringe Bedeutung  |
| 5   | <u>Landschaftsbild</u>       | Ortsabrundungen, vor allem bei stark überprägten dörflichen und städtischen Siedlungsteilen mit heterogenen Bauformen)  | geringe Bedeutung  |

Abbildung 12: Bewertung des Ausgangszustandes, Leitfaden

## 4.2 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.

| Beeinträchtigungsfaktor                    |
|--------------------------------------------|
| <p>Bereich 1: 0,4<br/>Bereich 2/3: 0,3</p> |

## 4.3 Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen

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 Biotop 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 type="checkbox"/>               | <input checked="" type="checkbox"/> |
|                     | Vermeidung mittelbarer Beeinträchtigungen von Lebensräumen und Arten durch Isolation, Zerschneidung oder Stoffeinträgen                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | <input checked="" type="checkbox"/>    | <input type="checkbox"/>            |
|                     | Erhalt schutzwürdiger Gehölze, Einzelbäume, Baumgruppen und Alleen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | <input checked="" type="checkbox"/>    | <input type="checkbox"/>            |
|                     | Sicherung erhaltenswerter Bäume und Sträucher im Bereich von Baustellen (RAS-LP4 bzw. DIN 18920)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | <input checked="" type="checkbox"/>    | <input type="checkbox"/>            |
|                     | Bündelung von Versorgungsleitungen und Wegen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Entspricht dem allg. Stand der Technik |                                     |
|                     | Verbot tiergruppenschädigender Anlagen oder Bauteile, z.B. Sockelmauern bei Zäunen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | <input type="checkbox"/>               | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Boden & Fläche      | Erhaltung und Sicherung von Bereichen mit besonderer Bedeutung für das Schutzgut Boden, wie naturnahe und/oder seltene Böden                                                                                                                                                                                                                                                                                               | <input checked="" type="checkbox"/>    | <input type="checkbox"/>            |

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                        |                                     |
|--|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|-------------------------------------|
|  | Schutz natürlicher und kulturhistorischer Boden- und Oberflächenformen durch geeignete Standortwahl                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | <input checked="" type="checkbox"/>    | <input type="checkbox"/>            |
|  | Anpassung des Baugebietes an den Geländeverlauf zur Vermeidung größerer Erdmassenbewegungen sowie von Veränderungen der Oberflächenformen                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Entspricht dem allg. Stand der Technik |                                     |
|  | Vermeidung von Bodenkontaminationen, von Nährstoffeinträgen in nährstoffarme Böden und von nicht standortgerechten Bodenveränderungen                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | <input checked="" type="checkbox"/>    | <input type="checkbox"/>            |
|  | Schichtgerechte Lagerung und ggf. Wiedereinbau des Bodens                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Entspricht dem allg. Stand der Technik |                                     |
|  | Schutz vor Erosion oder Bodenverdichtung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Entspricht dem allg. Stand der Technik |                                     |
|  | Erhaltung von Flächen, die für die naturräumliche Struktur von Bedeutung sind                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | <input checked="" type="checkbox"/>    | <input type="checkbox"/>            |
|  | Reduzierung der Flächeninanspruchnahme durch flächensparende Siedlungsformen mit der Schaffung von höherer baulicher Dichte sowie der Verringerung des Versiegelungsgrades <ul style="list-style-type: none"> <li>- Effiziente Bauformen (Reihenhäuser, Hausgruppen, Geschosswohnungsbau)</li> <li>- Geringere Abstandsflächen unter Wahrung gesunder Lebens- und Wohnverhältnisse</li> <li>- Höhere Bebauung (höhere GFZ)</li> </ul> | <input type="checkbox"/>               | <input checked="" type="checkbox"/> |
|  | Reduzierung Flächeninanspruchnahme durch Steigerung der Flächenausnutzung <ul style="list-style-type: none"> <li>- Mehrfachnutzung von Flächen und Räumen</li> <li>- Effiziente Nutzungsmischung (Wohnen, Arbeiten, Nahversorgung)</li> </ul>                                                                                                                                                                                         | <input type="checkbox"/>               | <input checked="" type="checkbox"/> |
|  | Reduzierung Flächeninanspruchnahme durch Ausnutzung von Nachverdichtungspotenzialen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | <input type="checkbox"/>               | <input checked="" type="checkbox"/> |
|  | Reduzierung der Flächeninanspruchnahme durch flächensparende Erschließungsstrukturen <ul style="list-style-type: none"> <li>- effiziente interne und externe Verkehrserschließung</li> <li>- effiziente technische Infrastruktur</li> </ul>                                                                                                                                                                                           | <input type="checkbox"/>               | <input checked="" type="checkbox"/> |

|                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                     |                                     |
|-----------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|
|                 | Reduzierung der Flächeninanspruchnahme durch Maßnahmen der Verkehrsvermeidung<br>- Vermeidung von Verkehren durch alternative Mobilitätsangebote mit der Folge der Reduktion von Parkierungsflächen                                                                                                                                                                                   | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" 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 Luftaustauschbahnen (Vermeidung von Barrierewirkung)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |
|                 | Erhalt kleinklimatisch wirksamer Flächen, z.B. Kaltluftentstehungsgebiete                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |
| Landschaftsbild | Vermeidung von Bebauung in Bereichen, die sich durch folgende landschaftsbildprägende Elemente auszeichnen:<br>- Naturnahe Gewässerufer<br>- Markante Einzelstrukturen des Reliefs (z.B. Kuppen, Hänge, Geländekanten)<br>- Waldränder – einzelnstehende Bäume, Baumgruppen und Baumreihen<br>- Hecken und Gebüschgruppen, insbesondere wenn diese strukturierende Funktion einnehmen | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> |
|                 | Erhalt von Sichtbeziehungen und Ensemblewirkungen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |

Abbildung 13: 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 SG Arten und Lebensräume bedeutender Flächen auf Flächennutzungsplan- sowie Landschaftsebene                                                                                                                                                    | nicht zutreffend                    |                                     |
|                     | Erhöhung der Durchlässigkeit von Siedlungsränder 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 type="checkbox"/>            | <input checked="" 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 Baustrukturen                                                                                                                                                                                      | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> |
|                     | Naturnahe 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 checked="" type="checkbox"/> | <input 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:<br>Verwendung von Leuchtmitteln mit warmweißen LED-Lampen mit einer Farbtemperatur 2700 bis max. 3000 Kelvin | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" 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 type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> |

Abbildung 14: Vermeidungsmaßnahme mit Anrechnung beim Planungsfaktor

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

| Bestandserfassung Schutzgut Arten und Lebensräume                         |                                                        |                |                       |                 |                                  |
|---------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|----------------|-----------------------|-----------------|----------------------------------|
| Bezeichnung                                                               | Fläche (m <sup>2</sup> )                               | Bewertung (WP) | GRZ/ Eingriffs-faktor | Planungs-faktor | Ausgleichs-bedarf (WP)           |
| A11 Intensiv bewirtschafteter Acker Nutzungsschablone 1                   | <del>880 m<sup>2</sup></del><br>1.145 m <sup>2</sup>   | 2              | 0,4                   | 5%              | <del>669</del><br>870            |
| A11 Intensiv bewirtschafteter Acker Nutzungsschablone 2                   | <del>2.695 m<sup>2</sup></del><br>2.899 m <sup>2</sup> | 2              | 0,3                   | 5%              | <del>1.537</del><br>1.653        |
| A11 Intensiv bewirtschafteter Acker Nutzungsschablone 3                   | <del>1.083 m<sup>2</sup></del><br>1.110 m <sup>2</sup> | 2              | 0,3                   | 5%              | <del>618</del><br>633            |
| A11 Intensiv bewirtschafteter Acker verbleibt landwirtschaftliche Fläche  | 789 m <sup>2</sup>                                     | 2              | 0,0                   | -               | 0                                |
| <del>A11 Intensiv bewirtschafteter Acker (interne Ausgleichsfläche)</del> | <del>496 m<sup>2</sup></del>                           | <del>2</del>   | <del>0,0</del>        | <del>-</del>    | <del>0</del>                     |
| B112 Mesophiles Gebüsch/ Ortsrandeingrünung                               | 60 m <sup>2</sup>                                      | 10             | 0,4                   | 5%              | 228                              |
| X11 Dorf, Siedlungs- und Wohngebiete                                      | 303 m <sup>2</sup>                                     | 2              | 0,4                   | 5%              | 231                              |
| <b>Summe</b>                                                              | <b>6.306 m<sup>2</sup></b>                             |                |                       |                 | <del>3.283</del><br><b>3.615</b> |

Abbildung 15: 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.

Das Vorliegen des Regelfalls ist im Umweltbericht begründet dargelegt.

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 einschließlich der innerörtlichen Durchgrünung besteht.

Zusätzlicher Ausgleich ist für das Schutzgut Landschaftsbild im vorliegenden Fall erforderlich, da sich der Geltungsbereich unmittelbar am Ortsrand befindet. ~~Zur Verbesserung der Einbindung in das Landschaftsbild ist eine durchgehende Eingrünung des Ortsrandes vorzusehen.~~

#### 4.4 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 Flnr. 1205 (TF), Gemarkung Grünthal II

|                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|-----------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Flurnummer                              | 1205 (Teilfläche)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Gemarkung                               | Grünthal II                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Besitzverhältnisse                      | privat                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Genutzte Flächengröße                   | 496 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| derzeitige Nutzung / Bestand            | Landwirtschaftliche Nutzfläche, bewirtschaftete Äcker<br>A11 intensiv bewirtschaftete Äcker                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| hpnV                                    | Christophskraut-Waldgersten-Buchenwald im Komplex mit Seggen-Buchenwald sowie punktuell mit Schwalbenwurz-Sommerlinden-Blockwald und Vegetation waldfreier Trockenstandorte                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Vorkommensgebiet gebietseigener Gehölze | 3 Südostdeutsches Hügel- und Bergland                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Ursprungsgebiete gebietseigenes Saatgut | 14 Fränkische Alb                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Entwicklungsziel                        | B-112 Mesophiles Gebüsch/Hecken, 10 WP                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Maßnahmen                               | Anlage einer Ortsrandeingrünung durch Pflanzung einer Wildgehölzhecke, Breite entsprechend der Darstellung im Bebauungsplan (6m)<br>Pflanzabstand 1,20 m / 1,50 m<br>3-reihig<br>Pflanzqualität: mind. verpflanzte Sträucher, 4 Triebe, 60/100 cm Höhe<br>Gesetzliche Pflanzabstände zu landwirtschaftlichen Flächen sind einzuhalten.<br>je 20 m Heckenlänge ist mindestens 1 Laubbaum, Hochstamm, 1. oder 2. Ordnung<br>Zusammensetzung lt. Artenliste im Bebauungsplan, ausschließlich autochthones Pflanzmaterial;<br>Je Art der Sträucher max. 20 %<br><br>Die Ausgleichsflächen sind durch Eichenpflocken dauerhaft in der Fläche zu markieren. |
| Pflegekonzept                           | Entwicklungspflege bis zur Erreichung des Entwicklungsziels:<br>Ausmähen der Pflanzfläche 2 x jährlich<br><br>Ausbildung von Saumstrukturen in Richtung Grenze 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<br>Mähgutabfuhr<br><br>Erhaltungs-/Unterhaltungspflege:<br>Frühestens ab 15 Jahre nach Pflanzung                                                                                                                                                                                                           |

|                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|----------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                  | <p><del>Abschnittsweises „auf den Stock setzen“, max. 30% der Heckenlänge jährlich auf max. 50% der Heckenbreite</del></p> <p><del>Länge der einzelnen Pflegeabschnitte nicht unter 20 m und nicht über 50 m unter Erhalt verschiedener Altersklassen einer Hecke</del></p> <p><del>Erhalt von stehenden Totholzstrukturen als Habitat für spezialisierte Pflanzen und Tiere</del></p> <p><del>Ausschließlich in der Zeit von 01.10 bis 28.02. zulässig. Durchführung mit glattem Schnitt (Motorsäge), um die Heilung der Schnittwunden zu beschleunigen.</del></p> <p><del>Entfernung des Schnittguts, wobei bis zu 20% als Unterschlupf für die Bodenfauna zu Reisighaufen aufgeschichtet werden können.</del></p> <p><del>Saumstrukturen: Abschnittsweise Mahd im Herbst in einem zwei bis dreijährigen Turnus, max. 50 % der Fläche zum gleichen Schnittzeitpunkt.</del></p> <p><del>Mähgutabfuhr</del></p> <p><del>Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde vor Beginn der Pflege</del></p> <p><del><u>Pflegekontrolle, Dauer 25 Jahre:</u></del></p> <p><del>Kontrolle alle 2 Jahre:</del></p> <p><del>— Pflegezustand</del></p> <p><del>— Störzeigerkontrolle</del></p> <p><del>—</del></p> <p><del>Anpassung des Pflegekonzepts je nach Entwicklung der Flächen in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde ggf. erforderlich.</del></p> |
| Voraussichtliche Entwicklungszeit bis zum Erreichen des Zielbiotops              | 10 Jahre (Bayerisches Landesamt für Umwelt, 2006)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Anforderung an räumliche und funktionale Zusammenhänge                           | Hochfläche der mittleren Frankenalb                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Art der Entsiegelung                                                             | Keine Entsiegelung vorgesehen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Prüfung der multifunktionalen Eignung von Maßnahmen (Überlagerungsmöglichkeiten) | <p><del>Mit den Maßnahmenanforderungen aus:</del></p> <p><del>— der Wiederherstellung der Kohärenz von Natura 2000-Gebieten</del></p> <p><del>— dem Artenschutz (CEF, FCS-Maßnahmen)</del></p> <p><del>— dem gesetzlichen Biotopschutz und</del></p> <p><del>— dem Waldausgleich</del></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Berücksichtigung von agrarstrukturellen Belangen                                 | <p><del>vorrangige Prüfung von geeigneten Ausgleichsmaßnahmen</del></p> <p><del>— zur Entsiegelung oder sonstiger Rückbaumaßnahmen,</del></p> <p><del>— zur Wiedervernetzung von Lebensräumen,</del></p> <p><del>— 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),</del></p> <p><del>— durch die Inanspruchnahme von Ökokontoflächen oder</del></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |

|                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|-----------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                 | <del>— durch Maßnahmen zur Schaffung von Flächen zur Klimaanpassung, Stärkung und Sicherung der Biodiversität in Siedlungsbereichen</del>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|                                                                 | <del>Produktionskapazität und Produktivität im Agrarraum werden nicht erheblich beeinflusst oder verändert, da Flächengröße des Ausgleichs &lt; 3ha.<br/>Die Umsetzung des Ausgleichs erfolgt als PIK-Maßnahme. Anschluss an die Eingriffsfläche</del>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Prüfung von<br>Umsetzungsmöglichkeiten in<br>der Gebietskulisse | <del>— in Natura2000-Gebieten, Naturschutzgebieten und in Biosphärenreservaten, soweit sie über verpflichtende Erhaltungsmaßnahmen des Gebietsmanagements hinausgehen,<br/>— auf Flächen, die im Landschaftsrahmenplan bzw. Regionalplan oder Landschaftsplan, bzw. Flächennutzungsplan als Kulisse für geeignete Kompensationsflächen dargestellt sind,<br/>— auf Flächen für anerkannte naturschutzfachliche Projekte im Rahmen des Arten- und Biotopschutzprogramms,<br/>— Flächen entlang oberirdischer Gewässer und in strukturarmen Landschaftsräumen, die der Biotopvernetzung dienen und<br/>— in Wasserschutzgebieten und Überschwemmungsgebieten, soweit Dritte nicht beeinträchtigt werden</del> |
|                                                                 | <del>Lage innerhalb der ABSP-Naturraumziele 375-081-A Hochfläche der mittleren Frankenalb<br/><br/>Parallele Änderung FNP mit Darstellung der Ausgleichsflächen</del>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |

#### Ausgleichsmaßnahmen Flnr. 1238 (TF), Gemarkung Grünthal II

|                                         |                                                                                                                                                                             |
|-----------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Flurnummer                              | 1238 (Teilfläche)                                                                                                                                                           |
| Gemarkung                               | Grünthal II                                                                                                                                                                 |
| Besitzverhältnisse                      | privat                                                                                                                                                                      |
| Genutzte Flächengröße                   | 517 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                          |
| derzeitige Nutzung / Bestand            | Landwirtschaftliche Nutzfläche, bewirtschaftete Äcker<br>A11 intensiv bewirtschaftete Äcker                                                                                 |
| hpnV                                    | Christophskraut-Waldgersten-Buchenwald im Komplex mit Seggen-Buchenwald sowie punktuell mit Schwalbenwurz-Sommerlinden-Blockwald und Vegetation waldfreier Trockenstandorte |
| Vorkommensgebiet gebietseigener Gehölze | 3 Südostdeutsches Hügel- und Bergland                                                                                                                                       |
| Ursprungsgebiete gebietseigenes Saatgut | 14 Fränkische Alb                                                                                                                                                           |
| Entwicklungsziel                        | B 432 Streuobstbestände im Komplex mit intensiv bis extensiv genutztem Grünland, mittlere bis alte Ausprägung, 10* WP                                                       |
| Maßnahmen                               | Anpflanzung von 10 Obstbäumen, alte regionale Sorten                                                                                                                        |

|               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|---------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|               | <p>Hochstamm, Stammumfang 8-10 m</p> <p>Ansaat von Grünland mit Regio-Saatgut, hoher Anteil an Kräutern.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Pflegekonzept | <p><u>Entwicklungspflege bis zur Erreichung des Entwicklungsziels:</u></p> <p>Obstbäume:<br/> Ausmähen der Pflanzfläche 2 x jährlich<br/> Formschnitte in den Jahren 1-5 im 2-jährigen Turnus</p> <p>Ausbildung von Saumstrukturen in Richtung Grenze 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<br/> Mähgutabfuhr</p> <p>Grünland:<br/> Jahre 1-5: Mahd 3 mal jährlich unter Abfuhr des Mähguts zur Ausmagerung des Bestandes.<br/> Erster Schnitt nicht vor Ende Juni jedes Jahres</p> <p><u>Erhaltungs-/Unterhaltungspflege:</u></p> <p>Obstbäume:<br/> Kronenkontrolle mit ggf. erforderlichen Pflegeschnitten alle 5 Jahre<br/> Durchführung mit glattem Schnitt, um die Heilung der Schnittwunden zu beschleunigen.<br/> Entfernung des Schnittguts, wobei bis zu 20% als Unterschlupf für die Bodenfauna zu Reisighaufen aufgeschichtet werden können.</p> <p>Saumstrukturen:<br/> Abschnittsweise Mahd im Herbst in einem zwei- bis dreijährigen Turnus, max. 50 % der Fläche zum gleichen Schnittzeitpunkt.<br/> Mähgutabfuhr</p> <p>Grünland:<br/> Mahd 1-2 mal jährlich je nach Entwicklung<br/> Abfuhr des Mähguts<br/> Erster Schnitt nicht vor Ende Juni jedes Jahres.</p> <p>Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde vor Beginn der Pflege</p> <p><u>Pflegekontrolle, Dauer 25 Jahre,</u><br/> Kontrolle alle 2 Jahre:<br/> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Pflegezustand</li> <li>- Störzeigerkontrolle</li> </ul> </p> <p>Anpassung des Pflegekonzepts je nach Entwicklung der Flächen in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde ggf. erforderlich.</p> |

|                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|----------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Voraussichtliche Entwicklungszeit bis zum Erreichen des Zielbiotops              | 25 Jahre (Bayerisches Landesamt für Umwelt, 2006)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Anforderung an räumliche und funktionale Zusammenhänge                           | Hochfläche der mittleren Frankenalb                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Art der Entsiegelung                                                             | Keine Entsiegelung vorgesehen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Prüfung der multifunktionalen Eignung von Maßnahmen (Überlagerungsmöglichkeiten) | Mit den Maßnahmenanforderungen aus: <ul style="list-style-type: none"> <li>- der Wiederherstellung der Kohärenz von Natura 2000-Gebieten</li> <li>- dem Artenschutz (CEF, FCS-Maßnahmen)</li> <li>- dem gesetzlichen Biotopschutz und</li> <li>- dem Waldausgleich</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|                                                                                  | nicht erforderlich                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Berücksichtigung von agrarstrukturellen Belangen                                 | vorrangige Prüfung von geeigneten Ausgleichsmaßnahmen <ul style="list-style-type: none"> <li>- zur Entsiegelung oder sonstiger Rückbaumaßnahmen,</li> <li>- zur Wiedervernetzung von Lebensräumen,</li> <li>- 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),</li> <li>- durch die Inanspruchnahme von Ökokontoflächen oder</li> <li>- durch Maßnahmen zur Schaffung von Flächen zur Klimaanpassung, Stärkung und Sicherung der Biodiversität in Siedlungsbereichen</li> </ul>                                                                                                                 |
|                                                                                  | Produktionskapazität und Produktivität im Agrarraum werden nicht erheblich beeinflusst oder verändert, da Flächengröße des Ausgleichs < 3ha.<br>Die Umsetzung des Ausgleichs erfolgt als PIK-Maßnahme. Anschluss an die Eingriffsfläche                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Prüfung von Umsetzungsmöglichkeiten in der Gebietskulisse                        | <ul style="list-style-type: none"> <li>- in Natura2000-Gebieten, Naturschutzgebieten und in Biosphärenreservaten, soweit sie über verpflichtende Erhaltungsmaßnahmen des Gebietsmanagements hinausgehen,</li> <li>- auf Flächen, die im Landschaftsrahmenplan bzw. Regionalplan oder Landschaftsplan, bzw. Flächennutzungsplan als Kulisse für geeignete Kompensationsflächen dargestellt sind,</li> <li>- auf Flächen für anerkannte naturschutzfachliche Projekte im Rahmen des Arten- und Biotopschutzprogramms,</li> <li>- Flächen entlang oberirdischer Gewässer und in strukturalmen Landschaftsräumen, die der Biotopvernetzung dienen und</li> <li>- in Wasserschutzgebieten und Überschwemmungsgebieten, soweit Dritte nicht beeinträchtigt werden</li> </ul> |
|                                                                                  | Lage innerhalb der ABSP-Naturraumziele 375-081-A<br>Hochfläche der mittleren Frankenalb<br>Anschluss an bereits vorhandene Ausgleichsfläche sowie bestehende Biotopstrukturen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |

Abbildung 16: Funktionstabelle Ausgleichsfläche

## 4.5 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.

| Ausgleichsumfang und Bilanzierung Schutzgut Arten und Lebensräume |                                    |                                 |                |                                    |                    |                 |                    |            |                        |
|-------------------------------------------------------------------|------------------------------------|---------------------------------|----------------|------------------------------------|--------------------|-----------------|--------------------|------------|------------------------|
| Maßnahmen-Nr.                                                     | Ausgangszustand nach der BNT-Liste |                                 |                | Prognosezustand nach der BNT-Liste |                    |                 | Ausgleichsmaßnahme |            |                        |
|                                                                   | Code                               | Bezeichnung                     | Bewertung (WP) | Code                               | Bezeichnung        | Bewertung (WP)* | Fläche (m²)        | Aufwertung | Ausgleichsumfang in WP |
| 1                                                                 | A11                                | Intensiv bewirtschafteter Acker | 2 WP           | B112                               | Mesophiles Gebüsch | 10 WP           | 496                | 8          | 3.968                  |
| Summe Ausgleichsumfang im Wertpunkten                             |                                    |                                 |                |                                    |                    |                 |                    |            | 3.968 WP               |
| Bilanzierung                                                      |                                    |                                 |                |                                    |                    |                 |                    |            |                        |
| Summe Ausgleichsumfang                                            |                                    |                                 |                |                                    |                    | 3.968 WP        |                    |            |                        |
| Summe Ausgleichsbedarf                                            |                                    |                                 |                |                                    |                    | 3.283 WP        |                    |            |                        |
| Differenz                                                         |                                    |                                 |                |                                    |                    | 685 WP          |                    |            |                        |

| Ausgleichsumfang und Bilanzierung Schutzgut Arten und Lebensräume |                                    |                                                                       |                |                                    |                                                                                            |                 |                    |            |                        |
|-------------------------------------------------------------------|------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|----------------|------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|--------------------|------------|------------------------|
| Maßnahmen Nr.                                                     | Ausgangszustand nach der BNT-Liste |                                                                       |                | Prognosezustand nach der BNT-Liste |                                                                                            |                 | Ausgleichsmaßnahme |            |                        |
|                                                                   | Code                               | Bezeichnung                                                           | Bewertung (WP) | Code                               | Bezeichnung                                                                                | Bewertung (WP)* | Fläche (m²)        | Aufwertung | Ausgleichsumfang in WP |
| 1                                                                 | A11                                | Bewirtschaftete Äcker ohne oder mit stark verarmter Segetalvegetation | 2              | B432                               | Streuobstbestände im Komplex mit extensiv genutztem Grünland, mittlere bis alte Ausbildung | (10*)<br>9      | 517                | 7          | 3.619                  |
| Summe Ausgleichsumfang im Wertpunkten                             |                                    |                                                                       |                |                                    |                                                                                            |                 |                    |            | 3.619                  |
| Bilanzierung                                                      |                                    |                                                                       |                |                                    |                                                                                            |                 |                    |            |                        |
| Summe Ausgleichsumfang                                            |                                    |                                                                       |                |                                    |                                                                                            | 3.619 WP        |                    |            |                        |
| Summe Ausgleichsbedarf                                            |                                    |                                                                       |                |                                    |                                                                                            | 3.615 WP        |                    |            |                        |
| Differenz                                                         |                                    |                                                                       |                |                                    |                                                                                            | 4 WP            |                    |            |                        |

\*: Abzug von 1 WP für die Ermittlung des Prognosewerts nach 25 Jahren

#### Abbildung 17: Bewertung des Ausgleichsumfangs

Für den Ausgleich des Eingriffs in das Landschaftsbild ist die Ausbildung einer wirksamen Ortsrandeingrünung erforderlich. Diese übernimmt multifunktional auch den Ausgleich für den nach Wertpunkten ermittelten Eingriff in die übrigen Schutzgüter. Der Überhang an Wertpunkten dient dieser erweiterten Kompensation und kann nicht für andere Vorhaben angerechnet werden.

## **4.6 Umsetzung und Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen:**

### **Zeitlicher Rahmen zur Umsetzung:**

Die Maßnahmen sind spätestens 1 Jahr nach Erschließung des Geltungsbereichs umzusetzen. Die im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung festgelegten Ausgleichsflächen sind nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes an das Ökoflächenkataster beim Bayerischen Landesamt für Umweltschutz zu melden. In begründeten Fällen kann auf Antrag an die Untere Naturschutzbehörde am Landratsamt Regensburg die Frist für die Umsetzung der Maßnahmen verlängert werden.

### **Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen:**

Um die Sicherung des angestrebten Zustands der Ausgleichsflächen zu gewährleisten, ist bei Ausgleichsflächen, die sich nicht im Eigentum der Gemeinde Wenzenbach befinden, die Bestellung einer unbefristeten beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten des Freistaats Bayern erforderlich. Diese Sicherung ist ggf. durch die Kommune zu veranlassen.

### **Allgemeine Hinweise zur Ausführung**

Im Bereich der Ausgleichsmaßnahmen ist ausschließlich autochthones Pflanz- und Saatgut zu verwenden. Ein entsprechender Nachweis ist der unteren Naturschutzbehörde nach Abschluss der Maßnahmen vorzulegen.

Auf den Ausgleichsflächen sind Maßnahmen, die den Naturhaushalt oder das Landschaftsbild beeinträchtigen könnten, untersagt. Hierunter fallen insbesondere die folgenden Verbote:

- bauliche Anlagen zu errichten,
- die Flächen einzuzäunen (temporäre Zäunung zur Sicherung des Aufwuchses ist zulässig)
- zu düngen oder Pflanzenschutzmittel auszubringen
- standortfremde Pflanzen einzubringen oder nicht heimische Tierarten auszusetzen
- die Flächen aufzufüllen oder sonstige zweckwidrige land- und forstwirtschaftliche Nutzungen vorzunehmen,
- Freizeiteinrichtungen oder gärtnerische Nutzungen auf den Ausgleichsflächen zu betreiben.

## **4.7 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Planung (Monitoring)**

Nach §4c BauGB haben die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen der Bauflächenausweisung zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen zu ermitteln und gegebenenfalls Abhilfemaßnahmen zu ergreifen. Die im Umweltbericht beschriebenen Maßnahmen zum Monitoring sind laufend durchzuführen.

## **5. Begründung der städtebaulichen und grünordnerischen Festsetzungen**

### **5.1 Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich definiert die Fläche, für welche der vorliegende Bebauungs- und Grünordnungsplan gilt.

Innerhalb des Geltungsbereichs sind verschiedene Gebiete mit unterschiedlicher Art und Maß der baulichen Nutzungen abgegrenzt, um die städtebaulichen Zielsetzungen zu erreichen.

### **5.2 Art der baulichen Nutzung**

Der Geltungsbereich wird als dörfliches Wohngebiet ausgewiesen.

Die möglichen Nutzungen innerhalb des Geltungsbereichs werden entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung der Kommune aufgeteilt.

In Richtung Ortsrand/Waldbereich werden deshalb Flächen für land- und forstwirtschaftlichen Anlagen bereitgestellt, die Flächen für die Wohnnutzung priorisiert in der Mitte angeordnet und die sonstigen Nutzungen in Richtung des bestehenden Gewerbebetriebes, auch um die Erreichbarkeit auf kurzen Wegen zu optimieren.

Die Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetriebe inkl. den dazugehörigen Wohnungen sollen dabei den land- und forstwirtschaftlichen Flächen zugeordnet werden, denen sie dienen, um unnötige Wege zu vermeiden und die aus der Bewirtschaftung resultierenden Emissionen zu minimieren. Sie sind deshalb im Bereich 1 und 2 ausgeschlossen.

Hierdurch verbleiben im mittleren Bereich präferierte Lagen für die Wohnnutzung in Wohngebäuden und Kleinsiedlungen.

### **5.3 Maß der baulichen Nutzung**

Die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) erfolgt entsprechend den städtebaulichen Zielsetzungen und der gewünschten Dichte für die bauliche Nutzung.

Die Baunutzungsverordnung sieht für dörfliche Wohngebiete eine GRZ von 0,6 als Orientierungswert vor. Von diesem weicht die Festsetzung deutlich nach unten ab. Dies begründet sich durch die Lage am Ortsrand mit Übergang zur freien Landschaft sowie die vorhandenen örtlichen Strukturen, die ebenfalls von einem geringem Anteil an Überbauung und großzügigen Freiflächen geprägt sind.

Für den Bereich, der ausschließlich der Wohnnutzung dient, ist eine höhere Geschossigkeit zulässig, während im Bereich der bestehenden Leitungstrasse sowie in Richtung Waldrand jeweils nur eine eingeschossige Bebauung zulässig wird.

## 5.4 Bauweise, Baugrenzen

Zur Wahrung des Umgebungscharakters und damit der nachbarschaftlichen Interessen ist im Geltungsbereich ~~überwiegend ausschließlich~~ die offene Bauweise zulässig.

~~Um die Versprünge in die freie Landschaft am Ortsrand zu reduzieren, werden für die Teilbereiche 1 und 3 jedoch Baulinien im Norden der Grundstücke festgesetzt. Hierfür wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, die sich in der Form definiert, dass für die Gebäudekante, die auf der Baulinie errichtet wird, ggf. der seitliche Grenzabstand entfällt.~~

Die Baulinien führen dazu, dass entlang der privaten Erschließungsstraße eine Raumkante aufgebaut wird. Um die gewünschte Wirkung zu erzielen und die Errichtung auf der Baulinie auch zu ermöglichen, wird die Abstandsfläche für die auf der Baulinie errichteten Gebäudekanten auf 0 H verkürzt.

Die Anordnung der weniger empfindlichen Garagen und Nebengebäuden sowie der Gebäude für Nutzungen entsprechend Bereich 1 und 3 bilden damit auch die Option auf Abschirmung von möglichen Emissionen aus dem nördlich des Geltungsbereichs angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebs.

Für die in Bereich 2 vorgesehenen Wohnnutzungen kann sich damit eine geschützte Situation ergeben. Für diese wird eine aufgelockerte Anordnung der Baufenster auch als Übergang zur freien Landschaft vorgesehen.

Die Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten je Gebäude dient der Wahrung des örtlichen Charakters. Die Festlegung der Baufenster spiegelt die lockere Bebauung im bestehenden Ortsbereich wider und gewährleistet die Anordnung von neuen Gebäuden unter Wahrung der Ortstypik. Eine ausreichende Belichtung und Belüftung der Baukörper sind gewährleistet. Die Baufenster für die geplante Wohnnutzung sind dabei in Richtung Süden abgerückt, um zur bestehenden landwirtschaftlichen Nutzung im Norden größtmögliche Abstände einzuhalten und so Interessenskonflikten vorzubeugen.

## 5.5 Abstandsflächen

Zur Wahrung der nachbarschaftlichen Interessen sind die Abstandsflächen lt. Bayerischer Bauordnung einzuhalten. Aus städtebaulichen Gründen sind an entscheidenden Stellen Baulinien eingetragen. Um eine Bebauung entsprechend der Zielsetzung zu ermöglichen, ~~lösen diese Gebäudekanten keine Abstandsflächen aus~~ werden an diesen Gebäudekanten die Abstandsflächen abweichend auf 0H reduziert. Eine ausreichende Belichtung, Belüftung und auch der Brandschutz sind durch die Gestaltung der baulichen Anlagen sicherzustellen.

## 5.6 Baugestaltung

Um das natürliche Landschaftsrelief zu erhalten, sind Festsetzungen für die Höhenlage der Erdgeschosse getroffen. Diese folgen der Geländeoberkante und stellen so zusammen mit der Festsetzung von maximalen Wandhöhen die Ausbildung eines stimmigen Ortsrandes sicher.

Die Begrenzung auf wenige Dachformen und Farben dient der Beruhigung der Dachlandschaft und trägt damit der sensiblen Lage am Ortsrand Rechnung.

## **5.7 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen**

Zur zusätzlichen Abgrenzung zu angrenzenden bestehenden Nutzungen werden Flächen für Garagen im Norden der möglichen Wohngebäude vorgesehen, um die nachbarschaftlichen Interessen zu wahren.

Zur Einbindung in das städtebauliche Gesamtbild sowie das Ortsbild sind Garagen und Nebengebäude ausschließlich in untergeordneter Ausprägung erwünscht. Deshalb wird die mögliche Höhenentwicklung begrenzt.

Bei einer Errichtung als Grenzbebauung sind übergeordnet die Vorgaben der Bayerischen Bauordnung zu beachten, mit Ausnahme der Gebäudekante der Garagen, die auf der dargestellten Baulinie errichtet werden muss.

Um den kommunalen Ansprüchen zu genügen, sind Stellplätze entsprechend der kommunalen Stellplatzsatzung herzustellen und nachzuweisen.

Nebenanlagen, mit Ausnahme von Garagen und Carports, sind auch außerhalb der jeweiligen Baufenster zulässig.

Zur Wahrung des Ortsbildes und zum Schutz der Nachbarbebauung sind Anlagen zur Energiegewinnung aus Sonnen- oder Windkraft ausschließlich an Gebäuden zulässig.

## **5.8 Einfriedungen**

Zur Wahrung des Ortsbildes ist die maximale Höhe von Zäunen begrenzt und ausschließlich eine durchbrochene Ausführung zulässig.

Entsprechend den Vorgaben des Natur- und Landschaftsschutzes ist eine Einzäunung der Ausgleichsflächen, nicht möglich. Ausgenommen hiervon ist eine temporäre Zäunung zum Schutz vor Wildverbiss nach der Anlage.

## **5.9 Werbeanlagen**

Zur Wahrung des Ortsbildes erfolgen die Festsetzungen zur Gestaltung der Werbeanlagen.

## **5.10 Verkehrsflächen**

Im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen ist eine private Erschließungsstraße neu zu errichten. [Eine öffentliche Widmung oder die ganz oder teilweise Freigabe für den öffentlichen Verkehr in Form eines Eigentümerwegs ist nicht vorgesehen.](#) Die detaillierte Planung erfolgt durch die Erschließungsplanung.

Bei der Ausführung ist ggf. die Ausbildung auch als Zufahrtsweg für die Feuerwehr zu berücksichtigen, da die Gebäude mehr als 50 m von der nächsten öffentlichen Verkehrsfläche entfernt errichtet werden sollen. Vor Errichtung der ersten Gebäude ist deshalb eine Abstimmung mit der Feuerwehr zwingend erforderlich. Die Anfahrbarkeit der Gebäude kann nicht durch die Kommune gewährleistet werden.

[Im Vorfeld der Aufstellung des Bebauungsplanes hat eine Anfahrtsprobe durch die Feuerwehr stattgefunden, die positiv ausgefallen ist.](#)

### **5.11 Flächen für die Abfallentsorgung**

Die einzelnen Grundstücke sind durch die Müllabfuhr nicht direkt anfahrbar, deshalb ist eine Fläche unmittelbar am Jägerweg vorzusehen, an dem die Müllsammelbehälter am Abfuhrtag zur Abholung bereitgestellt werden müssen.

### **5.12 Grünordnung, Natur und Landschaft**

Zur Minimierung des Eingriffs sind für den Geltungsbereich Maßnahmen zur Grünordnung getroffen.

Die Pflanzverpflichtung von Bäumen dient der Durchgrünung des Geltungsbereichs mit Großgrün.

Zur Verringerung des Grades der Überbauung sind Schottergärten sowie die Verwendung von Kunstrasen zur Gartengestaltung nicht zulässig, die nicht überbaubaren Flächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

~~Zur Kompensation des Eingriffs ist entlang der südlichen Grundstücksgrenze eine Ortsrandeingrünung in Form einer Wildgehölzhecke mit Baumanteil anzulegen.~~

Die Kompensation des Eingriffs erfolgt auf einer externen Ausgleichsfläche. Die konkreten Maßnahmen sowie die Ermittlung von Eingriff und Ausgleichsbedarf ist der vorliegenden Begründung zu entnehmen.

Die Artenliste stellt die Verwendung von heimischen Pflanzenarten und damit auch die Sicherstellung von geeigneten Lebensverhältnissen für die Fauna sicher.

~~Zur Gewährleistung von Sicherheit und Leichtigkeit des fließenden Verkehrs ist die Höhenentwicklung auch von Bepflanzungen innerhalb von Sichtdreiecken begrenzt.~~

### **5.13 Gestaltung des Geländes**

Um das natürliche Landschaftsrelief zu erhalten und damit den Eingriff in das Schutzgut Landschaftsbild zu minimieren, sind Geländeänderungen und die Errichtung von Mauern nur in begrenztem Umfang zulässig.

### **5.14 Flächen für die Landwirtschaft**

Im Geltungsbereich bleiben auch weiterhin Flächen für die Landwirtschaft bestehen, die jedoch in Zukunft ausschließlich als Grünlandstandort bewirtschaftet werden dürfen. Diese Flächen dienen als Puffer zum angrenzenden Waldrand. Durch die Nutzung als Grünland ist von einer dauerhaften Bedeckung des Bodens auszugehen, hierdurch wird die Gefahr des Abtrags von Oberboden und einer Verfrachtung dieses in den Siedlungsbereich minimiert.

### **5.15 Entwässerung, Schutz vor Überflutung**

Für den Geltungsbereich wurde durch das Büro BBI Ingenieure GmbH ein Entwässerungskonzept entwickelt, welches in die Festsetzungen eingeflossen ist. Als

Grundlage hierfür wurde eine Baugrunduntersuchung mit Beurteilung der Versickerungsfähigkeit des Bodens angefertigt.

Da eine ausreichende Versickerungsfähigkeit des Untergrundes vorliegt, ist die Entwässerung des Baugebietes über die Versickerung vorzusehen.

Die Anlagen zur Entwässerung des Grünland- und Hangeinzugsbereichs sowie der privaten Erschließungsstraße sind auf Ebene der Erschließungsplanung konkret zu bemessen, mit den zuständigen Fachstellen abzustimmen und fachgerecht umzusetzen.

Das Niederschlagswasser von Dach- und Hofflächen der einzelnen Parzellen ist in den jeweiligen Parzellen der Versickerung zuzuführen. Mit dem Bauantrag oder den Unterlagen zur Genehmigungsfreistellung ist die fachgerechte Entwässerung nachzuweisen.

## **6. Umweltbericht**

### **6.1 Einleitung**

Mit dem vorliegenden Umweltbericht wird den gesetzlichen Anforderungen nach Durchführung einer sogenannten Umweltprüfung (UP) Rechnung getragen, welche die Umsetzung der Plan-UP-Richtlinie der EU in nationales Recht darstellt.

Aufgabe des Umweltberichts ist es, alle Umweltbelange sowie die Standortauswahl für die Bebauung unter dem Blickwinkel der Umweltvorsorge zusammenzufassen.

Er soll den Prozess der Ermittlung, Beschreibung und Bewertung von Umweltbelangen festhalten und so die Grundlage zur Abwägung mit konkurrierenden Belangen bilden, die in anderen Teilen der Begründung darzulegen sind. Er dokumentiert den Abwägungsvorgang und das Abwägungsergebnis und belegt, dass den verfahrensrechtlichen Anforderungen bei der Ausweisung nachgekommen wurde.

Zweck der Umweltprüfung (UP) ist es, einen Beitrag zur Berücksichtigung der Umweltbelange bei der Zulassung von Projekten zu leisten und dadurch der Umweltvorsorge zu dienen. Die Umweltprüfung umfasst die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der Auswirkungen eines Vorhabens auf die Schutzgüter Menschen, Tiere / Pflanzen, Boden, Wasser, Luft und Klima, Landschaft, Kultur- und Sachgüter, einschließlich der jeweiligen Wechselwirkungen. Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung hängen von der jeweiligen Planungssituation bzw. der zu erwartenden Eingriffserheblichkeit ab.

Der Umweltbericht begleitet das gesamte Bauleitplanverfahren vom Aufstellungs- bis zum Satzungsbeschluss. Auf diese Weise soll eine ausreichende Berücksichtigung der Belange von Natur und Umwelt sichergestellt und dokumentiert werden. Der Umweltbericht ist Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan.

Nach §2 Abs. 4 Satz 4 BauGB ist das Ergebnis der Umweltprüfung in der Abwägung zu berücksichtigen.

Zwangsläufig gehen mit der Ausweisung des Baugebietes unvermeidbare Beeinträchtigungen der Schutzgüter einher, die im Weiteren dargestellt werden.

Die Bearbeitung des Umweltberichts erfolgt gemäß dem Leitfaden „Der Umweltbericht in der Praxis“ (Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Inneren, für Bau und Verkehr, 2007) und gemäß dem Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung. Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (Bay. Staatsministerium für Wohnen, 2021).

### **6.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplans**

Die Gemeinde Wenzenbach plant die Aufstellung eines Bebauungsplanes zur Verwirklichung eines dörflichen Wohngebietes.

Die Grundflächenzahl beträgt 0,3 bzw. 0,4. Im Geltungsbereich sind Flächen mit Begrünungsbindung festgesetzt. Die geplanten Festsetzungen weichen von der Darstellung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes ab. Es erfolgt die parallele Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes.

Weitere Ausführungen sind der Begründung zum Bebauungsplan zu entnehmen.

### **6.1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung**

Die Darstellung erfolgt in der Begründung des Bebauungsplans.

## **6.2 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung**

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

Nach der Anlage zu §2 Abs. 4 und §2a BauGB sind auch die Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen im Umweltbericht darzustellen. Im Sinne der Eingriffsregelung des §14 BNatSchG ist es oberstes Gebot, vermeidbare Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes zu unterlassen.

Im Folgenden wird erläutert, mit welchen Maßnahmen erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden, verhindert, verringert oder ausgeglichen werden, sowohl während der Bauphase als auch der Betriebsphase.

Die Maßnahmen sind in den Festsetzungen des Bebauungsplanes verankert und tragen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung von erheblichen Umweltauswirkungen bei. Die verbleibenden, unvermeidlichen Auswirkungen können durch externe Ausgleichsmaßnahmen ausgeglichen werden.

## 6.2.1 Schutzgut Mensch

| Schutzgut: Mensch (Lärm, Erholungseignung) |                     |                      |
|--------------------------------------------|---------------------|----------------------|
| Inhalte                                    | Vorhandene Quellen  | Erstellte Unterlagen |
| Wohnfunktion                               | Flächennutzungsplan | Bebauungsplan        |
| Funktion für Naherholung                   |                     | Grünordnungsplan     |

### 6.2.1.1 Bestand

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

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

Innerhalb des Geltungsbereiches wird sowohl Wohnnutzung als auch Bebauung für den gewerblichen/landwirtschaftlichen Bereich ermöglicht. Im Umfeld befinden sich neben bereits bestehenden Wohnhäusern mit einem entsprechenden Schutzstatus auch ein landwirtschaftlicher Betrieb.

### 6.2.1.2 Auswirkungen

Durch die Planung geht eine aktuell landwirtschaftlich genutzte Fläche verloren. Aufgrund der Vorbelastung der Fläche sind die Auswirkungen auf die Naherholung gering.

Während der Bauarbeiten ist mit erheblichen Beeinträchtigungen zu rechnen, die jedoch nur vorübergehend und deshalb nicht von Relevanz sind.

Durch die bauliche Nutzung können Emissionen entstehen, die jedoch auf Grund des Gebietstyps nur sehr geringe Auswirkungen auf außenliegende Bereiche haben werden. Der vorgesehene Schutzstatus des Geltungsbereichs wird keine relevanten Auswirkungen auf bereits bestehende, angrenzende Nutzungen haben.

Durch die Bebauung entsteht ein neuer Ortsrand, der dem bisherigen vorgelagert wird. Da dieser bisher keine Randeingrünung aufweist, sind keine relevanten Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu erwarten.

### 6.2.1.3 Vermeidungsmaßnahmen

Als Vermeidungsmaßnahme sind Pflanzgebote und Eingrünungen am Rand der Baufläche festgesetzt.

#### 6.2.1.4 Ergebnis

Im Hinblick auf das Schutzgut Mensch sind lediglich gering bis nicht erhebliche Belastungen für die angrenzenden Flächen und für das geplante Gebiet zu erwarten.

| Gesamtbewertung Schutzgut Mensch:   |  |
|-------------------------------------|--|
| Auswirkungen geringer Erheblichkeit |  |

#### 6.2.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

| Schutzgut: Tiere und Pflanzen |                                 |                      |
|-------------------------------|---------------------------------|----------------------|
| Inhalte                       | Vorhandene Quellen              | Erstellte Unterlagen |
| Naturnähe                     | Arten- und Biotopschutzprogramm | Grünordnungsplan     |
| Vorkommen seltener Arten      | Biotopkartierung                |                      |
| Seltenheit des Biotoptyps     |                                 |                      |
| Größe, Verbundsituation       |                                 |                      |
| Repräsentativität             |                                 |                      |
| Ersetzbarkeit                 |                                 |                      |

### **6.2.2.1 Bestand**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird derzeit als landwirtschaftliche Fläche für Ackerbau genutzt.



*Abbildung 18: Ausschnitt Luftbild (Bay. Staatsministerium d. Finanzen u.f. Heimat, Bayernatlas, 2025)*

Im Geltungsbereich wurden bei einer Begehung keine relevanten, schützenswerten Arten von Pflanzen und Tieren angetroffen.

Bezüglich der vorhandenen Bestände ist diesbezüglich lediglich der Waldrand von Relevanz, der sich jedoch außerhalb des Geltungsbereichs befindet.

### **6.2.2.2 Auswirkungen**

Durch die Planung gehen freie Flächen im Anschluss an den vorhandenen Ortsbereich verloren und werden einer baulichen Nutzung zugeführt. Das Artenspektrum wird sich deshalb verstärkt an den Siedlungsbereich anpassen.

### **6.2.2.3 Vermeidungsmaßnahmen**

Die Festsetzungen zu den Bepflanzungen, insbesondere auch zu den Eingrünungsmaßnahmen sowie der Durchgrünung mit Großgehölzen dient der Schaffung von Ersatzlebensräumen.

Die Festsetzung von landwirtschaftlicher Fläche im Anschluss an den vorhandenen Waldrand schafft einen Pufferstreifen. Es ist deshalb davon auszugehen, dass die Störungen für Waldrandbewohner nicht von Relevanz sind.

### **6.2.2.4 Ergebnis**

Im Hinblick auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen sind auf Grund der umfangreichen Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

**Gesamtbewertung Schutzgut Tiere und Pflanzen:**

Auswirkungen geringer Erheblichkeit

**6.2.3 Schutzgut Boden und Fläche**

| <b>Schutzgut: Boden und Fläche</b> |                      |                      |
|------------------------------------|----------------------|----------------------|
| Inhalte                            | Vorhandene Quellen   | Erstellte Unterlagen |
| Natürlichkeit                      | geologische Karte    | Grünordnungsplan     |
| Seltenheit                         | Flächennutzungsplan  | Bebauungsplan        |
| Biotopentwicklungspotenzial        | Übersichtsbodenkarte |                      |
| Natürliches Ertragspotenzial       | Altlastenkataster    |                      |

**6.2.3.1 Bestand**

In der digitalen geologischen Karte von Bayern sind für den zu untersuchenden Bereich im Westen vorwiegend pleistozäner Löß und Lößlehm eingetragen.

Im Osten herrschen jurassische Sedimente der Frankenalb-Formation als massiger Kalkstein mit entsprechenden Deckschichten vor.

Die Angaben aus der geologischen Karte decken sich in etwa mit den Befunden vor Ort.

Im Rahmen einer Baugrunduntersuchung wurde eine Bohrsondierung bis auf eine Tiefe von -5,0 m unter Geländeoberkante vorgenommen.

Nach ca. 30 cm Oberboden steht ein sandiger Schluff in weicher bis steifer Konsistenz an. Darunter folgt ein schluffiger, kiesiger Sand in mitteldichter bis dichter Lagerung.

Ab einer Tiefe von 3,50 m bis 4,80 m bindet sich ein sandiger Kies in mitteldichter bis dichter Lagerung. Grundwasser wurde nicht angetroffen.

Das zu untersuchende Gelände befindet sich entsprechend der probabilistischen Erdbebenzonenkarte nach DIN 4149 in keiner Erdbebenzone. Im Umfeld des Baugebietes sind Subrosionserscheinungen und Dolinen bekannt, was auf die Lage in einem Karstgebiet zurückzuführen ist.

**6.2.3.2 Auswirkungen**

Durch die geplante Bebauung erfolgt Versiegelung und damit einhergehende Verlust von Böden.

Durch die Planung ändert sich die Art der Nutzung. Die Auswirkungen durch die Änderungen in der Art der Nutzung sind bei den anderen Schutzgütern vermerkt. Aufgrund

der Kleinflächigkeit der neu geplanten Baufläche nimmt die Baufläche im Ortsgebiet von Wenzenbach nur geringfügig zu.

### 6.2.3.3 Vermeidungsmaßnahmen

Vermeidungsmaßnahmen sind die Darstellung von Eingrünungen im Randbereich des Geltungsbereiches. Hier können die Bodenfunktionen regenerieren und sich naturnähere Böden entwickeln.

### 6.3.3.4 Ergebnis

Es sind auf Grund der Versiegelung und des Verlustes offener Flächen Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit für das Schutzgut Boden und Fläche zu erwarten. Der Verlust von freien Flächen sowie die zusätzliche Versiegelung kann ausgeglichen werden.

| Gesambewertung Schutzgut Boden und Fläche: |  |
|--------------------------------------------|--|
| Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit       |  |

### 6.2.4 Schutzgut Wasser

| Schutzgut: Wasser                                 |                                  |                      |
|---------------------------------------------------|----------------------------------|----------------------|
| Inhalte                                           | Vorhandene Quellen               | Erstellte Unterlagen |
| Naturnähe                                         | Konzept zur Hochwasserfreilegung | Umweltbericht        |
| Retentionsfunktion                                |                                  |                      |
| Einfluss auf das Abflussgeschehen                 |                                  |                      |
| Geschütztheitsgrad der Grundwasserüberdeckung     |                                  |                      |
| Bedeutung für Grundwassernutzung                  |                                  |                      |
| Bedeutung des Grundwassers im Landschaftshaushalt |                                  |                      |

#### **6.2.4.1 Bestand**

Nächster Vorfluter ist der etwa 330 m nordöstlich verlaufende Wenzenbach, Grund- bzw. Schichtenwasser wurde bis zur Endteufe der durchgeführten Sondierungen im Baufeld nicht erbohrt.

Nach dhk100 sind keine quartären Grundwasserisolinien verzeichnet. Die nächstliegende Malm-Grundwasserisolinie 330 m NHN verläuft etwa 1km westlich.

Der Geltungsbereich befindet sich nicht innerhalb von Hochwassergefahrenflächen HQ100 oder HQextrem.

Aufgrund der durchlässigen, relativ sickerfähigen Schichten in Gründungsebene ist ein Bemessungswasserstand somit nicht anzugeben. Schichtenwasser kann sich temporär nach langanhaltender schlechter Witterung auf bindigen Schichten anstauen und fließt dann talwärts entsprechend der Gefällerichtung der Schichten.

Im überplanten Bereich befinden sich keine Oberflächengewässer.

#### **6.2.4.2 Auswirkungen**

Durch die geplante Bebauung gehen bisher offene Flächen verloren, die dem natürlichen Wasserregime entzogen werden.

#### **6.2.4.3 Vermeidungsmaßnahmen**

Die Festsetzungen zur GRZ garantieren die Erhaltung von unversiegelten Bereichen.

Hierdurch wird eine flächige Versickerung und Grundwasserneubildung innerhalb des Baugebietes erreicht sowie die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens erhalten.

Darüber hinaus erfolgt die Versickerung des Oberflächenwassers unmittelbar im Geltungsbereich.

Die Festsetzungen zur Durchgrünung tragen ebenfalls zur Verminderung von negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser bei.

#### 6.2.4.4 Ergebnis

Es sind durch die Versiegelung bei Einhaltung der Verminderungsmaßnahmen Umwelt-Auswirkungen geringer Erheblichkeit für das Schutzgut Wasser zu erwarten.

| <b>Gesamtbewertung Schutzgut Wasser:</b> |
|------------------------------------------|
| Auswirkungen geringer Erheblichkeit      |

#### 6.2.5 Schutzgut Luft / Klima

| <b>Schutzgut: Luft / Klima</b>                                 |                    |                      |
|----------------------------------------------------------------|--------------------|----------------------|
| Inhalte                                                        | Vorhandene Quellen | Erstellte Unterlagen |
| Lufthygienische<br>Ausgleichsfunktion für<br>Belastungsgebiete | --                 | Grünordnungsplan     |
| Klimatische<br>Ausgleichsfunktion für<br>Belastungsgebiete     |                    |                      |

##### 6.2.5.1 Bestand

Für die Beurteilung des Schutzgutes Klima sind vorrangig lufthygienische und klimatische Funktionen 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.

Die Gemeinde Wenzenbach ist aufgrund ihrer Lage im ländlichen Raum nicht als klimatisches Belastungsgebiet einzustufen, dies trifft umso mehr auf den Ortsteil Gonnersdorf zu. Die Freiflächen im Anschluss an den bebauten Bereich hat lokale Bedeutung als Kaltluftentstehungsgebiet und zeigt örtliche Funktion für den Luftaustausch oder als Frischluftleitbahn.

##### 6.2.5.2 Auswirkungen

Aufgrund der Lage am Ortsrand sind keine erheblichen Auswirkungen auf den regionalen Luftaustausch zu erwarten. Die Frischluftversorgung ist weiterhin gewährleistet. Die örtlichen Auswirkungen sind durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan (Pflanzgebote, Festsetzung von zu begrünenden Flächen) minimiert.

Bezüglich möglicher Immissionen von Luftschadstoffen aus dem Sondergebiet stellen die Vorschriften der TA Luft die Vermeidung unnötiger und unzulässiger Belastungen sicher.

### 6.2.5.3 Vermeidungsmaßnahmen

Durch die Standortwahl wurden kleinklimatisch bedeutsame Flächen bereits von vornherein ausgeschlossen. Durch die Festsetzung einer maximalen Versiegelung wird das Aufheizen von Flächen reduziert.

### 6.2.5.4 Ergebnis

Es sind durch die Bebauung keine erheblich negativen Umweltauswirkungen für das Schutzgut Luft festzustellen. Für das Schutzgut Klima sind allenfalls keine erhebliche Auswirkungen zu erwarten.

| <b>Gesamtbewertung Schutzgut Luft/Klima:</b> |
|----------------------------------------------|
| Auswirkungen geringer Erheblichkeit          |

### 6.2.6 Schutzgut Landschaft

| <b>Schutzgut: Landschaft</b>    |                    |                      |
|---------------------------------|--------------------|----------------------|
| Inhalte                         | Vorhandene Quellen | Erstellte Unterlagen |
| Eigenart                        | --                 | Grünordnungsplan     |
| Vielfalt                        |                    |                      |
| Natürlichkeit                   |                    |                      |
| Freiheit von Beeinträchtigungen |                    |                      |
| Bedeutung/Vorbelastung          |                    |                      |

#### 6.2.6.1 Bestand

Der Geltungsbereich stellt aktuell eine Ackerfläche dar. Die Bebauung, die im Bestand den Ortsrand ausbildet, weist nur in Teilbereichen eine Ortsrandeingrünung auf. Durch die südwestlich vorgelagerte Bebauung sowie den Waldanschluss im Osten besteht kaum Fernwirkung für den überplanten Bereich.

#### 6.2.6.2 Auswirkungen

Durch die zu erwartende Bebauung wird der Ortsrand baulich überformt und ist nicht mehr in der vorliegenden Form erlebbar.

### 6.2.6.3 Vermeidungsmaßnahmen

Vermeidungsmaßnahmen sind die festgesetzten Eingrünungsmaßnahmen an den Rändern der künftigen Baufläche sowie die Festsetzungen zur Höhenentwicklung der Gebäude.

### 6.2.6.4 Ergebnis

Es sind durch die Bebauung gering erhebliche Umweltauswirkungen für das Schutzgut Landschaftsbild zu erwarten.

| Gesamtbewertung Schutzgut Landschaft: |  |
|---------------------------------------|--|
| Auswirkungen geringer Erheblichkeit   |  |

### 6.2.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

| Schutzgut: Kultur- und sonstige Sachgüter                                      |                    |                      |
|--------------------------------------------------------------------------------|--------------------|----------------------|
| Inhalte                                                                        | Vorhandene Quellen | Erstellte Unterlagen |
| Betroffenheit von Kultur- und Sachgütern wie Bodendenkmäler, Baudenkmäler etc. |                    |                      |

#### 6.2.7.1 Bestand

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

#### 6.2.7.2 Auswirkungen

Es sind keine Auswirkungen auf dieses Schutzgut zu erkennen.

#### 6.2.7.3 Vermeidungsmaßnahmen

Nicht erforderlich.

#### 6.2.7.4 Ergebnis

Im Bereich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans werden keine Bodendenkmäler vermutet. Es sind auch keine anderen Sachgüter wie Baudenkmäler von der geplanten Bebauung betroffen.

| <b>Gesamtbewertung Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter:</b> |
|------------------------------------------------------------------|
| Nicht betroffen                                                  |

#### 6.2.8 Wirkungsgefüge zwischen den o.g. Schutzgütern

Bereiche mit ausgeprägtem ökologischem Wirkungsgefüge sind im Geltungsbereich nicht bekannt.

| <b>Gesamtbewertung Wechselwirkungen Schutzgüter:</b> |
|------------------------------------------------------|
| geringe Erheblichkeit                                |

#### 6.2.9 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ist zunächst mit der Erhaltung des derzeitigen Zustandes zu rechnen (Ackerfläche).

Für die Errichtung nachgefragter Bauflächen müssten anderweitige Flächen beansprucht werden.

#### 6.2.10 Auswirkungen auf Erhaltungsziele und den Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes

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

#### 6.2.11 Auswirkungen auf die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern

Emissionen sind entsprechend der gesetzlichen Vorgaben so weit als möglich zu vermeiden. Der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern ist ebenfalls durch entsprechende Gesetze geregelt, die innerhalb des Baugebiets einzuhalten sind.

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

### **6.2.12 Auswirkungen auf die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie**

Die vorliegende Planung hat keine negativen Auswirkungen auf die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie.

Der Anschluss an ein Wärmenetz ist für die Flächen lt. aktuellem Planungsstand nicht vorgesehen.

### **6.2.13 Auswirkungen auf die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts**

Der Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Gemeinde Wenzenbach stellt den Geltungsbereich als Fläche für die Landwirtschaft dar.

Die Gemeinde Wenzenbach stellt diese Darstellung ausdrücklich in die Abwägung ein. Die Kommune sieht den Bedarf an landwirtschaftlichen Flächen und ist sich bewusst, dass Fläche nicht vermehrbar ist.

Es wird jedoch auch der Bedarf an Baufläche für das geplante Nutzungsspektrum gesehen.

Brachflächen oder untergenutzte Flächen stehen in der benötigten Größenordnung nicht zur Verfügung.

### **6.2.14 Bodenschutzklausel und Umwidmungssperrklausel**

Siehe oben

### **6.2.15 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**

Durch die Nutzung des Baugebietes entstehen Auswirkungen auf die Luftqualität im unmittelbaren Planungsbereich, da von den zu errichtenden Anlagen möglicherweise Luftemissionen ausgehen können. Der Bereich ist jedoch nicht als Gebiet mit entsprechenden Auflagen ausgewiesen.

### **6.2.16 Auswirkungen bei schweren Unfällen oder Katastrophen**

Es wird nicht mit zusätzlichen Auswirkungen gerechnet, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind (im Sinne von §1 Abs. 6 Nr. 7 j BauGB und Anlage 1 Abs. 2e BauGB). Weder in der Bauphase noch in der Betriebsphase sind in Hinsicht auf Katastrophen und schwere Unfälle (bezogen auf die Schutzgüter) zusätzliche Maßnahmen erforderlich.

## **6.3 Alternative Planungsmöglichkeiten**

Für die Ansiedlung eines dörflichen Wohngebiets bietet der Geltungsbereich städtebaulich ideale Voraussetzungen. Die Lage unmittelbar angrenzend an ein Dorfgebiet stellt die Abstufung der Nutzungsintensitäten klar.

Der Bedarf an Baufläche kann an dieser Stelle unmittelbar angrenzend an ähnlichen Nutzungsstrukturen umgesetzt werden.

Hinsichtlich der Anordnung der Bauflächen und der Flächen mit Begrünungsbindung ergibt sich gegenüber der vorliegenden Planung keine sinnvolle Alternative. Auf Ebene der Bebauungsplanung sind verschiedene Varianten im Rahmen der alternativen Erschließungsmodelle zu betrachten. Varianten mit einem geringerem Eingriffspotenzial konnten nicht erkannt werden. (s. a. Begründung zum Bebauungsplan)

## **6.4 Zusätzliche Angaben**

### **6.4.1 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken**

Da es sich bei der Planung um eine durchschnittliche Inanspruchnahme von Flächen handelt, sind weiträumige Auswirkungen auf den Naturhaushalt unwahrscheinlich. Daher ist der Untersuchungsbereich auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans sowie die direkt angrenzenden Bereiche begrenzt. Eine Fernwirkung ist bei den meisten umweltrelevanten Faktoren nicht zu erwarten. Ausnahmen bilden lediglich das Landschaftsbild, welches in diesem Fall jedoch nicht von Relevanz ist. Der Untersuchungsraum ist bei diesen Schutzgütern entsprechend weiter gefasst.

Die Bestandserhebung erfolgt durch ein digitales Luftbild, das mit der digitalen Flurkarte überlagert wurde und eigenen Bestandserhebungen.

Die vorliegenden aufgeführten Rechts- und Bewertungsgrundlagen entsprechen dem allgemeinen Kenntnisstand und allgemein anerkannten Prüfungsmethoden. Schwierigkeiten oder Lücken bzw. fehlende Kenntnisse über bestimmte Sachverhalte, die Gegenstand des Umweltberichtes sind, sind nicht erkennbar.

Für die Beurteilung der Eingriffsregelung wurde der Bayerische Leitfaden verwendet. Als Grundlage für die verbal argumentative Darstellung und der dreistufigen Bewertung sowie als Datenquelle wurden der Flächennutzungsplan, FIS-Natur Online sowie Angaben der Fachbehörden verwendet. Es bestehen keine genauen Kenntnisse über den Grundwasserstand.

Die während oder nach der öffentlichen Auslegung gewonnenen zusätzlichen Erkenntnisse zu den jeweiligen Schutzgütern sind nachträglich mit aufgenommen worden.

Da eine objektive Erfassung der medienübergreifenden Zusammenhänge nicht immer möglich und in der Umweltprüfung zudem auf einen angemessenen Umfang zu begrenzen ist, gibt die Beschreibung von Schwierigkeiten und Kenntnislücken den beteiligten Behörden und auch der Öffentlichkeit die Möglichkeit, zur Aufklärung bestehender Kenntnislücken beizutragen.

Wie bei allen Eingriffsvorhaben ist auch im vorliegenden Fall zu prüfen, inwieweit bei den europarechtlich geschützten Arten (Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie, europäische Vogelarten) und den sonstigen nach nationalem Recht streng geschützten Arten Verbotstatbestände im Sinne von §44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG ausgelöst werden.

Als Grundlage für die verbal-argumentative Bewertung der Auswirkungen auf die Schutzgüter und die dreistufige Bewertung wurden eigene Erhebungen sowie vorhandene Datenquellen herangezogen.

Bei der Bewertung der Eingriffsfolgen wird unterschieden in „nicht erheblich“ oder „erheblich“. Erhebliche Eingriffsfolgen werden in drei Stufen kategorisiert: Die Eingriffserheblichkeit ist „gering“, „mittel“ oder „hoch“; sind die Auswirkungen nicht erheblich, das Schutzgut also nicht betroffen, so lautet die Bewertung „nicht betroffen“ oder „nicht erheblich“.

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen und Kenntnislücken sind derzeit nicht bekannt.

#### **6.4.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen**

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 Monitorings bzw. der zu ziehenden Konsequenzen gibt, sollte das Monitoring in erster Linie zur Abhilfe bei unvorhergesehenen Auswirkungen dienen.

Folgende Monitoringmaßnahmen sind vorzusehen:

| Nr. | Schutzgut                 | Beschreibung                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|-----|---------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1   | <u>Mensch</u>             | <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Spätestens 5 Jahre nach Beginn der Baumaßnahmen prüft die Kommune, ob die Eingrünungsmaßnahmen entsprechend den Pflanzbindungen und den Zielsetzungen erfolgreich umgesetzt sind.</li> </ul>                                          |
| 2   | <u>Tiere und Pflanzen</u> | <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Nach 5 Jahren prüft die Kommune, ob sich die Ausgleichsmaßnahmen entsprechend ihren Zielsetzungen entwickelt haben.</li> <li>○ Die Erfolgskontrolle der Ausgleichsmaßnahmen wird der Unteren Naturschutzbehörde vorgelegt.</li> </ul> |
| 3   | <u>Boden/Fläche</u>       | <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Spätestens 5 Jahre nach Beginn der Baumaßnahmen prüft die Kommune, ob die Eingrünungsmaßnahmen entsprechend den Pflanzbindungen und den Zielsetzungen erfolgreich umgesetzt sind.</li> </ul>                                          |

|   |                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|---|------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|   |                              | <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Nach 5 Jahren prüft die Kommune, ob sich die Ausgleichsmaßnahmen entsprechend ihren Zielsetzungen entwickelt haben.</li> <li>○ Die Einhaltung der bauleitplanerischen Festsetzung insbesondere zur Flächenversiegelung bzw. GRZ wird durch die Bauaufsichtsbehörde sichergestellt.</li> </ul>                                                                                                                                                             |
| 4 | <u>Wasser</u>                | <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Spätestens 5 Jahre nach Beginn der Baumaßnahmen prüft die Kommune, ob die Eingrünungsmaßnahmen entsprechend den Pflanzbindungen und den Zielsetzungen erfolgreich umgesetzt sind.</li> <li>○ Nach 5 Jahren prüft die Kommune, ob sich die Ausgleichsmaßnahmen entsprechend ihren Zielsetzungen entwickelt haben.</li> <li>○ Überprüfung der Funktionsfähigkeit der Retentionsflächen nach 2 Jahren. Folgekontrollen bei Starkregenereignissen.</li> </ul> |
| 5 | <u>Luft/Klima</u>            | <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Spätestens 5 Jahre nach Beginn der Baumaßnahmen prüft die Kommune, ob die Eingrünungsmaßnahmen entsprechend den Pflanzbindungen und den Zielsetzungen erfolgreich umgesetzt sind.</li> <li>○ Nach 5 Jahren prüft die Kommune, ob sich die Ausgleichsmaßnahmen entsprechend ihren Zielsetzungen entwickelt haben.</li> </ul>                                                                                                                               |
| 6 | <u>Landschaft</u>            | <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Spätestens 5 Jahre nach Beginn der Baumaßnahmen prüft die Gemeinde, ob die Eingrünungsmaßnahmen entsprechend den Pflanzbindungen und den Zielsetzungen erfolgreich umgesetzt sind.</li> <li>○ Nach 5 Jahren prüft die Gemeinde, ob sich die Ausgleichsmaßnahmen entsprechend ihren Zielsetzungen entwickelt haben.</li> </ul>                                                                                                                             |
| 7 | <u>Kultur- und Sachgüter</u> | <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Keine Überwachungsmaßnahmen erforderlich</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |

## 6.5 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der Umweltbericht prüft die Auswirkungen eines Vorhabens auf die Umwelt und den Menschen frühzeitig im Planungs- und Zulassungsverfahren. Die Planung sieht die Schaffung eines dörflichen Wohngebietes vor. Die zulässigen Schallemissionen sind eingeschränkt. An den Rändern sind Eingrünungsmaßnahmen festgesetzt.

Um den gesetzlichen Anforderungen nach Durchführung einer sogenannten Umweltprüfung Rechnung zu tragen, ist ein Umweltbericht als Teil der Begründung des Bauleitplanes zu erstellen. Im vorliegenden Umweltbericht werden die derzeitigen Verhältnisse bezüglich der Schutzgüter im Einzelnen beschrieben und die Auswirkungen des Bauleitplans auf die se erläutert und bewertet.

Zusammenfassend betrachtet entstehen durch die geplante Ausweisung im Bebauungsplan und die Realisierung der Bebauung in erster Linie Beeinträchtigungen der Schutzgüter Wasser und Boden sowie deren Wechselwirkungen.

Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse zusammen:

| Schutzgut                                            | Wesentliche Wirkungen/Betroffenheit                                                                                                              | Bewertung                       |
|------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|
| Mensch                                               | Negative Auswirkungen auf die Wohnfunktion sind nicht zu erwarten, Auswirkungen auf die Naherholung werden durch Eingrünungsmaßnahmen minimiert. | gering                          |
| Tiere und Pflanzen                                   | Verlust Freiflächen im Anschluss an den Ortsbereich                                                                                              | gering                          |
| Boden/Fläche                                         | Kleinräumig hohe Versiegelung, Verlust von Grünfläche                                                                                            | mittel                          |
| Wasser                                               | Hohe Versiegelung, jedoch Versickerung von unverschmutztem Oberflächenwasser vor Ort                                                             | gering                          |
| Klima/Luft                                           | Örtlich wirksame Kaltluftentstehungsfläche betroffen                                                                                             | gering                          |
| Landschaft                                           | Beeinträchtigung des Ortsbildes durch Baukörper, Eingrünung vorgesehen                                                                           | gering                          |
| Kultur- und Sachgüter                                | Keine Bodendenkmäler bekannt, vor allem bei den Erdarbeiten ist auf Bodenfunde zu achten. Die gesetzlichen Vorgaben sind einzuhalten.            | ohne                            |
| Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern           |                                                                                                                                                  | gering                          |
| Auswirkungen bei schweren Unfällen oder Katastrophen | Keine zusätzlichen Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen   | voraussichtlich nicht betroffen |

Durch grünordnerische und ökologische Festsetzungen für den Geltungsbereich sowie durch die Bereitstellung von Ausgleichsflächen wird eine ausgeglichene Bilanz von Eingriff und Ausgleich erzielt.

Insgesamt ist das Vorhaben unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen als umweltverträglich anzusehen.

## 7. Quellenangaben

- Bay. Staatsministerium d. Finanzen u.f. Heimat. (24. 04 2025). *Bayernatlas*. Von <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas> abgerufen
- Bay. Staatsministerium d. Finanzen u.f. Heimat. (18. 06 2025). *Bayernatlas*. Von <https://geoportal.bayern.de/bayernatla> abgerufen
- Bay. Staatsministerium für Wohnen, B. u. (2021). *Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft*. München.
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege. (17. 06 2025). *Bayerischer Denkmal-Atlas*. Von [www.geoportal.bayern.de/denkmalatlas](http://www.geoportal.bayern.de/denkmalatlas) abgerufen
- Bayerisches Landesamt für Umwelt. (2006). *Entwicklungszeiträume von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen*. Augsburg: Bayerisches Landesamt für Umwelt.
- Bayerisches Landesamt für Umwelt. (24. 04 2025). *Fis-Natur*. Von [https://www.lfu.bayern.de/natur/fis\\_natur/fin\\_web/index.htm](https://www.lfu.bayern.de/natur/fis_natur/fin_web/index.htm) abgerufen
- Bayerisches Landesamt für Umwelt. (07. 10 2025). *Umweltatlas*. Von Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturzflut: [www.umweltatlas.bayern.de](http://www.umweltatlas.bayern.de) abgerufen
- Bundesregierung. (kein Datum). *Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm)*.
- Gemeinde Wenzenbach. (2006). *Flächennutzungs- und Landschaftsplan Gemeinde Wenzenbach*. Wenzenbach.
- Gemeinde Wenzenbach. (kein Datum). *Orteil Gonnersdorf, Einbeziehungssatzung Jägerweg*. Wenzenbach.
- Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Inneren, für Bau und Verkehr. (2007). *Der Umweltbericht in der Praxis*. München.
- Regionaler Planungsverband Region Regensburg. (2019). *Regionalplan Region Regensburg (11)*. Regensburg.

## 8. Impressum

Planverfasser:

NEIDL + NEIDL  
Landschaftsarchitekten und Stadtplaner Partnerschaft mbB  
Dolesstraße 2  
92237 Sulzbach-Rosenberg  
09661/10470  
[www.neidl.de](http://www.neidl.de)

