

17. ÄNDERUNG FLÄCHENNUTZUNGS- UND LANDSCHAFTSPLAN

Im Bereich 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.....	9
1.4 Naturräumliche Grundlagen.....	10
2. Erfordernis der Planaufstellung und Beschreibung der städtebaulichen 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.....	18
3.1.7 Denkmalschutz	18
3.2 Planverfahren	18
3.3 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Planung (Monitoring).....	19
4. Ausgleich unvermeidbarer Beeinträchtigungen / Eingriffsregelung.....	19
4.1 Bestandsaufnahme.....	19
4.2 Ermittlung der Eingriffsschwere	21
4.3 Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen	21
4.4 Auswahl von geeigneten Ausgleichsmaßnahmen/ Maßnahmenkonzept.....	23
4.5 Bestimmung des Umfangs, Bewertung von Ausgleichsmaßnahmen/ Bilanzierung	28

4.6 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Planung (Monitoring).....	31
5. Begründung der Darstellungen	32
5.1 Geltungsbereich.....	32
5.2 Art der baulichen Nutzung.....	32
5.3 Flächen für die Landwirtschaft	32
5.4 Naturschutz und Landschaftspflege	32
6. Umweltbericht.....	33
6.1 Einleitung	33
6.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplans.....	34
6.1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung.....	34
6.2 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung	34
6.2.1 Schutzgut Mensch	35
6.2.1.1 Bestand	35
6.2.1.2 Auswirkungen	35
6.2.1.3 Vermeidungsmaßnahmen	35
6.2.1.4 Ergebnis.....	36
6.2.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen.....	36
6.2.2.1 Bestand	37
6.2.2.2 Auswirkungen	37
6.2.2.3 Vermeidungsmaßnahmen	37
6.2.2.4 Ergebnis.....	38
6.2.3 Schutzgut Boden und Fläche.....	38
6.2.3.1 Bestand	38
6.2.3.2 Auswirkungen	39
6.2.3.3 Vermeidungsmaßnahmen	39
6.2.3.4 Ergebnis.....	39
6.2.4 Schutzgut Wasser	39
6.2.4.1 Bestand	40
6.2.4.2 Auswirkungen	40
6.2.4.3 Vermeidungsmaßnahmen	40
6.2.4.4 Ergebnis.....	41
6.2.5 Schutzgut Luft / Klima	41

6.2.5.1 Bestand	41
6.2.5.2 Auswirkungen	41
6.2.5.3 Vermeidungsmaßnahmen	42
6.2.5.4 Ergebnis.....	42
6.2.6 Schutzgut Landschaft	42
6.2.6.1 Bestand	42
6.2.6.2 Auswirkungen	43
6.2.6.3 Vermeidungsmaßnahmen	43
6.2.6.4 Ergebnis.....	43
6.2.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter.....	43
6.2.7.1 Bestand	43
6.2.7.2 Auswirkungen	43
6.2.7.3 Vermeidungsmaßnahmen	43
6.2.7.4 Ergebnis.....	44
6.2.8 Wirkungsgefüge zwischen den o.g. Schutzgütern	44
6.2.9 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung	44
6.2.10 Auswirkungen auf Erhaltungsziele und den Schutzzweck der Natura 2000- Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes	44
6.2.11 Auswirkungen auf die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern	44
6.2.12 Auswirkungen auf die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie.....	45
6.2.13 Auswirkungen auf die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts	45
6.2.14 Bodenschutzklausel und Umwidmungssperrklausel	45
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.....	45
6.2.16 Auswirkungen bei schweren Unfällen oder Katastrophen.....	45
6.3 Alternative Planungsmöglichkeiten	46
6.4 Zusätzliche Angaben	46
6.4.1 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken.....	46

6.4.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen	47
6.5 Allgemein verständliche Zusammenfassung	48
7. Quellenangaben.....	50
8. Impressum	51

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)	14
Abbildung 6: Ausschnitt Flächennutzungsplan (Gemeinde Wenzenbach, 2006)	15
Abbildung 7: Waldfunktionskartierung (Bay. Staatsministerium d. Finanzen u.f. Heimat, Bayernatlas, 2025)	16
Abbildung 8: Auszug Denkmalkartierung (Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, 2025)	18
Abbildung 9:Übersicht Bestand für Bewertung Eingriff	20
Abbildung 10: Bewertung des Ausgangszustandes, Leitfaden	21
Abbildung 11: Ermittlung Ausgleichsbedarf Schutzgut Arten und Lebensräume.....	23
Abbildung 12: Funktionstabelle Ausgleichsfläche	28
Abbildung 13: Bewertung des Ausgleichsumfangs.....	30
Abbildung 14: Ausschnitt Luftbild (Bay. Staatsministerium d. Finanzen u.f. Heimat, Bayernatlas, 2025)	37

1. Rechtsgrundlagen, Aufstellungsbeschluss, Geltungsbereich

1.1 Rechtsgrundlagen

Die Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplan 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- 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 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. Der Teilbereich der geplanten Anbindung an den Jägerweg ist aktuell bereits als Mischgebiet im Flächennutzungs- und Landschaftsplan enthalten.

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 umfasst folgende Flurnummern, jeweils der Gemarkung Grünthal II

Flurnummer

1205

1205/1 TF

Die Änderung umfasst einen Geltungsbereich von ca. 0,63 ha.

Die Ausgleichsmaßnahmen werden auf internen Flächen vorgesehen.



Abbildung 1: Ausschnitt Topographische Karte (Bay. Staatsministerium d. Finanzen u.f. Heimat, Bayernatlas, 2025)

Der Geltungsbereich stellt aktuell eine Ackerfläche im unmittelbaren Anschluss an Bebauung und Waldrand dar.

Die Erschließung ist über den Jägerweg aus Richtung Westen vorgesehen. Dieser Bereich ist Teil einer Einbeziehungssatzung.

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. Durch die Ausweisung eines dörflichen Wohngebietes wird die weitere Entwicklung des Ortes, angepasst an den gewachsenen Bestand gewährleistet.

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 Dörflichen Wohngebietes 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 Anordnungen:

Die gewählte Variante füllt eine Lücke zwischen bestehender Bebauung und dem Waldrand auf. Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind deshalb als gering einzustufen. Durch die benachbarte Nutzung als Mischgebiet und Dorfgebiet stellt das dörfliche Wohngebiet eine schlüssige Abrundung dar.

Alternative Flächen mit einem geringeren Eingriffsrisiko zur Verwirklichung der vorgesehenen baulichen Nutzung als dörfliches Wohngebiet werden im Gemeindegebiet nicht gesehen. Darüber hinaus besteht durch die vorgesehene Nutzung für eine nebenerwerbliche Landwirtschaft auch eine starke Ortsbindung.

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)

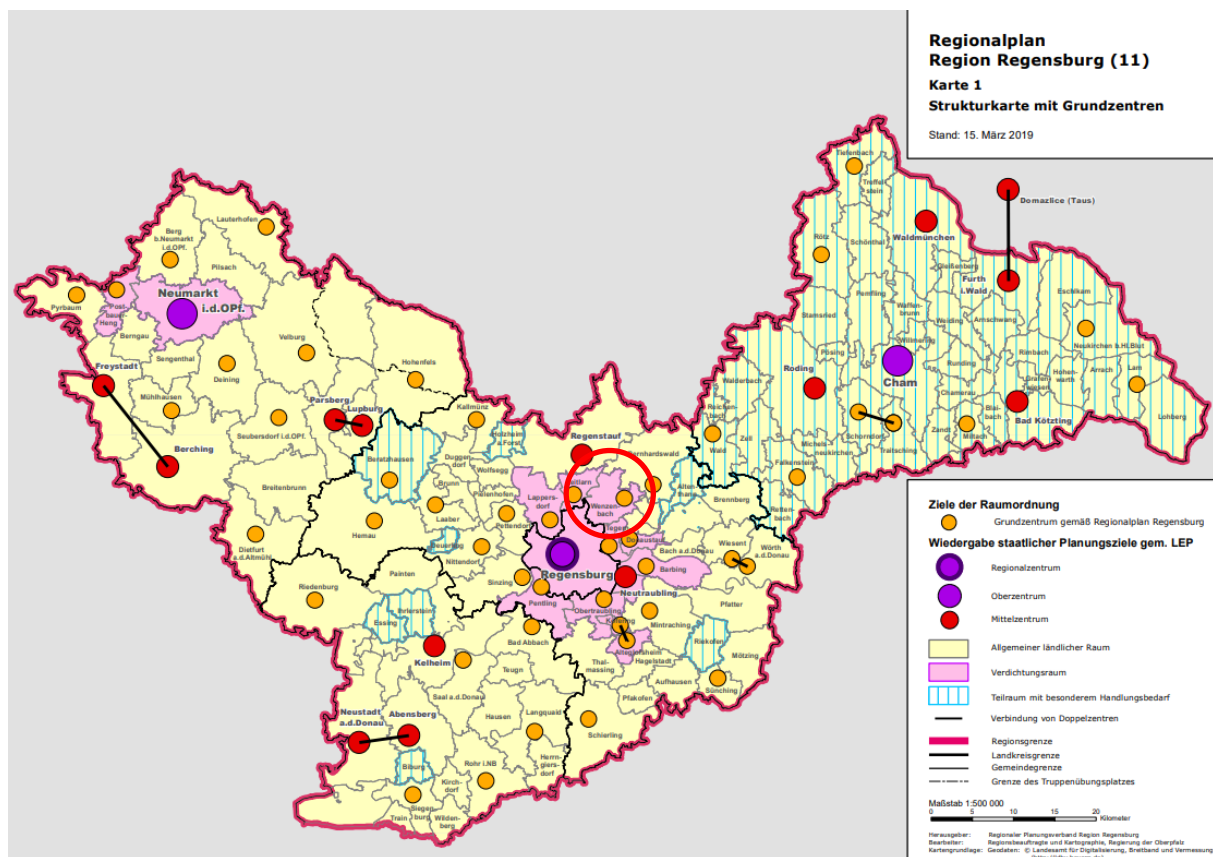


Abbildung 3: Strukturkarte mit Grundzentren (Regionaler Planungsverband Region Regensburg, 2019)

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.

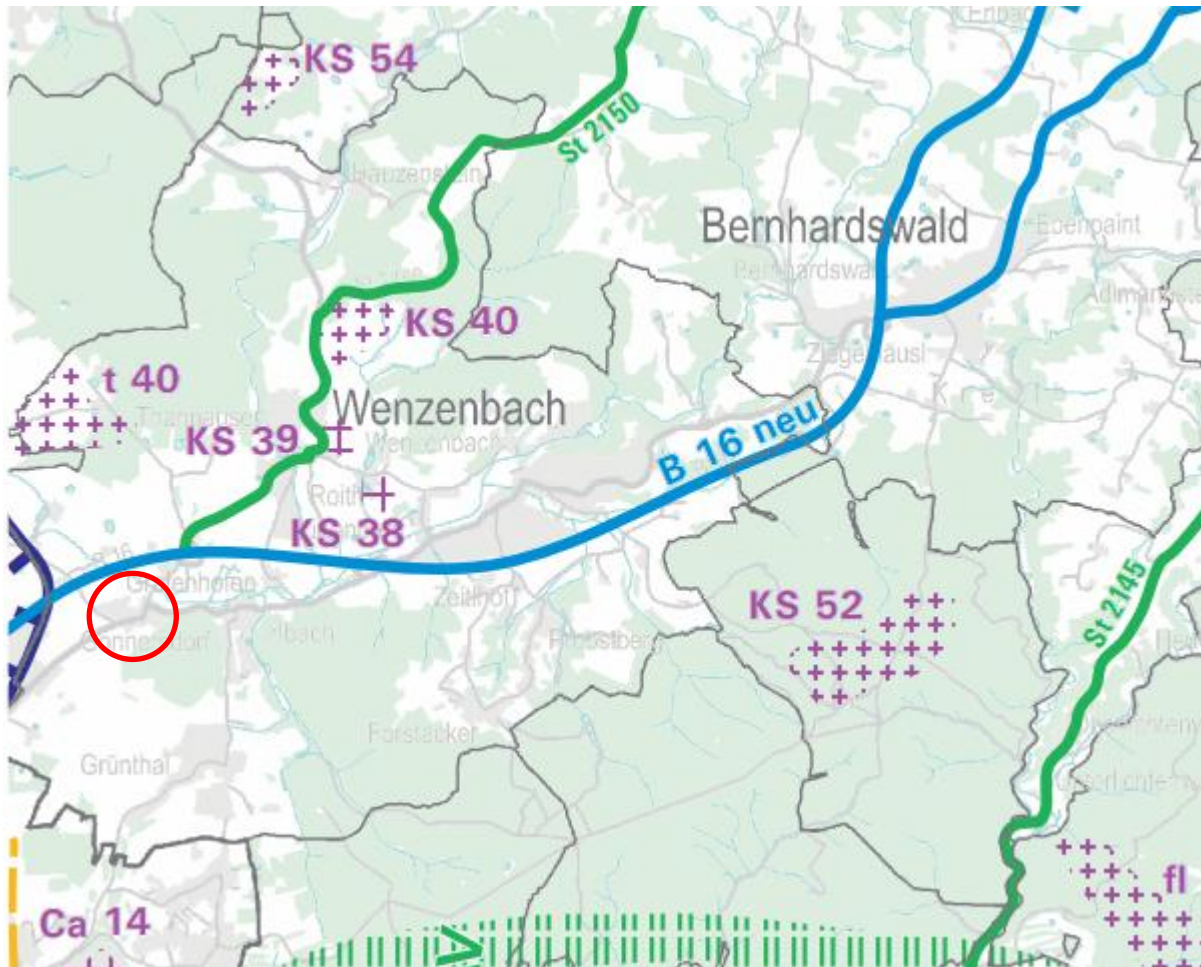


Abbildung 4: Zielkarte Siedlung und Versorgung (Regionaler Planungsverband Region Regensburg, 2019)

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

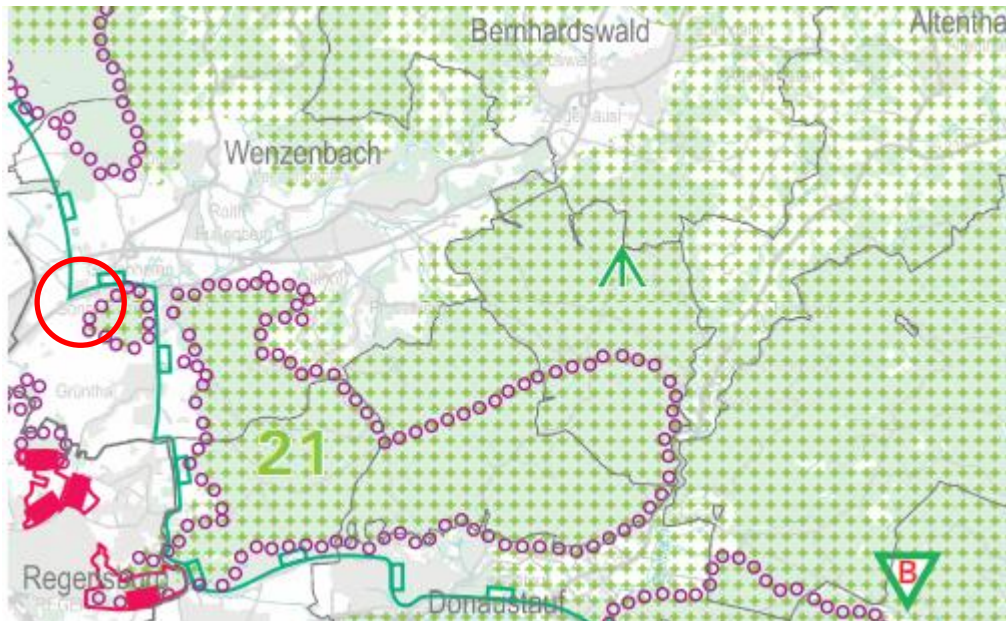


Abbildung 5: Zielkarte Landschaft und Erholung (Regionaler Planungsverband Region Regensburg, 2019)

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.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

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)

3.2 Planverfahren

Der Ablauf des Bauleitplanverfahrens ist im Planteil beschrieben.

Die Aufstellung der Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans erfolgt im Regelverfahren.

3.3 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:

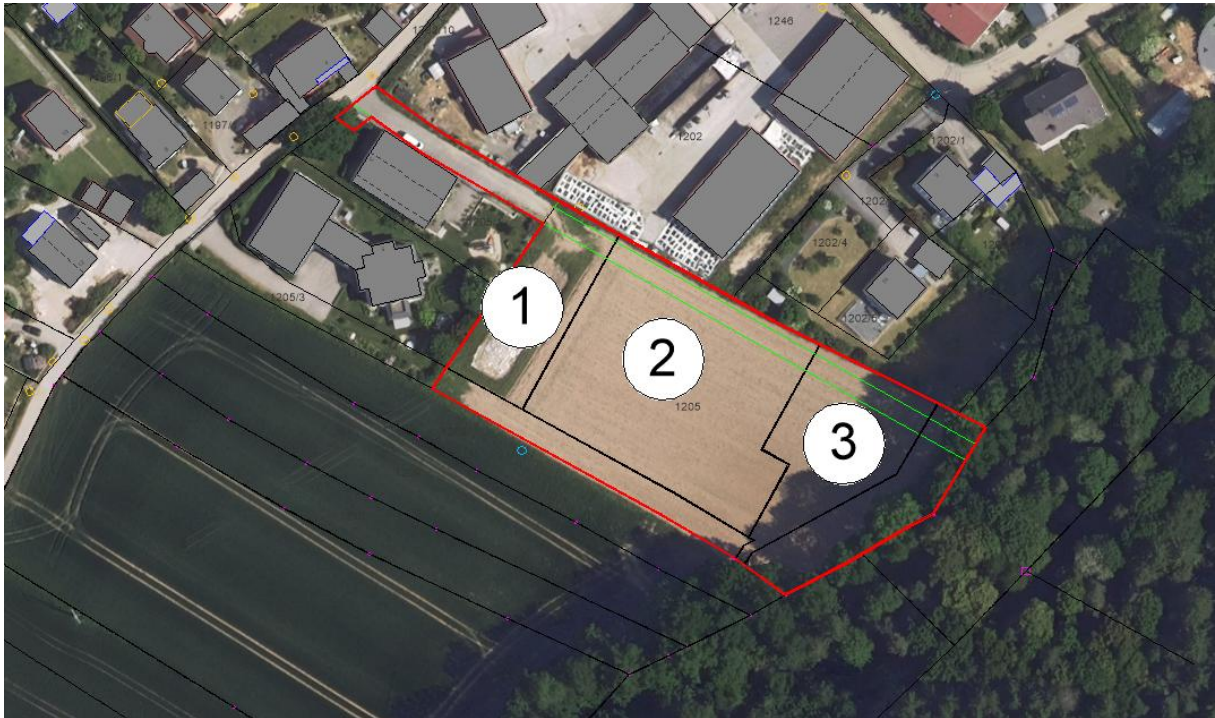


Abbildung 9:Übersicht Bestand für Bewertung Eingriff

Die Bestandserfassung sowie die Bewertung des Eingriffs erfolgt entsprechend dem im Parallelverfahren aufgestellten Bebauungs- und Grünordnungsplans, da auf Ebene der Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans keine Grundflächenzahl festgelegt wird und damit keine Bewertung der Eingriffsschwere möglich ist.

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

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 10: 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
Bereich 1: 0,4 Bereich 2/3: 0,3

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. Da auf Ebene des Flächennutzungs- und Landschaftsplans keine Festsetzungen getroffen werden, wird wiederum auf den im Parallelverfahren aufgestellten Bebauungs- und Grünordnungsplan abgestellt.

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

Bestandserfassung Schutzgut Arten und Lebensräume					
Bezeichnung	Fläche (m ²)	Bewertung (WP)	GRZ/ Eingriffs-faktor	Planungs-faktor	Ausgleichs-bedarf (WP)
A11 Intensiv bewirtschafteter Acker Nutzungsschablone 1	880 m² 1.145 m ²	2	0,4	5%	669 870
A11 Intensiv bewirtschafteter Acker Nutzungsschablone 2	2.695 m² 2.899 m ²	2	0,3	5%	1.537 1.653
A11 Intensiv bewirtschafteter Acker Nutzungsschablone 3	1.083 m² 1.110 m ²	2	0,3	5%	618 633
A11 Intensiv bewirtschafteter Acker verbleibt landwirtschaftliche Fläche	789 m ²	2	0,0	-	0
A11 Intensiv bewirtschafteter Acker (interne Ausgleichsfläche)	496 m²	2	0,0	-	0
B112 Mesophiles Gebüsch/ Ortsrandeingrünung	60 m ²	10	0,4	5%	228
X11 Dorf, Siedlungs- und Wohngebiete	303 m ²	2	0,4	5%	231
Summe	6.306 m²				3.283

Abbildung 11: Ermittlung Ausgleichsbedarf Schutzgut Arten und Lebensräume

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 ²
derzeitige Nutzung / Bestand	Landwirtschaftliche Nutzfläche, bewirtschaftete Äcker 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) Pflanzabstand 1,20 m / 1,50 m 3-reihig Pflanzqualität: mind. verpflanzte Sträucher, 4 Triebe, 60/100 cm Höhe Gesetzliche Pflanzabstände zu landwirtschaftlichen Flächen sind einzuhalten. je 20 m Heckenlänge ist mindestens 1 Laubbaum, Hochstamm, 1. oder 2. Ordnung Zusammensetzung lt. Artenliste im Bebauungsplan, ausschließlich autochthones Pflanzmaterial, Je Art der Sträucher max. 20 % Die Ausgleichsflächen sind durch Eichenpflocken dauerhaft in der Fläche zu markieren.
Pflegekonzept	Entwicklungspflege bis zur Erreichung des Entwicklungsziels: Ausmähen der Pflanzfläche 2 x jährlich 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 Mähgutabfuhr Erhaltungs-/Unterhaltungspflege: Frühestens ab 15 Jahre nach Pflanzung Abschnittsweises „auf den Stock setzen“, max. 30% der Heckenlänge jährlich auf max. 50% der Heckenbreite Länge der einzelnen Pflegeabschnitte nicht unter 20 m und nicht über 50 m unter Erhalt verschiedener Altersklassen einer Hecke Erhalt von stehenden Totholzstrukturen als Habitat für spezialisierte Pflanzen und Tiere Ausschließlich in der Zeit von 01.10 bis 28.02. zulässig. Durchführung mit glattem Schnitt (Motorsäge), um die Heilung der Schnittwunden zu beschleunigen. Entfernung des Schnittguts, wobei bis zu 20% als Unterschlupf für die Bodenfauna zu Reisighaufen aufgeschichtet werden können. Saumstrukturen: Abschnittsweise Mahd im Herbst in einem zwei bis dreijährigen Turnus, max. 50 % der Fläche zum gleichen Schnittzeitpunkt. Mähgutabfuhr Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde vor Beginn der Pflege <u>Pflegekontrolle, Dauer 25 Jahre:</u> Kontrolle alle 2 Jahre: — Pflegezustand — Störzeigerkontrolle — Anpassung des Pflegekonzepts je nach Entwicklung der Flächen in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde ggf. erforderlich.
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)	Mit den Maßnahmenanforderungen aus: — der Wiederherstellung der Kohärenz von Natura 2000 Gebieten — dem Artenschutz (CEF, FCS-Maßnahmen) — dem gesetzlichen Biotopschutz und — dem Waldausgleich nicht erforderlich
Berücksichtigung von agrarstrukturellen Belangen	vorrangige Prüfung von geeigneten Ausgleichsmaßnahmen — zur Entsiegelung oder sonstiger Rückbaumaßnahmen, — zur Wiedervernetzung von Lebensräumen,

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

Ausgleichsmaßnahmen Flnr. 1238 (TF), Gemarkung Grünthal II

Flurnummer	1238 (Teilfläche)
Gemarkung	Grünthal II
Besitzverhältnisse	privat
Genutzte Flächengröße	517 m ²
derzeitige Nutzung / Bestand	Landwirtschaftliche Nutzfläche, bewirtschaftete Äcker 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

17. Änderung Flächennutzungs- und Landschaftsplan / Jägerweg II, Wenzenbach

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 Hochstamm, Stammumfang 8-10 m Ansaat von Grünland mit Regio-Saatgut, hoher Anteil an Kräutern.
Pflegekonzept	<u>Entwicklungspflege bis zur Erreichung des Entwicklungsziels:</u> Obstbäume: Ausmähen der Pflanzfläche 2 x jährlich Formschnitte in den Jahren 1-5 im 2-jährigen Turnus 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 Mähgutabfuhr Grünland: Jahre 1-5: Mahd 3 mal jährlich unter Abfuhr des Mähguts zur Ausmagerung des Bestandes. Erster Schnitt nicht vor Ende Juni jedes Jahres <u>Erhaltungs-/Unterhaltungspflege:</u> Obstbäume: Kronenkontrolle mit ggf. erforderlichen Pflegeschnitten alle 5 Jahre Durchführung mit glattem Schnitt, um die Heilung der Schnittwunden zu beschleunigen. Entfernung des Schnittguts, wobei bis zu 20% als Unterschlupf für die Bodenfauna zu Reisighaufen aufgeschichtet werden können. Saumstrukturen: Abschnittsweise Mahd im Herbst in einem zwei- bis dreijährigen Turnus, max. 50 % der Fläche zum gleichen Schnittzeitpunkt. Mähgutabfuhr Grünland: Mahd 1-2 mal jährlich je nach Entwicklung Abfuhr des Mähguts Erster Schnitt nicht vor Ende Juni jedes Jahres. Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde vor Beginn der Pflege

17. Änderung Flächennutzungs- und Landschaftsplan / Jägerweg II, Wenzenbach

	<u>Pflegekontrolle, Dauer 25 Jahre,</u> Kontrolle alle 2 Jahre: - Pflegezustand - Störzeigerkontrolle Anpassung des Pflegekonzepts je nach Entwicklung der Flächen in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde ggf. erforderlich.
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: - der Wiederherstellung der Kohärenz von Natura 2000-Gebieten - dem Artenschutz (CEF, FCS-Maßnahmen) - dem gesetzlichen Biotopschutz und - dem Waldausgleich nicht erforderlich
Berücksichtigung von agrarstrukturellen Belangen	vorrangige Prüfung von geeigneten Ausgleichsmaßnahmen - zur Entsiegelung oder sonstiger Rückbaumaßnahmen, - zur Wiedervernetzung von Lebensräumen, - durch Bewirtschaftungs- und Pflegemaßnahmen, die in die land- oder forstwirtschaftliche Produktion integriert sind und der dauerhaften Aufwertung des Naturhaushalts oder des Landschaftsbildes dienen (PIK-Maßnahmen), - durch die Inanspruchnahme von Ökokontoflächen oder - durch Maßnahmen zur Schaffung von Flächen zur Klimaanpassung, Stärkung und Sicherung der Biodiversität in Siedlungsbereichen Produktionskapazität und Produktivität im Agrarraum werden nicht erheblich beeinflusst oder verändert, da Flächengröße des Ausgleichs < 3ha. Die Umsetzung des Ausgleichs erfolgt als PIK-Maßnahme. Anschluss an die Eingriffsfläche
Prüfung von Umsetzungsmöglichkeiten in der Gebietskulisse	- in Natura2000-Gebieten, Naturschutzgebieten und in Biosphärenreservaten, soweit sie über verpflichtende Erhaltungsmaßnahmen des Gebietsmanagements hinausgehen, - auf Flächen, die im Landschaftsrahmenplan bzw. Regionalplan oder Landschaftsplan, bzw. Flächennutzungsplan als Kulisse für geeignete Kompensationsflächen dargestellt sind, - auf Flächen für anerkannte naturschutzfachliche Projekte im Rahmen des Arten- und Biotopschutzprogramms, - Flächen entlang oberirdischer Gewässer und in strukturarmen Landschaftsräumen, die der Biotopvernetzung dienen und

	- in <i>Wasserschutzgebieten</i> und <i>Überschwemmungsgebieten</i> , soweit <i>Dritte</i> <i>nicht</i> <i>beeinträchtigt werden</i>
	Lage innerhalb der ABSP-Naturraumziele 375-081-A Hochfläche der mittleren Frankenalb Anschluss an bereits vorhandene Ausgleichsfläche sowie bestehende Biotopstrukturen

Abbildung 12: 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 (m ²)	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*) 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 13: 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 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 Darstellungen

5.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich definiert die Fläche, für welchen Bereich die vorliegende Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes gilt.

5.2 Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich wird als dörfliches Wohngebiet ausgewiesen. Damit sollen die Nutzungen entsprechend der Beschreibung der Baunutzungsverordnung in diesem Geltungsbereich möglich werden.

5.3 Flächen für die Landwirtschaft

Entlang der Waldkante wird ein Teilbereich als Grünland erhalten, um einen Puffer zwischen baulicher Nutzung und dem Waldsaumbereich zu erhalten.

5.4 Naturschutz und Landschaftspflege

Im Geltungsbereich sind Flächen für interne Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen. Diese dienen neben der Erbringung des naturschutzrechtlichen Ausgleichs auch der Eingrünung des Ortsrandes und damit der Einbindung in das Landschaftsbild.

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 Feststellungsbeschluss. Auf diese Weise soll eine ausreichende Berücksichtigung der Belange von Natur und Umwelt sichergestellt und dokumentiert werden. Der Umweltbericht ist Bestandteil der Begründung zur Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes.

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 Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans zur Verwirklichung eines dörflichen Wohngebietes.

Weitere Ausführungen sind der Begründung zu entnehmen.

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

Die Darstellung erfolgt in der Begründung.

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 zu verankern und tragen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung von erheblichen Umweltauswirkungen bei. Die verbleibenden, unvermeidlichen Auswirkungen können durch Ausgleichsmaßnahmen ausgeglichen werden.

6.2.1 Schutzgut Mensch

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

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 ist eine Eingrünung 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.

Gesambewertung 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	
Vorkommen seltener Arten	Biotopkartierung	
Seltenheit des Biotoptyps		
Größe, Verbundsituation		
Repräsentativität		
Ersetzbarkeit		

6.2.2.1 Bestand

Der Geltungsbereich der Änderung wird derzeit als landwirtschaftliche Fläche für Ackerbau genutzt.



Abbildung 14: 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 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

Schutzgut: Boden und Fläche		
Inhalte	Vorhandene Quellen	Erstellte Unterlagen
Natürlichkeit	geologische Karte	
Seltenheit	Flächennutzungsplan	
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.

Gesamtbewertung Schutzgut Boden und Fläche:	
Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit	

6.2.4 Schutzgut Wasser

Schutzgut: Wasser		
Inhalte	Vorhandene Quellen	Erstellte Unterlagen
Naturnähe	Konzept zur Hochwasserfreilegung	
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 Gefällerrichtung 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 auf Ebene des Bebauungsplanes garantieren die Erhaltung von unversiegelten Bereichen.

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

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.

Gesamtbewertung Schutzgut Wasser:
Auswirkungen geringer Erheblichkeit

6.2.5 Schutzgut Luft / Klima

Schutzgut: Luft / Klima		
Inhalte	Vorhandene Quellen	Erstellte Unterlagen
Lufthygienische Ausgleichsfunktion für Belastungsgebiete	--	
Klimatische Ausgleichsfunktion für 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) zu minimieren.

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 auf Ebene des Bebauungsplanes 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.

Gesamtbewertung Schutzgut Luft/Klima:	
Auswirkungen geringer Erheblichkeit	

6.2.6 Schutzgut Landschaft

Schutzgut: Landschaft		
Inhalte	Vorhandene Quellen	Erstellte Unterlagen
Eigenart	--	
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.

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 werden keine Bodendenkmäler vermutet. Es sind auch keine anderen Sachgüter wie Baudenkmäler von der geplanten Bebauung betroffen.

Gesamtbewertung Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter:
Nicht betroffen

6.2.8 Wirkungsgefüge zwischen den o.g. Schutzgütern

Bereiche mit ausgeprägtem ökologischem Wirkungsgefüge sind im Geltungsbereich nicht bekannt.

Gesamtbewertung Wechselwirkungen Schutzgüter:
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 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 wirksame 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 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 Flächennutzungsplanung sind verschiedene Möglichkeiten der Anordnung im Gemeindegebiet zu betrachten. Varianten mit einem geringerem Eingriffspotenzial konnten nicht erkannt werden. (s. a. Begründung)

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 der Änderung 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. Auf Ebene des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes sind keine Monitoringmaßnahmen erforderlich.

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 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 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 abgerufen
- Gemeinde Wenzenbach. (2005). *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

