

# BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN

## **Sondergebiet Unterweißenbach**

Begründung

### **Stadt Vilseck**

Marktplatz 13, 92249 Vilseck

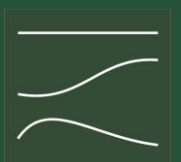
Landkreis Amberg-Weizsach



Vorentwurf: 17.11.2025

Entwurf:

Endfassung:





## Inhaltsverzeichnis

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

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

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

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

## Abbildungsverzeichnis

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

## **A) Vorbemerkungen / Ziel der Planung**

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

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

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

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

Es erfolgt eine nachhaltige Entwicklung unter Schonung von Ressourcen.

Die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes erfolgt im Regelverfahren.

## **B) Rahmenbedingungen und Planungsvorgaben**

### **1. Gesetzliche Grundlagen – Verordnungen**

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



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

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

## 2. Relevante übergeordnete Planungen und Fachplanungen

### 2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

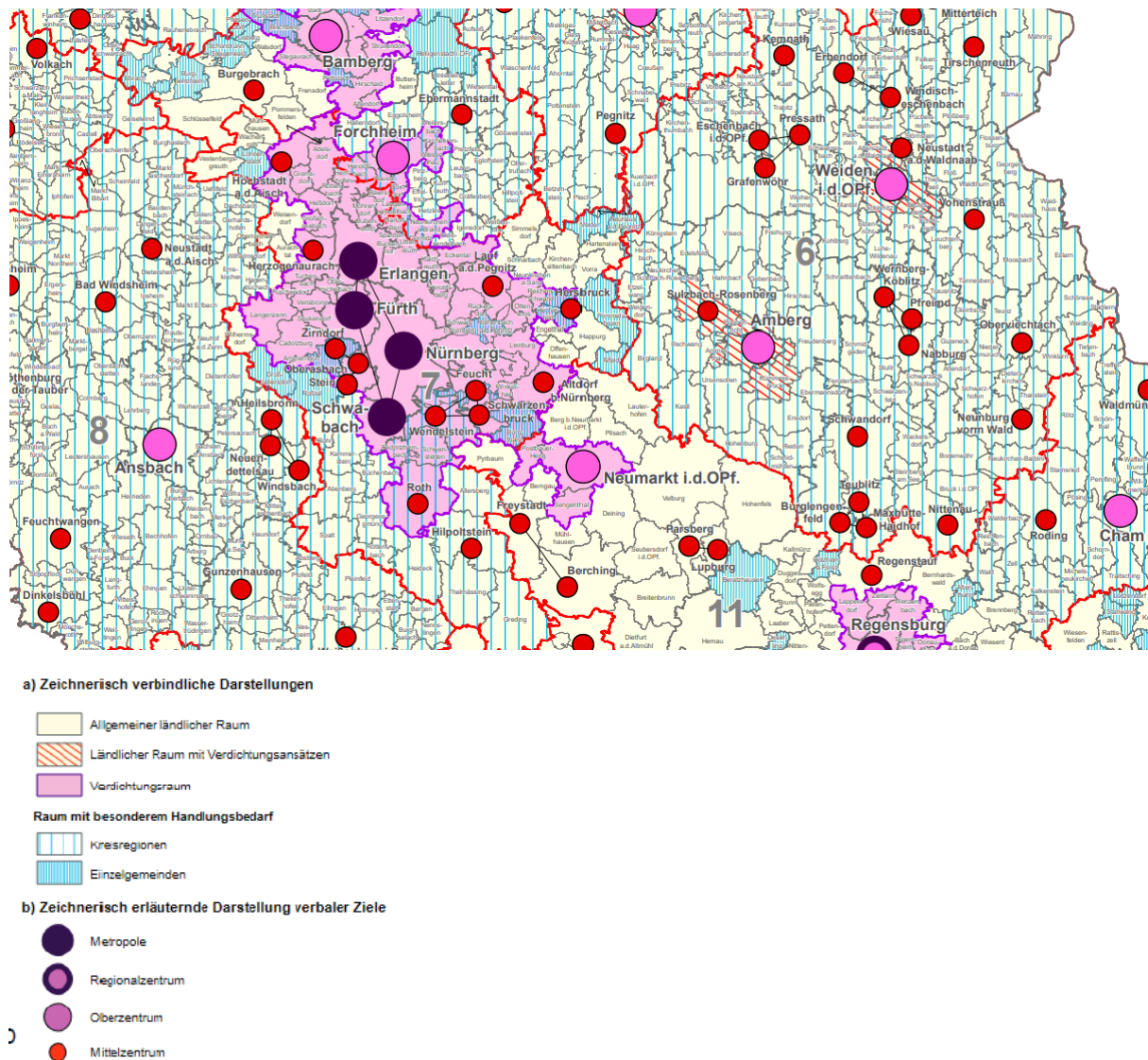


Abbildung 1: Landesentwicklungsprogramm Bayern, Strukturkarte (Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie, 2020)

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

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

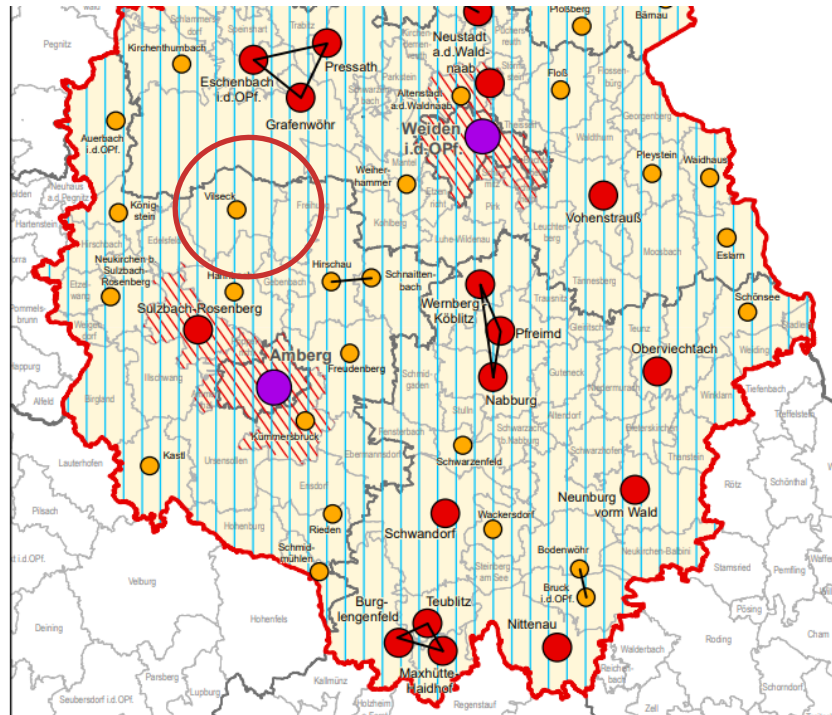
Nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern soll die Zersiedelung der Landschaft verhindert werden (vgl. LEP 3.3G). Neubauf Flächen sollen nach dem LEP-Ziel 3.3 möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten ausgewiesen werden. Des Weiteren sind im Sinne des Flächensparens die vorhandenen Potenziale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

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

## 2.2 Regionalplan (RP)

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

Karte 1: Raumstruktur



### Raumstruktur

Stand: 01. Juni 2022

Ziele der Raumordnung und Landesplanung

a) zeichnerisch erläuterte Darstellung verbaler Ziele

Grundzentrum

zentrale Mehrfachorte sind durch Verbindungslinien gekennzeichnet

b) Nachrichtliche Wiedergabe staatlicher Planungsziele

Grenze der Region

Allgemeiner ländlicher Raum

Ländlicher Raum mit Verdichtungsansätzen

Raum mit besonderem Handlungsbedarf

Oberzentrum

Mittelzentrum

zentrale Mehrfachorte sind durch Verbindungslinien gekennzeichnet

Maßstab 1 : 500 000

0 5 10 15 20 25  
Kilometer

Herausgeber: Regionaler Planungsverband Oberpfalz-Nord  
Bearbeitung: Technisches Büro, Sg.24, Regierung der Oberpfalz

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

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

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

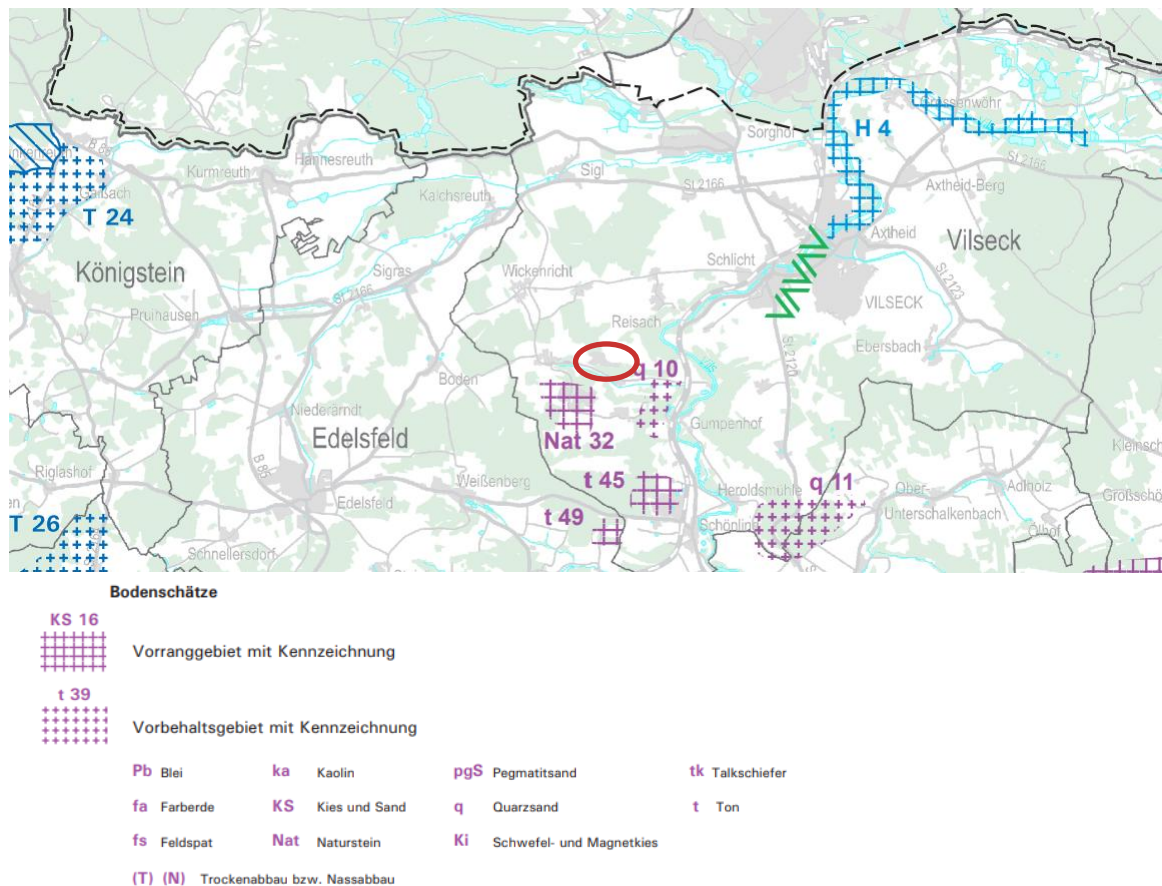


Abbildung 3: Zielkarte Siedlung und Versorgung (Planungsverband Region Oberpfalz Nord, 2025)

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



### Zielkarte 3: Landschaft und Erholung



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

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

## 2.3 Flächennutzungs- und Landschaftsplan

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

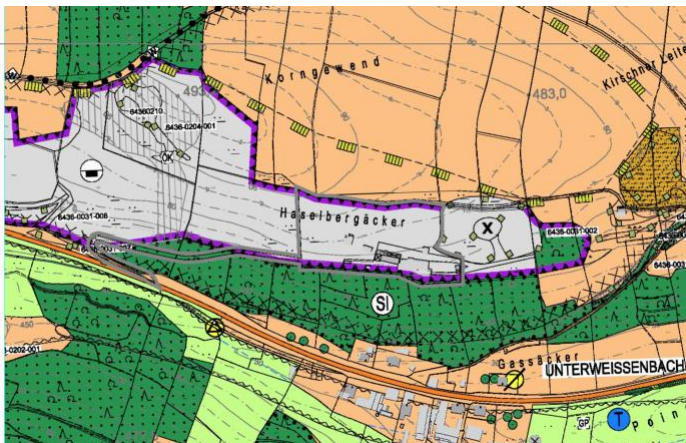


Abbildung 5: Ausschnitt Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (Stadt Vilseck)

Eine Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes erfolgt im Parallelverfahren.

## C) Beschreibung des Planungsgebiets

### 1. Geltungsbereich / Größe

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

2029/1

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

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

Dem Bauungsplan wird eine externe Ausgleichsfläche auf einer Teilfläche von Flurnummer 2029 im unmittelbaren westlichen Anschluss an den Geltungsbereich zugeordnet. Dieser umfasst eine Fläche von 400 m<sup>2</sup>

### 2. Verkehrsanbindung/Lage

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

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

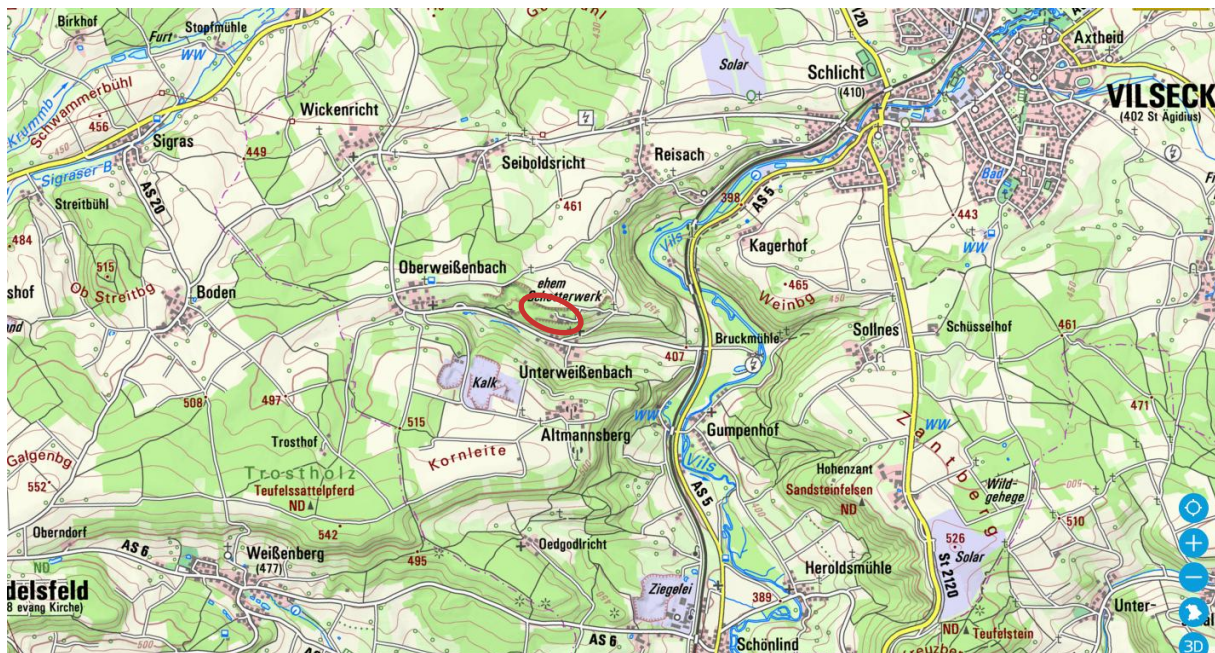


Abbildung 6: Lage (Bayerische Vermessungsverwaltung, 2025)

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



### 3. Topografie / Nutzung

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

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

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



Abbildung 7: topographische Karte (Bayerische Vermessungsverwaltung, 2025)

### 4. Baugrund und Bodenverhältnisse

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

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

### 5. Bodenordnende Maßnahmen

Es sind keine bodenordnenden Maßnahmen vorgesehen.

## **6. Erschließung, Ver- und Entsorgung**

### **6.1 Verkehrserschließung**

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

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

### **6.2 Abfallwirtschaft**

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

Aufgrund der geltenden Unfallverhütungsvorschriften können Stellflächen für Müllgefäße nur direkt angefahren werden, wenn grundsätzlich ein Rückwärtsfahren der Müllfahrzeuge nicht erforderlich ist und die Fahrwege nach der Richtlinie für die Anlagen von Stadtstraßen 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.

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

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

### **6.3 Wasser/Löschwasser**

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

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

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



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

#### **6.4 Abwasserbeseitigung**

Es erfolgt kein Anschluss an das öffentliche Kanalsystem.

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

#### **6.5 Niederschlagswasser**

Die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NW FreiV) ist zu beachten.

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

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

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

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

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

#### **6.6 Umgang mit wassergefährdenden Stoffen**

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

#### **6.7 Strom**

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

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

## **6.8 Telekommunikation**

Es erfolgt die Erschließung durch die Deutsche Telekom AG.

## **6.9 Fernwärmeanschluss**

Es ist keine Anbindung des Gebietes an ein Fernwärmeleitungssystem geplant.

## **7. Grundwasser**

Grundwasseranschnitte sowie die Behinderung seiner Bewegung sind zu vermeiden.

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

## **8. Immissionsschutz**

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

Darüber hinaus sind Immissionen aus den erschließenden Straßen zu erwarten.

## **9. Altlasten**

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

## **10. Wasserwirtschaft**

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

## 11. Denkmalpflege

Im Geltungsbereich sind weder Boden- noch Baudenkmäler bekannt.



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

## 12. Alternativenprüfung

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

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

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

Alternative Erschließungsmodelle mit geringerem Eingriffspotenzial sind deshalb nicht zu erkennen.

## 13. Bedarfsbegründung

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

## **D) Konzeption und Ziele aus städtebaulicher und landschaftsplanerischer Sicht**

### **1. Grenzen**

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

### **2. Art der baulichen Nutzung**

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

### **3. Maß der baulichen Nutzung**

Die Festsetzung der maximalen Grundflächenzahl ist im mittleren Bereich vorgesehen.

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

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

### **4. Bauweise, Baugrenzen**

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

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

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

## **5. Abstandsflächen**

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

## **6. Baugestaltung**

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

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

## **7. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen**

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

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

## **8. Werbeanlagen**

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

## **9. Beleuchtung von Straßenraum und Außenanlagen**

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

## **10. Verkehrsflächen**

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

## **11. Grünordnung, Natur und Landschaft**

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

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

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

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

## **12. Flächen für Auffüllungen**

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

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

## **13. Entwässerung / Schutz vor Überflutung**

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

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

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

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

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

#### **14. Immissionsschutz**

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

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

#### **15. Grundwasser- und Bodenschutz**

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

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

#### **16. Artenschutz**

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



## **E)      Ausgleich      unvermeidbarer      Beeinträchtigungen      / Eingriffsregelung**

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

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

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

### **1. Bestandsaufnahme**

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

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

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

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



*Abbildung 9: Eingriffsflächen, eigene Aufnahme vom 12.08.2025*



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

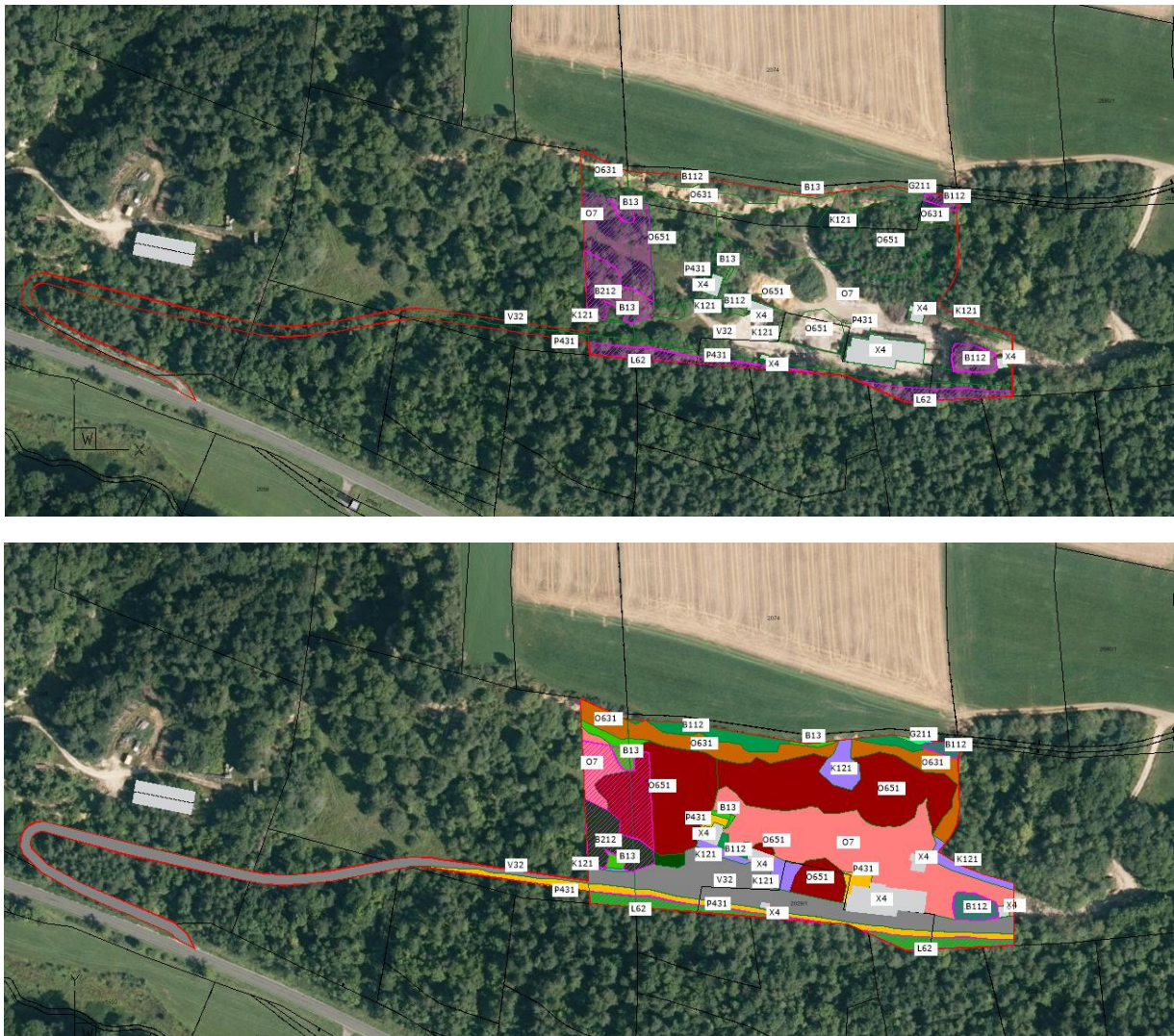


Abbildung 10: Bestandserhebung

## 2. Ermittlung der Eingriffsschwere

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

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

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

Beeinträchtigungsfaktor
GRZ = 0,6

### 3. Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

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

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

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

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

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

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

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

	Erhalt schutzwürdiger Gehölze, Einzelbäume, Baumgruppen und Alleen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Sicherung erhaltenswerter Bäume und Sträucher im Bereich von Baustellen (RAS-LP4 bzw. DIN 18920)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Bündelung von Versorgungsleitungen und Wegen	Entspricht dem allg. Stand der Technik	
	Verbot tiergruppenschädigender Anlagen oder Bauteile, z.B. Sockelmauern bei Zäunen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Boden & Fläche	Erhaltung und Sicherung von Bereichen mit besonderer Bedeutung für das Schutzgut Boden, wie naturnahe und/oder seltene Böden	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Schutz natürlicher und kulturhistorischer Boden- und Oberflächenformen durch geeignete Standortwahl	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Anpassung des Baugebietes an den Geländeverlauf zur Vermeidung größerer Erdmassenbewegungen sowie von Veränderungen der Oberflächenformen	Entspricht dem allg. Stand der Technik	
	Vermeidung von Bodenkontaminationen, von Nährstoffeinträgen in nährstoffarme Böden und von nicht standortgerechten Bodenveränderungen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Schichtgerechte Lagerung und ggf. Wiedereinbau des Bodens	Entspricht dem allg. Stand der Technik	
	Schutz vor Erosion oder Bodenverdichtung	Entspricht dem allg. Stand der Technik	
	Erhaltung von Flächen, die für die naturräumliche Struktur von Bedeutung sind	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Reduzierung der Flächeninanspruchnahme durch flächensparende Siedlungsformen mit der Schaffung von höherer baulicher Dichte sowie der Verringerung des Versiegelungsgrades <ul style="list-style-type: none"> <li>- Effiziente Bauformen (Reihenhäuser, Hausgruppen, Geschosswohnungsbau)</li> <li>- Geringere Abstandsflächen unter Wahrung gesunder Lebens- und Wohnverhältnisse</li> </ul>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

	- Höhere Bebauung (höhere GFZ)		
	Reduzierung Flächeninanspruchnahme durch Steigerung der Flächenausnutzung - Mehrfachnutzung von Flächen und Räumen - Effiziente Nutzungsmischung (Wohnen, Arbeiten, Nahversorgung)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	Reduzierung Flächeninanspruchnahme durch Ausnutzung von Nachverdichtungspotenzialen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Reduzierung der Flächeninanspruchnahme durch flächensparende Erschließungsstrukturen - effiziente interne und externe Verkehrserschließung - effiziente technische Infrastruktur	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Reduzierung der Flächeninanspruchnahme durch Maßnahmen der Verkehrsvermeidung - Vermeidung von Verkehren durch alternative Mobilitätsangebote mit der Folge der Reduktion von Parkierungsflächen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Wasser	Erhaltung und Sicherung von Bereichen mit besonderer Bedeutung für das Schutzgut Wasser, wie Überschwemmungsgebiete einer Fließgewässeraue, Bereiche mit oberflächennahem Grundwasser	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Erhalt von Oberflächengewässern durch geeignete Standortwahl	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Vermeidung von Gewässerverfüllung, -verrohrung, -ausbau	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Vermeidung von Grundwasserabsenkung infolge von Tiefbaumaßnahmen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Vermeidung der Einleitung von belastetem Wasser in Oberflächengewässer	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Vermeidung von Grundwasseranschnitten und Behinderung seiner Bewegung	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Klima / Luft	Erhalt von Luftaustauschbahnen (Vermeidung von Barrierewirkung)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Erhalt kleinklimatisch wirksamer Flächen, z.B. Kaltluftentstehungsgebiete	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

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

Abbildung 11: Vermeidungsmaßnahmen ohne Anrechnung beim Planungsfaktor

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

Schutzgut	Vermeidungsmaßnahmen	Umsetzung	
		ja	nein
Arten & Lebensräume	Schaffung kompakter Siedlungsräume und Vermeidung von Zersiedelung zur Sicherung und Entwicklung für das Schutzgut Arten und Lebensräume bedeutender Flächen auf Flächennutzungsplan-sowie Landschaftsebene	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	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 checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Abbau von künstlichen Barrieren durch Schaffung von Naherholungs- und Grünverbindungen zur Abschwächung von naturräumlichen Trennungseffekten durch die Wiederherstellung der Durchgängigkeit von Grün- und Wegeverbindungen mit z.B. breiten wegbegleitenden Säumen und Hecken sowie die Aufhebung der Verrohrungen von Gewässern und Wegunterführungen	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	Vernetzung von großräumigen Grünstrukturen	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	Biodiversität durch Schaffung von differenzierten Grünräumen und der Erhalt von bestehenden Grün-,	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

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

Abbildung 12: Vermeidungsmaßnahme mit Anrechnung beim Planungsfaktor

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

Bestandserfassung Schutzgut Arten und Lebensräume					
Bezeichnung	Fläche (m²)	Bewertung (WP)	GRZ/ Eingriffs-faktor	Planungs-faktor	Ausgleichs-bedarf (WP)
G211 Mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland	33	6	0,6	5 %	113
K121 Mäßig artenreiche Säume und Staudenfluren trocken-warmer Standorte	804	8	0,6	5 %	3.666
O631 Steilwände und Abbruchkanten aus Lockergestein, Sand	1.524	1	0,6	5 %	869



oder Lehm in Abbaubereichen					
O651 Deponien, naturfern	4.707	0	0,6	5 %	0
O7 Bauflächen und Baustelleneinrichtungsflächen	3.407	1	0,6	5 %	1.942
B112 Mesophiles Gebüsch/Hecken	613	10	0,6	5 %	3.494
B13 Stark verbuschte Grünlandbrachen und initiales Gebüschstadium	262	6	0,6	5 %	896
B212 Feldgehölze mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten, mittlere Ausprägung	91	10	0,6	5 %	519
P431 Ruderalflächen im Siedlungsbereich, vegetationsarm	986	2	0,6	5%	1.124
X4 Gebäude der Gewerbegebiete	712	0	0,6	5 %	0
V32 Wirtschaftswege, befestigt	4.176	1	0,6	5 %	2.380
			0,6	5%	
Waldbestände, Feldgehölze, zu erhalten	1.870		0,0	-	0
Interne Ausgleichsfläche	1.158		0,0	-	0
Summe:	20.343				15.003
Summe Ausgleichsbedarf (WP)					15.003

Abbildung 13: Ermittlung Ausgleichsbedarf Schutzgut Arten und Lebensräume

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

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

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

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



#### 4. Auswahl von geeigneten Ausgleichsmaßnahmen/ Maßnahmenkonzept

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

##### Ausgleichsmaßnahmen intern:

Flurnummer	TF 2029
Gemarkung	Sigl
Naturraum Haupteinheit:	Fränkische Alb
Besitzverhältnisse	Privatbesitz
Flächengröße	1.156 m <sup>2</sup>
derzeitige Nutzung / Bestand	07 Bauflächen und Baustelleneinrichtungsflächen 0651 Deponie naturfern
Entwicklungsziel	S123 Oligo- bis mesotrophe Stillgewässer, natürlich oder naturnah
Maßnahmen	zum Entwurfsstand zu detaillieren
Pflegekonzept	zum Entwurfsstand zu detaillieren
Voraussichtliche Entwicklungszeit bis zum Erreichen des Zielbiotops	zum Entwurfsstand zu detaillieren
Anforderung an räumliche und funktionale Zusammenhänge	ABSP Naturraumziele: 375-080-A Hochfläche der Nördlichen Frankenalb
Art der Entsiegelung	Keine Entsiegelung vorgesehen
hpnV	(Flattergras-)Hainsimsen-Buchenwald im Komplex mit Waldmeister-Buchenwald, örtlich mit Waldgersten-Buchenwald
Vorkommensgebiet gebietseigener Gehölze	5.2 Schwäbische und Fränkische Alb
Ursprungsgebiete gebietseigenes Saatgut	19 Bayerischer und Oberpfälzer Wald
Prüfung der multifunktionalen Eignung von Maßnahmen (Überlagerungsmöglichkeiten)	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> </ul>

	- durch Maßnahmen zur Schaffung von Flächen zur Klimaanpassung, Stärkung und Sicherung der Biodiversität in Siedlungsbereichen
	Produktionskapazität und Produktivität im Agrarraum wird nicht erheblich beeinflusst oder verändert, da Flächengröße des Ausgleichs < 3ha. Die Umsetzung des Ausgleichs erfolgt als PIK-Maßnahme.
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 Wasserschutzgebieten und Überschwemmungsgebieten, soweit Dritte nicht beeinträchtigt werden
	---

Abbildung 14: Funktionstabelle Ausgleichsfläche intern

**Ausgleichsmaßnahmen extern:**

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

	<p>Zeitpunkt, die restlichen Flächen mind. 4 Wochen zeitversetzt.</p> <p>Ausbildung von Saumstrukturen in Richtung der Grenzen des Geltungsbereichs mit einer Breite von ca. 1,50 m, abschnittsweise Mahd dieser im Herbst in einem zwei- bis dreijährigen Turnus zur Steigerung der ökologischen Vielfalt, Mähgutabfuhr</p>
Pflegekonzept	<p><u>B 112</u></p> <p>Entwicklungspflege bis zur Erreichung des Entwicklungsziel:</p> <p>Ausmähen der Pflanzscheiben 2 x jährlich</p> <p>Ausbildung von Saumstrukturen in Richtung der Grenzen des Geltungsbereichs mit einer Breite von ca. 1,50 m, abschnittsweise Mahd dieser im Herbst in einem zwei- bis dreijährigen Turnus zur Steigerung der ökologischen Vielfalt, Mähgutabfuhr</p> <p>Erhaltungs-/Unterhaltungspflege:</p> <p>Saumstrukturen: Abschnittsweise Mahd im Herbst in einem zwei- bis dreijährigen Turnus, max. 50 % der Fläche zum gleichen Schnittzeitpunkt.</p> <p>Mähgutabfuhr</p>
Voraussichtliche Entwicklungszeit bis zum Erreichen des Zielbiotops	10 Jahre (Bayerisches Landesamt für Umwelt, 2006)
Anforderung an räumliche und funktionale Zusammenhänge	ABSP Naturraumziele: 375-080-A Hochfläche der Nördlichen Frankenalb
Art der Entsiegelung	Keine Entsiegelung vorgesehen
hpnV	(Flattergras-)Hainsimsen-Buchenwald im Komplex mit Waldmeister-Buchenwald, örtlich mit Waldgersten-Buchenwald
Vorkommensgebiet gebietseigener Gehölze	5.2 Schwäbische und Fränkische Alb
Ursprungsgebiete gebietseigenes Saatgut	19 Bayerischer und Oberpfälzer Wald
Prüfung der multifunktionalen Eignung von Maßnahmen (Überlagerungsmöglichkeiten)	<p><i>Mit den Maßnahmenanforderungen aus:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <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	<p>vorrangige Prüfung von geeigneten Ausgleichsmaßnahmen</p> <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> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <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> <p>Produktionskapazität und Produktivität im Agrarraum wird nicht erheblich beeinflusst oder verändert, da Flächengröße des Ausgleichs &lt; 3ha. Die Umsetzung des Ausgleichs erfolgt als PIK-Maßnahme.</p>
<p>Prüfung von Umsetzungsmöglichkeiten in der Gebietskulisse</p>	<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</li> <li>- 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 strukturarmen Landschaftsräumen, die der Biotopvernetzung dienen und</li> <li>- in Wasserschutzgebieten und Überschwemmungsgebieten, soweit Dritte nicht beeinträchtigt werden</li> </ul> <p>---</p>

Abbildung 15: Funktionstabelle Ausgleichsfläche extern

## 5. Bestimmung des Umfangs, Bewertung von Ausgleichsmaßnahmen/ Bilanzierung

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

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

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

Bei der Bilanzierung wird die Entwicklungszeit der Ausgleichsmaßnahmen berücksichtigt.

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

Abbildung 16: Abschlag Timelag

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

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

Ausgleichsumfang und Bilanzierung Schutzgut Arten und Lebensräume									
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
Intern	O7	Bauflächen und Baustelleneinrichtungsflächen	1	S123	Oligo- bis mesotrophe Stillgewässer Natürlich oder naturnah	14*	374	12	4.488
	O651	Deponie naturfern	0	S123	Oligo- bis mesotrophe Stillgewässer Natürlich oder naturnah	14*	782	13	10.166
extern	G12	Intensivgrünland, brachgefallen	5 WP	B112	Mesophiles Gebüsch/Hecke	10 WP	280	3 WP	840
	K121	Mäßig artenreiche Säume und Staudenflur	8	B112	Mesophiles Gebüsch/Hecke	10 WP	120	2 WP	240
Summe Ausgleichsumfang im Wertpunkten intern									14.654
Summe Ausgleichsumfang im Wertpunkten extern									1.080
Bilanzierung									
Summe Ausgleichsumfang						15.734 WP			
Summe Ausgleichsbedarf						15.003 WP			
Differenz						731 WP			
* ggf. unter Berücksichtigung Timelag									

Abbildung 17: Bewertung des Ausgleichsumfangs

## **6. Umsetzung und Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen:**

Die Maßnahmen sind spätestens 1 Jahr nach Satzungsbeschluss 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 (z.B. erst später erfolgende Erschließung des Baugebiets) kann auf Antrag an die Untere Naturschutzbehörde am Landratsamt Amberg-Weizsäckchen die Frist für die Umsetzung der Maßnahmen verlängert werden.

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

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.

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

## **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.

## **F) Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 BauGB**

### **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 im Einzelnen dargestellt werden.

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



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

Mit der Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans sollen die dringend benötigten Flächen für die Lagerung von unschädlichen Baumaterialien sowie die Herstellung von Hackschnitzeln geschaffen werden. Die Kommune möchte dies durch die Darstellung eines Sondergebiets erreichen.

Durch diese Aufstellung wird eine bisher als Steinbruch verwendeter Bereich einer geordneten Nachnutzung zugeführt.

Im rechtskräftigen Flächennutzungs- und Landschaftsplan ist der Bereich als gewerbliche Baufläche dargestellt.

Im Parallelverfahren wird der Flächennutzungs- und Landschaftsplan geändert.

Weitere Ausführungen sind der Begründung zum Bebauungsplan zu entnehmen.

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

Die Darstellung erfolgt in der Begründung des Bebauungsplans.

## **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.

### **2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario)**

#### **2.1.1 Schutzgut Mensch / Gesundheit**

<b>Schutzgut: Mensch (Lärm, Erholungseignung)</b>		
Inhalte	Vorhandene Quellen	Erstellte Unterlagen
Emissionen	Flächennutzungsplan	Schalltechnische Untersuchung
Überlagerungseffekte		
Betroffenheit von Wegen und Infrastruktur		

Das Planungsgebiet befindet sich innerhalb eines Waldbereichs nördlich des Ortsteils von Unterweißenbach.

Die Fläche wurde bisher als Steinbruch genutzt, jedoch wurde der Betrieb zwischenzeitlich eingestellt.

Die nächste Wohnbebauung befindet sich in einem Abstand von ca. 100 m zum Geltungsbereich. Die weitere Entwicklung in diesem Bereich hat deshalb Bedeutung für gesunde Wohnverhältnisse.

Für die übergeordnete Erholung oder den Tourismus weist der Bereich dagegen keine erkennbare Funktion auf. Der Geltungsbereich selbst ist auf Grund der bisherigen Nutzung nicht frei zugänglich und es führen auch keine öffentlichen Wege durch diesen Bereich.

Im Bebauungsplan sind Festsetzungen vorgesehen, die gesunde Wohnbedingungen für die bestehende Wohnbebauung im Umfeld des Geltungsbereichs sicherstellen.

### 2.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Schutzgut: Tiere und Pflanzen (Biodiversität)		
Inhalte	Vorhandene Quellen	Erstellte Unterlagen
Tier- und Pflanzenarten	Arten- und Biotopschutzprogramm	Grünordnungsplan
Betroffenheit von Lebensraumtypen und Biotopen	Biotopkartierung	spezielle artenschutzrechtliche Prüfung

Der Geltungsbereich befindet sich in der naturräumlichen Einheit D61 Fränkische Alb.

Als potenziell natürliche Vegetation ist „(Fluttergras-)Hainsimsen-Buchenwald im Komplex mit Waldmeister-Buchenwald angegeben. (Bayerisches Landesamt für Umwelt, Fis-Natur, 2025)

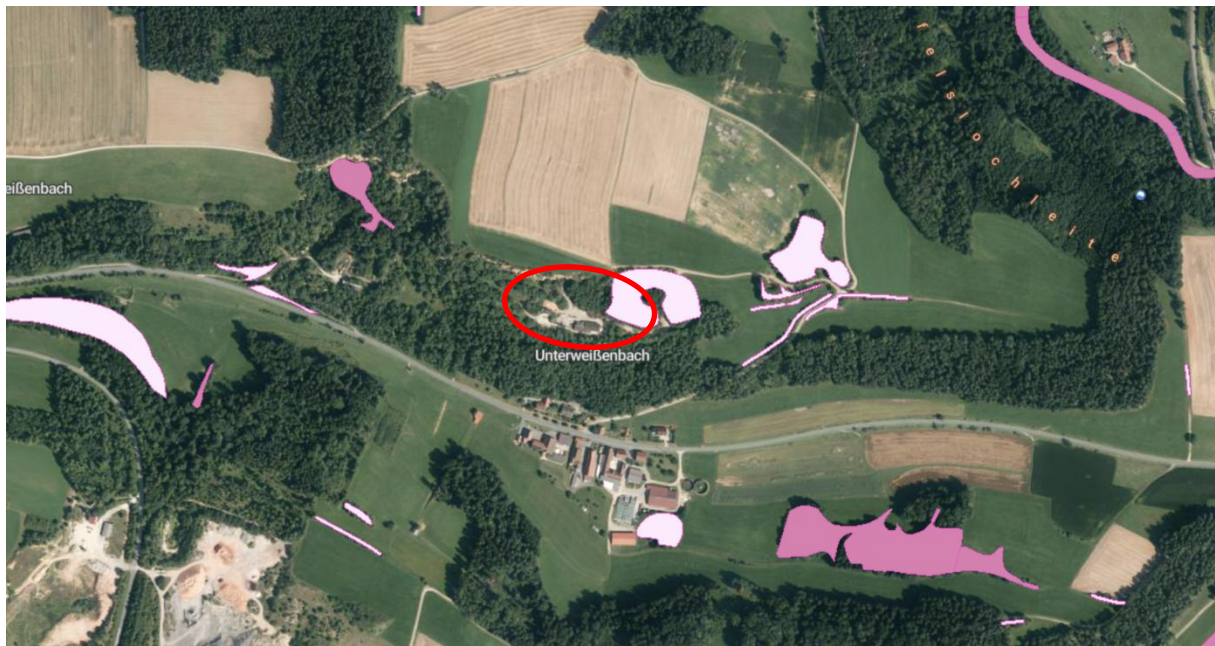


Abbildung 18: Ausschnitt Biotopkartierung (Bay. Staatsministerium d. Finanzen u.f. Heimat, 2025)

Im Geltungsbereich herrschen die Abbruchflächen des ehemaligen Steinbruchs vor, die sich teilweise mittlerweile zu Ruderalflächen entwickelt haben.

Die Abbruchkante ist überwiegend freigestellt, darüber hinaus befinden sich Schutthaufen sowie Laubwaldbestände im Geltungsbereich.

Durch die vorhandenen Bestände ist von einem breiten Spektrum an Lebensräumen, insbesondere auch für Pflanzen- und Tierarten mit besonderen Ansprüchen, gegeben.

Durch die auch bisher erfolgende Nutzung ist jedoch davon auszugehen, dass sensible Arten den Bereich dennoch gemieden haben.

Die derzeit in Erstellung befindliche saP kommt deshalb besondere Relevanz zu. Die Ergebnisse werden in den Entwurfsstand eingearbeitet.

Die Laubwaldbestände sind im Bebauungsplan als zu erhalten festgesetzt, weshalb für diese Bereiche keine negativen Auswirkungen als Lebensraum zu erwarten sind.

### **Spezielles Artenschutzrecht** (spezielle artenschutzrechtliche Prüfung)

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 in Verbindung mit Abs. 5 BNatSchG ausgelöst werden.

Als Verbotstatbestand ist definiert:

- Schädigungsverbot: Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten und damit verbundene vermeidbare Verletzung oder Tötung von Tieren oder ihrer Entwicklungsformen. Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn

die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt wird.

- Störungsverbot: Erhebliches Stören der Tiere während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten. Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die Störung zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führt.
- Tötungsverbot: Gefahr von Kollisionen, wenn sich durch das Vorhaben das Kollisionsrisiko für die jeweiligen Arten unter Berücksichtigung der vorgesehenen Schadenvermeidungsmaßnahmen signifikant erhöht. Die Verletzung oder Tötung von Tieren und die Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen, die mit der Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten verbunden sind, werden im Schädigungsverbot behandelt.

Zur Beurteilung wird aktuell eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung angefertigt. Die Unterlagen werden dem Entwurfsstand beigelegt.

### 2.1.3 Schutzgut Boden und Fläche

Schutzgut: Boden und Fläche		
Inhalte	Vorhandene Quellen	Erstellte Unterlagen
Bodenaufbau und – eigenschaften	geologische Karte	Grünordnungsplan
Baugrundeignung	Flächennutzungs- und Landschaftsplan	
Sparsamer Umgang mit Grund und Boden	Übersichtsbodenkarte	
Versiegelungsgrad	Altlastenkataster	
Altlasten		

Der Untersuchungsraum befindet sich in der Naturraum-Haupteinheit Fränkische Alb (D61).

Im Geltungsbereich sind keine Bodendenkmäler im Bayerischen Denkmalatlas erfasst (Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, 2024).

Altlasten werden in der Planungsfläche erwartet, weshalb eine orientierende Untersuchung angestoßen wurde. Die Ergebnisse werden in den Entwurfsstand eingearbeitet.

Im Geltungsbereich befindet sich fast ausschließlich Rendzina, Braunerde-Rendzina und Terra fusca-Rendzina, selten (flache) Braunerde über Terra Fusca aus Schuttlehm über Schuttkon bis Tonschutt (Carbonatgestein). (Bayerisches Landesamt für Umwelt, Umweltatlas Boden, 2025)

#### 2.1.4 Schutzgut Wasser

Schutzgut: Grund und Oberflächenwasser		
Inhalte	Vorhandene Quellen	Erstellte Unterlagen
Flurabstand zum Grundwasser  Betroffenheit von Oberflächenwasser  Grundwasserneubildung	WMS-Dienst wassersensibler Bereich	Grünordnungsplan

Der Geltungsbereich befindet sich in keinem Überschwemmungsgebiet. Offene Gewässer oder Wasserschutzgebiete sind durch die Planung nicht betroffen.

Gegebenenfalls vorhandene Dränsysteme sind bei der Ausführung zu beachten bzw. wenn erforderlich wieder herzustellen.

Vorbelastungen in Bezug auf die Grundwasserneubildung im Untersuchungsgebiet bestehen bisher nicht.

#### 2.1.5 Schutzgut Luft / Klima

Schutzgut: Klima und Lufthygiene		
Inhalte	Vorhandene Quellen	Erstellte Unterlagen
Emissionen  Frischluftezufuhr  Kaltluftentstehungsgebiete	--	Grünordnungsplan

Das Planungsgebiet ist auf Grund seiner Lage im ländlichen Raum nicht als klimatisches Belastungsgebiet einzustufen.

Der Geltungsbereich ist als kleinflächiges Kaltluftentstehungsgebiet einzustufen. Die baumbestandenen Freiflächen haben maximal lokale Bedeutung, aber keine überörtliche Funktion für den Luftaustausch oder als Frischluftleitbahn.

Der Niederschlag wird im Sommerhalbjahr mit >400 bis 450 mm angegeben, im Winterhalbjahr mit >350 bis 400 mm. Die mittlere Lufttemperatur im Sommerhalbjahr beträgt 13 bis <14°C, im Winter 1 bis <2°C. (Bayerisches Landesamt für Umwelt, Umweltatlas Boden, 2025)

### 2.1.6 Schutzgut Landschaft / Erholung

Schutzgut: Landschaft		
Inhalte	Vorhandene Quellen	Erstellte Unterlagen
Beeinträchtigung des Landschaftsbilds	--	Grünordnungsplan

Die fränkische Alb ist durch das Nebeneinander von Tälern, ackerbaulich genutzten Hochflächen und bewaldeten Kuppen geprägt. Allgemein weist dieses Landschaftsbild einen kleinräumigen Wechsel und eine Vielgestaltigkeit auf, die durch die zunehmende Intensivierung der Landwirtschaft bedroht ist.

Durch die bereits vorhandene Nutzung wird kein bisher unberührter Landschaftsbestandteil durch die Bauleitplanung betroffen. Der Geltungsbereich befindet sich in Privatbesitz und ist deshalb nicht frei zugänglich. Eine Erholungsnutzung auf diesen Flächen ist deshalb aktuell nicht vorhanden.

### 2.1.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

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

Im Geltungsbereich sind weder Boden- noch Baudenkmäler im Denkmalatlas des Bayerischen Staatsministeriums der Finanzen und für Heimat verzeichnet.





Abbildung 19: Denkmalatlas (Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, 2024)

### **2.1.8 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei einer Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante) würde die bisherige Nutzung des Gebiets weiterhin erhalten bleiben. Es ergibt sich keine Veränderung der biologischen Vielfalt oder der Funktion als Lebensraum für Tiere und Pflanzenarten. Auch für die anderen Schutzgüter würden sich keine wesentlichen Veränderungen ergeben. Auf Grund der natürlichen Sukzession ist jedoch von einer weiteren Verbuschung der bisherigen Offenlandflächen oder der Abbruchkante auszugehen.

## **2.2 Prognose über die Auswirkung auf die Schutzgüter**

### **2.2.1 Schutzgut Tiere und Pflanzen**

#### **Auswirkungen**

Durch die Umsetzung werden Flächen der Nutzung als Sondergebiet zugeführt. In untergeordneten Bereichen wird eine Rodung zulässig. Darüber hinaus wird die bauliche Nutzung zulässig.

Bereiche mit hochwertigen Gehölzstrukturen sind jedoch zum Erhalt festgesetzt.

Im Bereich der Bruchkante ist eine teilweise Anfüllung zur Sicherung vor Abbruch zulässig. Hierdurch gehen zwar möglicherweise wertvolle Lebensräume verloren, jedoch sind diese Maßnahmen aus Gründen der Verkehrssicherungspflicht für den nördlich unmittelbar an der Bruchkante angrenzenden öffentlichen Weg sowie der landwirtschaftlichen Flächen

zwingend erforderlich. Die Maßnahmen sind im Detail mit den zuständigen Fachstellen am Landratsamt anzustimmen und können nicht bereits im Vorfeld auf Ebene der Bauleitplanung konkret festgelegt werden.

Neben dem unmittelbaren Lebensraumverlust durch Überbauung und Umbruch können auch benachbarte Lebensraumstrukturen grundsätzlich auch durch indirekte Effekte wie Verlärmung, Beschattung oder Veränderung des Kleinklimas etc. beeinträchtigt werden.

Baubedingte Auswirkungen durch Zerschneidung von Lebensräumen von Arten mit größeren Arealansprüchen sind nicht gegeben, da keine großflächigen Biotopkomplexe neu zerschnitten werden.

Die Durchlässigkeit des Baugebiets wird durch die Einfriedungen in Teilbereichen, die Bebauung und sonstige Flächenversiegelungen reduziert. Allerdings werden aufgrund der Lage die Barrierewirkungen nur in geringem, nicht relevantem Maße verstärkt. Die Schaffung von neuen, naturnahen Strukturen stellt dagegen eine Verbesserung dar.

Mittelfristig ist nach entsprechender Entwicklungszeit der Ausgleichsmaßnahmen damit zu rechnen, dass für das zu erwartende Artenspektrum geeignete Lebensraumstrukturen geschaffen werden.

#### **Vermeidungsmaßnahmen** (s.a. unten)

Durch die festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen werden die Eingriffe verringert. Die Vermeidungsmaßnahmen sind in der saP genau definiert und tragen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen bei.

#### **Ergebnis**

Entsprechend den obigen Ausführungen zum speziellen Artenschutzrecht werden insgesamt keine Verbotstatbestände nach §4 BNatSchG hervorgerufen.

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

<b>Gesamtbewertung Schutzgut Tiere und Pflanzen (Biodiversität):</b>	
Auswirkungen geringer Erheblichkeit	

### **2.2.2 Schutzgut Boden und Fläche**

#### **Auswirkungen**

Jede Bebauung wirkt sich durch die unvermeidbare Versiegelung und den Eingriff in die Boden- und Oberflächenform negativ auf das Schutzgut Boden und Wasser aus. Der natürliche Bodenaufbau wird großflächig verändert mit Auswirkungen auf Versickerung, Poren-



volumen und Leistungsfähigkeit. Baubedingt werden größere Flächen verändert und Oberboden zwischengelagert.

Durch die bisherige Nutzung als Steinbruch ist der natürliche Bodenaufbau bereits großflächig und dauerhaft verändert.

Generell können auch auf Grundstücken, die nicht im Altlastenkataster erfasst sind, Altlasten vorhanden sein. Sollten deshalb bei Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG). Darüber hinaus wurde eine orientierende Untersuchung angefertigt, die Ergebnisse aus dieser werden dem Entwurfsstand beigelegt.

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

Entsprechend der gesetzlichen Vorgaben (§1 Abs. 5 BauGB sowie §1a Abs. 2) soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Die Inanspruchnahme von hochwertigen land- und forstwirtschaftlich genutzten Böden ist zu vermeiden. Bodenversiegelungen sollen auf ein unbedingt notwendiges Maß begrenzt werden.

Das Höchstmaß der zulässigen Überbauung wird durch die Festsetzung einer GRZ festgelegt.

Versiegelung hat auch Auswirkungen auf die Schutzgüter Wasser und Siedlungsklima und es gehen praktisch alle Bodenfunktionen verloren (Puffer-, Regelungs-, Lebensraumfunktion und Produktionsfunktion des Bodens für die Landwirtschaft).

#### **Vermeidungsmaßnahmen** (s.a. unten)

Vermeidungsmaßnahmen werden ergriffen, um die Auswirkungen zu reduzieren. Hierzu gehört eine Begrenzung der versiegelten Flächen und die Verwendung von versickerungsfähigen Belägen. Der Ausgleich erfolgt im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung durch eine Aufwertung geeigneter Flächen.

#### **Ergebnis**

Es sind auf Grund der Versiegelung Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit für das Schutzgut Boden und Fläche zu erwarten.

<b>Gesamtbewertung Schutzgut Boden und Fläche:</b>	
Auswirkungen geringer Erheblichkeit	

### **2.2.3 Schutzgut Wasser**

#### **Auswirkungen**

Auf der zur Bebauung vorgesehenen Fläche wird durch die Versiegelung der Oberflächenabfluss vermehrt und beschleunigt, das Rückhaltevolumen des belebten Bodens vermindert und die Grundwasserneubildungsrate herabgesetzt.

Auch die Verdunstung wird auf Grund der Versiegelung reduziert.

Es kann nach dem derzeitigen Erkenntnisstand davon ausgegangen werden, dass bei den Erschließungsmaßnahmen und sonstigen Baumaßnahmen kein Grundwasser angeschnitten wird. Es ist jedoch auf Grund des geneigten Geländes und der Ausbildung des Untergrundes bereichsweise Schichtwasseranfall nicht grundsätzlich auszuschließen. Bei den Baumaßnahmen ist den Anforderungen des allgemeinen Grundwasserschutzes bzw. dem wasserwirtschaftlichen Vorsorgegrundsatz des § 1 WHG in ausreichendem Maße Rechnung zu tragen. Während des Baubetriebs ist mit erhöhter Erosionsgefahr bei offenliegendem Boden zu rechnen.

#### **Vermeidungsmaßnahmen** (s.a. unten)

Die Festsetzung der Verwendung von versickerungsfähigen Belägen wo möglich sowie die Begrenzung der maximalen Versiegelung tragen zur Verminderung von negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser bei.

#### **Ergebnis**

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

<b>Gesamtbewertung Schutzgut Grund- und Oberflächenwasser:</b>
Auswirkungen geringer Erheblichkeit

### **2.2.4 Schutzgut Luft/Klima**

#### **Auswirkungen**

Die Versiegelung großer freier Flächen führt zur Reduktion von Kaltluftentstehungsgebieten.

Die Beeinflussung des Schutzguts Luft und Klima ist deshalb nicht zu vermeiden, jedoch auf Grund der Flächengröße und der -lage nicht von Relevanz.

Es besteht auf Grund des ländlichen Charakters des Umfelds keine Gefahr der Überhitzung oder der Ausbildung von Wärmeinseln. Die Frischluftversorgung ist gesichert.

Luftgetragene Immissionen (Lärm, Schadstoffe) werden im Umfeld durch die vorgesehene Nutzung und den damit im Zusammenhang stehenden Verkehr geringfügig erhöht. Durch die Festsetzung des Sondergebiets sind nennenswerte betriebsbedingte Belastungen ausgeschlossen.

#### **Vermeidungsmaßnahmen** (s.a. unten)

Vermeidungsmaßnahmen können die Auswirkungen reduzieren. So führen z.B. die Festsetzungen zur Erhaltung der Gehölzflächen so weit als möglich sowie die Ersatzpflanzung der Baumreihe entlang des Breslauer Weges zur Staubbindung und Reduzierung der Wärmeentwicklung sowie zur Verbesserung des Kleinklimas.

### **Ergebnis**

Es sind durch die Bebauung Umweltauswirkungen von geringer Erheblichkeit für das Schutzgut Luft festzustellen. Für das Schutzgut Klima sind Auswirkungen von geringer Erheblichkeit zu erwarten.

<b>Gesamtbewertung Schutzgut Klima und Lufthygiene:</b>
Auswirkungen geringer Erheblichkeit

### **2.2.5 Wirkungsgefüge zwischen den o.g. Schutzgütern**

Die einzelnen Schutzgüter stehen untereinander in engem Kontakt und sind durch Wirkungsgefüge miteinander verbunden. So ist die Leistungsfähigkeit / Eignung des Schutzgutes Boden nicht ohne die Wechselwirkungen mit dem Gut Wasser zu betrachten (Wasserretention und Filterfunktion). Beide stehen durch die Eignung als Lebensraum wiederum in Wechselbeziehung zur Pflanzen- und Tierwelt. Diese Bezüge sind bei den jeweiligen Schutzgütern vermerkt.

Bereiche mit ausgeprägtem ökologischen Wirkungsgefüge sind im Geltungsbereich und im Umfeld nicht vorhanden.

### **2.2.6 Schutzgut Landschaft / Erholung**

#### **Auswirkungen**

Jeder Eingriff und jede Bebauung verändert das Orts- und Landschaftsbild im unmittelbaren Vorhabensbereich grundlegend.

Aufgrund der geringen Dimensionen des geplanten Sondergebiets und der Lage im Anschluss an eine Abbruchkante bzw. umgeben von Wald lassen jedoch davon ausgehen, dass die zulässig zu errichtenden Gebäude keine relevanten Auswirkungen auf das Landschaftsbild haben werden.

#### **Vermeidungsmaßnahmen** (s.a. unten)

Vermeidungsmaßnahmen können die Auswirkungen auf das Schutzgut reduzieren. Hierzu gehören unter anderem die Festsetzungen zu Gebäudehöhen.

### **Ergebnis**

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

<b>Gesamtbewertung Schutzgut Landschaft:</b>
Auswirkungen geringer Erheblichkeit

### **2.2.7 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.

### **2.2.8 Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt**

#### **Auswirkungen**

Durch den vorliegenden Bebauungsplan wird die Nachnutzung einer bereits baulich verwendeten Fläche sichergestellt.

Durch die Ausweisung von neuen Baugebieten sind in der Regel geringe Auswirkungen auf die im Umfeld lebende Wohnbevölkerung gegeben. Zur Betrachtung der Auswirkungen wurde im Rahmen der Aufstellung des Bauleitplanes eine Schalltechnische Untersuchung angefertigt.

Gerade während der Bauphase ist mit baubedingten Belastungen durch den Baustellenbetrieb und den damit zusammenhängenden Fahrverkehr zu rechnen (Lärm, Staub, optische Reize). Sie werden als unerheblich eingestuft, da sie zeitlich begrenzt auftreten und sich nicht nachteilig auf Wohn- und Erholungsfunktionen sowie das Wohlbefinden und die Gesundheit auswirken.

Mit der Bebauung gehen siedlungsnahe Freiflächen verloren, die allerdings auch bisher nicht frei zugänglich waren. Aufgrund der geringen Ausdehnung, Lage, Strukturierung und fehlenden Erschließung mit Wegen ist die Bedeutung des Gebiets selbst für Freizeit und Erholung der Bevölkerung als gering einzustufen.

#### **Vermeidungsmaßnahmen** (s.a. unten)

Vermeidungsmaßnahmen können die Auswirkungen auf das Schutzgut reduzieren. Hierzu gehören unter anderem die Festsetzungen zur Gebäudehöhe.

#### **Ergebnis**

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

<b>Gesamtbewertung Schutzgut Mensch:</b>
Auswirkungen geringer Erheblichkeit

### **2.2.9 Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter**

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

<b>Gesamtbewertung Schutzgut Kultur- und Sachgüter:</b>
Ohne Betroffenheit

### **2.2.10 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.

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

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

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

Im rechtskräftigen Flächennutzungs- und Landschaftsplan ist die beplante Fläche bereits als Gewerbliche Baufläche dargestellt.

### **2.2.13 Auswirkungen auf die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden**

Durch die Nutzung des Baugebietes entstehen Auswirkungen auf die Luftqualität im unmittelbaren Planungsbereich, da von den zu errichtenden Anlagen möglicherweise Luftemissionen ausgehen können. Diese bewegen sich jedoch auf Grund der Definition des Sondergebiets im Bereich des Ausstoßes von Kraftfahrzeugen, Heizungen und ähnlichem. Schädliche Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

### **2.2.14 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.

## **2.3 Beschreibung der Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung oder Ausgleich von erheblichen Umweltauswirkungen**

### **2.3.1 Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter**

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 für die 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 interne und externe Ausgleichsmaßnahmen kompensiert werden.

#### **2.3.1.1 Schutzgut Arten und Lebensräume**

Im Planungsgebiet liegen hochwertige Lebensräume.

Diese sind im Bebauungsplan jedoch überwiegend als zu erhalten festgesetzt, bis auf die Bereiche, die aus Gründen der Verkehrssicherheit oder zur wirtschaftlichen Nutzbarkeit der Flächen überplant werden müssen.

Durch die Ausweisung des Baugebietes werden keine Lebensräume oder Arten durch Isolation, Zerschneidung und Stoffeintrag beeinträchtigt.

#### **2.3.1.2 Schutzgut Boden und Fläche**

Vermeidungsmaßnahmen können die Auswirkungen aufgrund der Versiegelung nur bedingt reduzieren. Hierzu gehört v.a. die Begrenzung der versiegelten Flächen wie auch die Festsetzung versickerungsfähiger Beläge.

Der Ausgleich des Verlustes an Bodenfunktionen wird in Zusammenhang mit dem Ausgleich für Lebensraumverluste angestrebt (mehrfach funktionale Ausgleichswirkung, auch bzgl. Schutzgut Wasser). Auch der Ausgleich für die Veränderung der Bodenstruktur infolge Änderung der Bodennutzung erfolgt mit der Aufwertung geeigneter Flächen.

Durch die getroffene Standortwahl sind keine Bereiche mit besonderer Bedeutung für das Schutzgut Boden wie naturnahe oder seltene Boden tangiert. Natürliche und kulturhistorische Boden- und Oberflächenformen werden ebenso durch eine geeignete Standortwahl geschützt.

Bodenkontaminationen sowie der Nährstoffeintrag in nährstoffarme Böden wird vermieden, ebenso nicht standortgerechte Bodenveränderungen.

Die schichtgerechte Lagerung und ggf. der Wiedereinbau im Baugebiet erfolgt entsprechend der geltenden Richtlinien. Der Boden ist vor Erosionen und Bodenverdichtung zu schützen.

#### **2.3.1.3 Schutzgut Wasser**

Die Festsetzungen zu versickerungsfähigen Oberflächen/Belägen reduzieren die Auswirkungen der Versiegelung. Hierdurch wird eine flächige Versickerung und Grundwasserneubildung innerhalb des Baugebietes erreicht sowie die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens erhalten. Durch die vorgesehene breitflächige Versickerung im Baugebiet wird dies zusätzlich unterstützt.

Durch die Standortwahl werden weder Bereiche mit besonderer Bedeutung für das Schutzgut Wasser wie Überschwemmungsgebiete oder oberflächennahem Grundwasser betroffen oder Oberflächengewässer selbst beeinträchtigt.

#### **2.3.1.4 Schutzgut Landschaftsbild**

Durch die Standortwahl ist die Beeinträchtigung von landschaftsbildprägenden Elementen bereits im Vorfeld ausgeschlossen. Der gewählte Standort befindet sich abseits von naturnahen Gewässerufeln oder markanten Einzelstrukturen des Reliefs.

Sichtbeziehungen sowie Ensembles werden durch die Ausweisung nicht beeinträchtigt.

Die Anordnung der Baufenster führt zu einem Erhalt des ortstypischen Erscheinungsbildes.

Durch die Festsetzungen zu Höhenlage und -entwicklung der Gebäude wird die Einbindung in das umgebende Gelände optimiert und der Eingriff damit minimiert.

#### **2.3.1.5 Schutzgut Luft/Klima**

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

### **3. Alternative Planungsmöglichkeiten**

Auf Ebene der Bebauungsplanung sind verschiedenen Varianten im Rahmen der alternativen Erschließungsmodelle zu betrachten.

Varianten mit geringerem Eingriffspotenzial konnten nicht erkannt werden. (s. Begründung zum Bebauungsplan)



## **4. Zusätzliche Angaben**

### **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 sowie Immissionen. 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 Flächennutzungs- und Landschaftsplan, 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.

## 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.

Nr.	Schutzgut	Beschreibung
1	<u>Mensch/ Gesundheit</u>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Die Einhaltung der notwendigen Abstandsflächen wird überprüft.</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</u>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Nach 5 Jahren prüft die Kommune, ob sich die Ausgleichsmaßnahmen entsprechend ihren Zielsetzungen entwickelt haben.</li> </ul>
4	<u>Wasser</u>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Nach 5 Jahren prüft die Kommune, ob sich die Ausgleichsmaßnahmen entsprechend ihren Zielsetzungen entwickelt haben.</li> </ul>
5	<u>Luft/ Klima</u>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Nach 5 Jahren prüft die Kommune, ob sich die Ausgleichsmaßnahmen entsprechend ihren Zielsetzungen entwickelt haben.</li> </ul>
6	<u>Landschaft/ Erholung</u>	<ul style="list-style-type: none"> <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>
8	<u>Fläche</u>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Die Einhaltung der bauleitplanerischen Festsetzung insbesondere zur Flächenversiegelung bzw. GRZ wird durch die Bauaufsichtsbehörde sichergestellt.</li> </ul>

Abbildung 20: Monitoring

## 5. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Stadt Vilseck beabsichtigt die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans am Ortsteil Unterweißenbach. Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 2,0 ha.

Durch die Ausweisung wird die Nutzung der Fläche zu Lagerflächen und zur Erzeugung von Hackschnitzeln entsprechend der Zielsetzung des Sondergebiets möglich.

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

Zusammenfassend betrachtet entstehen durch die geplante Ausweisung im Bebauungsplan und die Realisierung der Bebauung in erster Linie Beeinträchtigungen der Schutzgüter „Tiere und Pflanzen“ und „Boden/Fläche“.

Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse zusammen:

Schutzgut	Wesentliche Wirkungen/Betroffenheit	Bewertung
Tiere und Pflanzen Biodiversität	Verlust von Lebensraumflächen	gering
Boden/Fläche	mittlere Versiegelung, jedoch keine seltenen oder naturnahe Böden betroffen	gering
Wasser	Verringerte Grundwasserneubildung durch Versiegelung, aber soweit möglich Versickerung und Rückhaltung vor Ort	gering
Klima/Luft	Kaltluftentstehungsfläche ohne Bezug zu Belastungsgebieten betroffen	gering
Landschaft	Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch Baukörper	Gering
Mensch	Verlust siedlungsnaher Freiflächen, keine erheblichen Auswirkungen bei Einhaltung der immissionsschutzrechtlichen Vorgaben	Gering
Kultur- und Sachgüter	Keine Bodendenkmäler bekannt, vor allem bei den Erdarbeiten ist auf Bodenfunde zu achten. Die gesetzlichen Vorgaben sind einzuhalten.	Ohne Betroffenheit
Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	Keine erheblichen, zusätzlichen Belastungen durch Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern zu erwarten	Ohne Betroffenheit
Auswirkungen bei schweren	Keine zusätzlichen Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan	Ohne Betroffenheit

Unfällen oder Katastrophen	zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen	
----------------------------	---	--

*Abbildung 21: Zusammenfassung Ergebnis Umweltprüfung*

Durch die Einbindung der Baukörper sowie die Reglementierung der Versiegelung werden differenzierte Vermeidungsmaßnahmen getroffen.

Vermeidungsmaßnahmen verringern die Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt, so dass die ökologische Funktionsfähigkeit des Ortsraumes erhalten bleibt.

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. Standorte mit geringeren Auswirkungen auf die Schutzgüter gibt es nicht bzw. stehen nicht zur Verfügung.

## **G) Quellen**

- Bay. Staatsministerium d. Finanzen u.f. Heimat. (28. 10 2025). *Bayernatlas*. Von <https://geoportal.bayern.de/bayernatla> abgerufen
- Bay. Staatsministerium für Wohnen, B. u. (2021). *Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft*. München.
- Bayerische Vermessungsverwaltung. (31. 03 2025). *BayernAtlas*. Von [www.atlas.bayern.de](http://www.atlas.bayern.de) abgerufen
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege. (08. 05 2024). *Bayerischer Denkmal-Atlas*. Von <https://geoportal.bayern.de/denkmalatlas/> abgerufen
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege. (31. 03 2025). *Bayerischer Denkmal-Atlas*. Von [www.geoportal.bayern.de](http://www.geoportal.bayern.de) abgerufen
- Bayerisches Landesamt für Umwelt. (2006). *Entwicklungszeiträume von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen*. Augsburg: Bayerisches Landesamt für Umwelt.
- Bayerisches Landesamt für Umwelt. (28. 10 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. (28. 10 2025). *Umweltatlas Boden*. Von [https://www.umweltatlas.bayern.de/standortauskunft/rest/reporting/sta\\_baugrunderd/](https://www.umweltatlas.bayern.de/standortauskunft/rest/reporting/sta_baugrunderd/) abgerufen
- Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie. (2020). *Landesentwicklungsprogramm Bayern*. München.
- Planungsverband Region Oberpfalz Nord. (2025). *Regionalplan Region Oberpfalz Nord*. Regensburg.
- Stadt Vilseck. (kein Datum). *Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan*. Vilseck.

## **H) Impressum**

Planverfasser:

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

