

Allgemeines Wohngebiet (WA) **„Flurstraße II“**

Begründung mit Umweltbericht

Gemeinde Illschwang

Am Dorfplatz 5, 92278 Illschwang

Landkreis Amberg Sulzbach



Vorentwurf: 16.04.2025

Entwurf: 15.10.2025

Endfassung:

Entwurfsverfasser:



Inhaltsverzeichnis

A	PLANZEICHNUNG	5
B	FESTSETZUNGEN	5
C	HINWEISE	5
D	VERFAHRENSVERMERKE	5
E	BEGRÜNDUNG	5
1.	Rechtsgrundlagen, Aufstellungsbeschluss, Geltungsbereich	5
1.1	Rechtsgrundlagen	5
1.2	Aufstellungsbeschluss	5
1.3	Geltungsbereich	6
2.	Erfordernis der Planaufstellung und Beschreibung der städtebaulichen Ausgangssituation	7
2.1	Ziele des Bauleitplans	7
2.2	Alternativenprüfung	8
2.3	Bedarfsnachweis	8
2.4	Wichtigste Ziele des Bauleitplans	13
3.	Rahmenbedingungen und Planungsvorgaben	14
3.1	Planungsrechtliche Voraussetzungen	14
3.1.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)	14
3.1.2	Regionalplan Oberpfalz-Nord (Planungsregion 6)	15
3.1.3	Flächennutzungsplan.....	16
3.1.4	Schutzgebiete	16
3.1.5	Arten- und Biotopschutz	17
3.2	Planverfahren	18
3.3	Erschließung, Ver- und Entsorgung	18
3.3.1	Verkehrstechnische Erschließung	18
3.3.2	Kanäle und Abwasserbeseitigung	19
3.3.3	Wasserversorgung	19
3.3.4	Energieversorgung.....	19
3.3.5	Wärmeversorgung	19
3.3.6	Abfallentsorgung	19
3.3.7	Telekommunikation.....	20
3.4	Grund-, Oberflächen und Hochwasser	20
3.5	Baugrund und Bodenverhältnisse	21
3.6	Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse	21
3.7	Begründung zur Grünordnung, Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege	21
3.8	Ausgleich nach den Grundsätzen für die Anwendung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung	21
3.9	Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Planung (Monitoring)	22
3.10	Befreiungen	22
3.11	Land- und Forstwirtschaft	22
3.12	Zusammenfassende Erklärung	22
4.	Begründung der städtebaulichen und grünordnerischen Festsetzungen ...	22
4.1	Art der baulichen Nutzung	23
4.2	Maß der baulichen Nutzung	23
4.3	Baugrenzen, Bauweise, Abstandsflächen	23
4.4	Baugestaltung Hauptgebäude	23

4.5	Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen	24
4.6	Einfriedungen	24
4.7	Verkehrsflächen	24
4.8	Werbeanlagen	25
4.9	Gestaltung des Geländes	25
4.10	Energieversorgung, Leitungsverlegung, Schutzabstände	25
4.11	Grünordnung, Natur und Landschaft.....	25
4.12	Grundwasser, Entwässerung	26
4.13	Immissionsschutz.....	26
F	UMWELTBERICHT	27
1	Einleitung	27
1.1	Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele der Bauleitplanung	27
1.2	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und ihrer Berücksichtigung	28
2.	Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung	29
2.1	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario)	29
2.1.1	Schutzgut Mensch und Gesundheit.....	29
2.1.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen	29
2.1.3	Schutzgut Boden und Fläche	30
2.1.4	Schutzgut Wasser.....	31
2.1.5	Schutzgut Luft und Klima.....	31
2.1.6	Schutzgut Landschaft und Erholung	31
2.1.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	31
2.1.8	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung.....	32
2.2	Prognose über die Auswirkungen auf die Schutzgüter bei Durchführung der Planung	32
2.2.1	Schutzgut Tiere und Pflanzen	32
2.2.2	Schutzgut Boden und Fläche	32
2.2.3	Schutzgut Wasser.....	33
2.2.4	Schutzgut Luft und Klima.....	34
2.2.5	Wirkungsgefüge zwischen den o.g. Schutzgütern	34
2.2.6	Schutzgut Landschaft und Erholung	34
2.2.7	Auswirkungen auf Erhaltungsziele und den Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes	35
2.2.8	Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt ..	35
2.2.9	Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter	35
2.2.10	Auswirkungen auf die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern	36
2.2.11	Auswirkungen auf die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie.....	36
2.2.12	Auswirkungen auf die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts.....	36
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	36
2.2.14	Auswirkungen bei schweren Unfällen oder Katastrophen	37
2.3	Beschreibung der Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung oder Ausgleich von erheblichen Umweltauswirkungen	37
2.3.1	Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter	37
2.3.2	Ausgleich unvermeidbarer Beeinträchtigungen / Eingriffsregelung.....	38
2.3.3	Maßnahmen auf den Ausgleichsflächen.....	45
2.3.4	Umsetzung und Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen.....	47

2.4	Alternative Planungsmöglichkeiten	47
3.	Zusätzliche Angaben.....	47
3.1	Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	47
3.2	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen.....	48
3.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung	49
3.4	Anlagen	50
3.5	Quellenangaben.....	50

Hinweis: Änderungen/Ergänzungen zum Stand des Vorentwurfs sind zur Verbesserung der Nachvollziehbarkeit farbig markiert.

A PLANZEICHNUNG

siehe Planblatt

B FESTSETZUNGEN

siehe Planblatt

C HINWEISE

siehe Planblatt

D VERFAHRENSVERMERKE

siehe Planblatt

E BEGRÜNDUNG

1. Rechtsgrundlagen, Aufstellungsbeschluss, Geltungsbereich

1.1 Rechtsgrundlagen

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

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

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

1.2 Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat Illschwang fasste am 16.04.2025 zur geordneten städtebaulichen Entwicklung des Hauptorts Illschwang den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungs- und Grünordnungsplan

Allgemeines Wohngebiet (WA) „Flurstraße II“ im Bereich der Flurstücke Fl.-Nrn. 119, 128, 128/1 (TF), 128/2, 104 (TF) und 104/3, Gemarkung Illschwang.

Mit dieser Bauleitplanung reagiert die Gemeinde Illschwang auf den Bedarf an Baufläche für Wohnnutzung und schafft zugleich eine wichtige Grundlage für eine nachhaltige Entwicklung des Ortsteils.

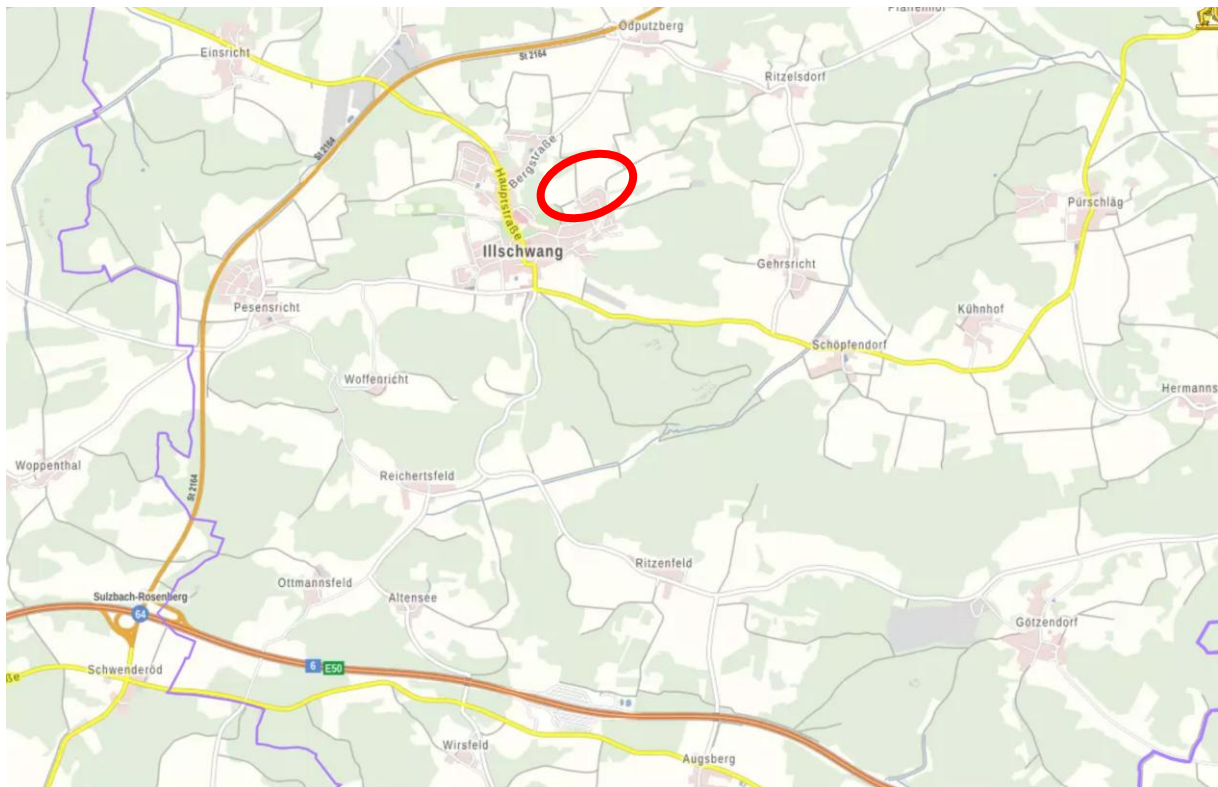
Aus städtebaulichen Gründen kommt es zu einer erneuten Überplanung des nördlichen und östlichen Randbereiches auf Flurstücknummer 128/1. Im Zuge der Erschließung der angrenzenden Parzellen, werden die Vorgaben des 4 m breiten Grünstreifens an den erwähnten Parzellengrenzen, die im Bebauungs- und Grünordnungsplan „Flurstraße I“ in der Fassung vom 25.09.2024 geregelt sind, obsolet. Die entsprechende Teilfläche ist deshalb Bestandteil des vorliegenden Geltungsbereiches.

Die Fläche wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO ausgewiesen.

Im geltenden Flächennutzungsplan ist das Gebiet bereits als Wohnbaufläche, genauer als allgemeines Wohngebiet, dargestellt. Das Vorhaben entwickelt sich somit aus dem vorbereitenden Bauleitplan. Der Flächennutzungsplan muss nicht geändert werden.

1.3 Geltungsbereich

Die Vorhabenflächen liegt im nordöstlichen Bereich Ortschaft Illschwang im Landkreis Amberg-Weizsach. Es besteht Anschluss an die Kreisstraße AS 35 und Staatsstraße 2164. Außerdem ist die Autobahn A6 in 10 Minuten Fahrzeit zu erreichen.



Lage der Fläche, ohne Maßstab

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke Fl.-Nrn. 119, 128, 128/1 (TF), 128/2, 104 (TF) und 104/3, Gemarkung Illschwang und hat eine Gesamtfläche von ca. 1,99 ha.



Luftbild der Fläche, ohne Maßstab

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan wird wie folgt umgrenzt:

- im Norden durch landwirtschaftlich genutzte Flächen (Fl.-Nr. 127 und 126, Gemarkung Illschwang) sowie in weiterer Entfernung mit Gehölzbestand als vertikale Umgrenzung
- im Süden durch die bestehende Erschließungsstraße „Flurstraße“ (Fl.-Nr. 102, Gemarkung Illschwang) sowie durch Gehölzstrukturen (Fl.-Nr. 103, Gemarkung Illschwang)
- im Osten durch Hecken und Gehölzstrukturen (Fl.-Nr. 129, Gemarkung Illschwang) sowie der bestehende Flurweg (Fl.-Nr. 132, Gemarkung Illschwang), der sich aus der Wiesenstraße entwickelt und weiter Richtung Nordosten führt
- im Westen durch landwirtschaftlich genutzte Flächen (Fl.-Nr. 117 und 116, Gemarkung Illschwang) sowie der daran anschließende Waldrand

Es handelt sich um eine landwirtschaftlich genutzte Fläche, welche östlich exponiert und 5-10° geneigt ist. Das überplante Gebiet ist geprägt durch den Waldbestand im Umfeld sowie die Nähe zum Ortskern von Illschwang. Die vorhandenen Gebäude südlich der Flurstraße garantieren eine Anbindung an bestehende Siedlungseinheiten. Die landwirtschaftlich genutzte Fläche selbst hat bisher keinen direkten Wert für die Erholungsnutzung.

2. Erfordernis der Planaufstellung und Beschreibung der städtebaulichen Ausgangssituation

2.1 Ziele des Bauleitplans

Ziel der Bauleitplanung ist die Entwicklung eines Wohngebietes, um den Bedarf an Wohnbauflächen zu decken und die städtebauliche Ordnung von Illschwang zu sichern. Zielsetzung der Gemeinde Illschwang ist es, ihre allgemeine Wohnfunktion weiter zu stärken.

Das Gebiet ist im Flächennutzungsplan bereits als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen, weshalb keine parallele Änderung erforderlich ist. Somit entwickelt sich der Bebauungs- und Grünordnungsplan aus dem Flächennutzungsplan. Der Bebauungs- und Grünordnungsplan ist nicht genehmigungspflichtig. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungs- und Grünordnungsplan Allgemeines Wohngebiet (WA) „Flurstraße II“ kann durch öffentliche Bekanntmachung in Kraft gesetzt werden.

2.2 Alternativenprüfung

Auf Ebene des Bebauungsplans erfolgt die Alternativenprüfung durch Überprüfung von alternativen Erschließungs- und Flächennutzungsmodellen innerhalb des Geltungsbereichs. Die grundsätzlichen Alternativen zur Lage des geplanten Baugebiets sind auf Ebene des Flächennutzungsplans zu überprüfen. Nachdem im rechtsgültigen Flächennutzungsplan bereits ein allgemeines Wohngebiet vorgesehen ist, ist davon auszugehen, dass die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets durch die vorliegende Bauleitplanung nicht beeinträchtigt wird.

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

1. Keine Neuausweisung und Belassen der Flächen im jetzigen Zustand (Nullvariante):
Ohne eine Überplanung der Flächen, kann keine neues Wohngebiet entstehen und der Bedarf an weiterer Siedlungsfläche nicht gedeckt werden. Ein Defizit an (Wohn-)Bauflächen im Kernort Illschwang trägt zur Abwanderung bei und verhindert wachsende Einwohnerzahlen. Der Mangel an Wohnbauflächen im Ortskern von Illschwang bleibt und der Erhalt bzw. die Schaffung sozial stabiler Bewohnerstrukturen wird riskiert.
2. Alternative Erschließungsvarianten
Eine alternative Erschließung ist aufgrund der bereits vorhandenen Strukturen des Wegenetzes nicht sinnvoll und würde zusätzliche Eingriffe in die Umwelt bedingen.

2.3 Bedarfsnachweis

Im Folgenden wird im Zuge der Bedarfsermittlung das Erfordernis der Planaufstellung und die Beschreibung der städtebaulichen Ausgangssituation näher erläutert. Im Zuge der Bedarfsbegründung erfolgt neben der Berücksichtigung der örtlichen Bevölkerungsstrukturen auch eine Auseinandersetzung mit vorhandenen unbebauten Flächen im Gemeindegebiet.

Der Flächennutzungsplan sieht an der geplanten Stelle bereits Wohnbauflächen, genauer dargestellt als allgemeines Wohngebiet, vor. Der Bebauungsplan baut darauf auf und entspricht damit dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 S. 1 BauGB.

Anlass zur Aufstellung des Bebauungsplanes ist die sehr hohe Nachfrage nach (Wohn-) Bauflächen im Ort Illschwang. Die aktuell erschlossenen Parzellen reichen für die Nachfrage nicht aus. Die Verfügbarkeit dieser ortszentrumnahen Flächen im Zusammenspiel mit dem Anschluss an vorhandene Bebauung bietet sich für eine sinnvolle Erschließung an. Nachdem eine hohe Anzahl an Nachfragen von jungen Familien aus dem Ort Illschwang sowie den umliegenden Ortsteilen vorliegt, möchte die Gemeinde zeitnah weitere Bauplätze anbieten, um den Einheimischen zu ermöglichen, in der Heimat wohnen zu bleiben.

Die Belange der Landwirtschaft sind bei der Planung neuer Baugebiete grundsätzlich gegen die Erfordernisse wohnbaulicher Entwicklungsmöglichkeiten abzuwägen. Die Umwandlung geeigneter landwirtschaftlicher Flächen wird dabei als unvermeidbar angesehen, da in der Ortschaft keine alternativen Flächen mit gleicher Standorteignung und geringerem Eingriffspotenzial vorhanden sind. Die Flächen bieten sich aufgrund des direkten Anschlusses an den Ortskern an. Die Einbindung in das Landschaftsbild ist durch die vorgesehene Eingrünung und die eingegrenzte Lage gegeben.

Zielsetzung der Gemeinde Illschwang ist es, ihre Wohnfunktion weiter zu stärken und Abwanderung zu verhindern. Nach Angaben der Gemeindeverwaltung ist die Bevölkerungsentwicklung im Hauptort Illschwang seit Jahren konstant und damit positiv. Die Gemeinde Illschwang rechnet mit der Fortsetzung einer positiven Bevölkerungsentwicklung, zumal ein deutlicher Anstieg der Geburtenzahlen zu vermerken ist.

Diese positive Bevölkerungsentwicklung war nur möglich, weil in der Vergangenheit eine stetige Siedlungsentwicklung stattgefunden hat. So wurden seit 1998 zahlreiche Baugebiete ausgewiesen. Die ausgewiesenen Bauparzellen und die meisten Baulücken (Privatgrundstücke) im Ortsteil

Illschwang sind zwischenzeitlich bebaut. **Noch leerstehende Gebäude und Baulücken im Hauptort Illschwang sind in Privatbesitz. Die Gemeinde kann auf diese nicht zugreifen.**

Auf Grund der guten Wohnqualität und der intakten Infrastruktur (Arztpraxis, Kinderkrippe, Kindergarten, Grundschule, Schwimmbad, Breitbandausstattung, gute Verkehrsverbindung nach Amberg, Sulzbach, Nürnberg, Regensburg usw.) ist der Bedarf an Baugrundstücken in der Ortschaft Illschwang nach wie vor groß.

Die Gemeinde Illschwang will vor diesem Hintergrund ihre Siedlungspolitik konsequent fortsetzen und die im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Wohnbaugebiete **abhängig vom Bedarf** nach und nach realisieren. Diese Flächen sind grundsätzlich geeignet, um den Baulandbedarf zu bedienen. Das vorliegende Verfahren umfasst einen dieser Teilbereich.

~~Die leerstehenden Gebäude und Baulücken im Hauptort Illschwang sind in Privatbesitz. Die Gemeinde Illschwang kann auf diese nicht zugreifen.~~

Die Gemeinde Illschwang hat bei den letzten neu errichteten Grundstücken privatrechtliche Baupflichten vorgeschrieben. Innerhalb von 3 Jahren müssen diese bebaut werden. Diese privatrechtliche Baupflicht wird auch auf die zukünftigen Grundstücke des WA „Flurstraße II“ vorgeschrieben werden, sodass Parzellen zeitnah bebaut werden.

2.3.1 Angaben zur Überprüfung des Bedarfs

Die Prüfung des Bestands erfolgt auf Grundlage der Auslegungshilfe „Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung“ (Stand: 05.Dezember 2023).

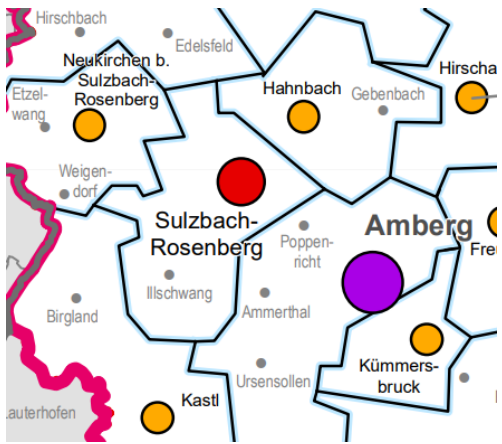
I Strukturdaten Gemeinde Illschwang, Landkreis Amberg-Weizsach

Einwohnerzahl der Gemeinde (es sind die jeweils zum Jahresende bereinigten Zahlen des LfStat heranzuziehen) ¹	Bevölkerungsstand zum 31.12.2024: 2.114 EW
Einwohnerentwicklung der Gemeinde der letzten zehn Jahre	2014: 2.010 EW 2024: 2.114 EW Zuwachs: + 104 Einwohner (ca. 5,17 % von 2.010 auf 2.114 Einwohner)
Einwohnerzahl gemäß der Bevölkerungsvorausberechnung des LfStat für das Zieljahr 2033 der Planung ²	2033: 1.970 EW Der Werte ist auf 10 Personen gerundet. Differenzen sind rundungsbedingt.
Bevölkerungsprognose des Landkreises ³	Bevölkerungsänderung im Landkreis Amberg-Weizsach 2023 im Vergleich zu 2023 in Prozent: +1,4 %
Durchschnittliche Haushaltsgröße (Zahl der Haushaltsmitglieder innerhalb eines Haushalts)	„Die durchschnittliche Zahl der Personen je Haushalt ist bereits zwischen 1991 und 2018 von 2,3 auf 2,0 deutlich gesunken. Bis 2040 wird sie voraussichtlich weiter auf 1,9 Personen pro Haushalt abnehmen. [...] Regionale Unterschiede zwischen den Bundesländern in der Entwicklung der Privathaushalte sind im Wesentlichen durch die demografischen Strukturen und die künftige Bevölkerungsentwicklung in den Bundesländern bedingt. Die Gesamtzahl der Privathaushalte

¹ https://www.statistik.bayern.de/mam/produkte/veroeffentlichungen/statistische_berichte/a1200c_202444.pdf; abgerufen am 07.10.2025

² https://www.statistik.bayern.de/mam/statistik/gebiet_bevoelkerung/demographischer_wandel/demographische_profile/09371131.pdf; abgerufen am 07.10.2025

³ https://www.statistik.bayern.de/mam/statistik/gebiet_bevoelkerung/demographischer_wandel/demographische_profile/09371.pdf; abgerufen am 07.10.2025

	wird bis 2040 voraussichtlich am stärksten in Baden-Württemberg und Bayern zunehmen (jeweils + 7 %).“⁴
Einstufung im Zentrale Orte-System 	Illschwang ist laut der Begründungskarte „Zentrale Orte, Nahbereiche“ des gültigen Regionalplans Oberpfalz-Nord (6) eine sonstige Gemeinde im Nahbereich. Die nächsten zentrale Orte sind - die Grundzentren Kastl, Neukirchen b. Sulzbach-Rosenberg und Hahnbach, - das Mittelzentrum Sulzbach-Rosenberg sowie - das Oberzentrum Amberg.
Gebietskategorie gem. LEP (Landesentwicklungsprogramm)	Im Regionalplan der Region Oberpfalz-Nord, Begründungskarte 1 – Raumgliederung, Illschwang bei der ökologisch-funktionellen Raumgliederung als Kategorie „II Gebiet mit mäßiger Belastbarkeit (kleinteilige Nutzung)“ dargestellt. In der Zielkarte 1 – Raumstruktur, ist der Bereich als allgemein ländlicher Raum sowie Raum mit besonderem Handlungsbedarf kartiert. Gleiches geht aus der Strukturkarte zum LEP hervor. Hier gilt (aus dem Textteil des LEP): „2.2.4 Vorrangprinzip: (Z) Die Teilräume mit besonderem Handlungsbedarf sind vorrangig zu entwickeln. Dies gilt bei - Planungen und Maßnahmen zur Versorgung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge, - Der Ausweisung räumlicher Förderschwerpunkte sowie diesbezüglicher Fördermaßnahmen und - Der Verteilung der Finanzmittel Soweit die vorgenannten Aktivitäten zur Gewährung gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen einschlägig sind.“
Verkehrsanbindung	Der Geltungsbereich des geplanten Baugebietes liegt im Hauptort Illschwang. Die übergeordnete Verkehrsanbindung des geplanten Wohngebietes erfolgt über die Flurstraße zur Kreisstraße AS 35 bzw. AS 1 und Staatsstraße 2164. Außerdem ist die Autobahn A6 in 10 Minuten Fahrzeit zu erreichen. Die Gemeinde Illschwang liegt verkehrsgünstig und doch ruhig in unmittelbarer Nähe zur Bundesautobahn A6 von Nürnberg nach Prag und garantiert damit eine sehr gute überregionale Verkehrsanbindung. Die Ortsmitte von Illschwang mit den vorhandenen Bushaltestellen und sonstigen (sozialen) Infrastrukturen (Kindergarten, Schule, Kirche, Arztpraxis, Freibad und Einkaufsmöglichkeiten) ist innerhalb von 500 m auch zu Fuß sehr gut zu erreichen.

⁴ https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2020/03/PD20_069_122.html; abgerufen am 07.10.2025

Wirtschaftliche Entwicklungsdynamik der Gemeinde, des Landkreises und der Region	Illschwang hat sich in den letzten Jahrzehnten von einer ehemals von der Landwirtschaft geprägten Gemeinde zum modernen Wohn- und Industrieort entwickelt. Zwischen 2011 und 2020 stieg die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten um 48% auf rund 350 Personen. In den letzten fünf Jahren ist die Zahl weiter gestiegen, bis auf 394 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte im Jahr 2023. Positiv für die wirtschaftliche Entwicklung ist die gute Autobahnanbindung sowie die Ausweitung der Gewerbeflächen. Die wirtschaftliche Entwicklung des Landkreises und der Region ist sehr positiv.
Weitere Indikatoren u. a. zu Zielvorstellungen der Gemeinde und zur Siedlungsdichte	Die Anbindung an die örtliche und übergeordnete Infrastruktur ist sehr gut. Um dem Thema Flächensparen gerecht zu werden, weist die Gemeinde je nach Gebietsgröße des Neubaugebietes auch Mehrfamilienhäuser aus.⁵

II Bestehende Flächenpotenziale in der planenden Gemeinde

Hier ist laut der Vorgaben der Landes- und Regionalplanung und der Auslegungshilfe eine vollständige Aufstellung der den einzelnen Gemeindeteilen zuordenbaren Flächenpotenziale erforderlich:

Hierzu zählen:

- Im Flächennutzungsplan dargestellte Flächen.
- Unbebaute Flächen im unbeplanten Innenbereich, wie etwas Baulücken, Brachen und Konversionsflächen.
- Im Bebauungsplan oder im Bereich städtebaulicher Satzungen dargestellte, noch nicht genutzte Flächen.
- Möglichkeiten der Nutzung leerstehender, ungenutzter und untergenutzter Gebäude.
- Möglichkeiten der Nachverdichtung bereits bebauter Flächen.

Die Vorhabenfläche ist im aktuell rechtsgültigen Flächennutzungsplan bereits als Wohnbaufläche dargestellt. Das geplante Allgemeine Wohngebiet (WA) entspricht somit dem Entwicklungsgebot (§ 8 Abs. 2 S. 1 BauGB).

III Bedarf an Siedlungsflächen – Ermittlung des örtlichen Bedarfs an Wohnbauflächen in Illschwang

„Bedarf an zusätzlichen Wohnbauflächen ergibt sich ganz vorrangig aus Bevölkerungszuwächsen. Die zu erwartende Bevölkerungszuwächse ergeben sich aus den Bevölkerungsvorausberechnungen des Landesamtes für Statistik. Diese stellen keine Prognose dar und sind daher bei der Beurteilung zusätzlichen Wohnbauflächenbedarfs im Kontext mit den weiteren Strukturdaten der Gemeinde zu sehen. Daneben sollten zur Einordnung der Entwicklung auch die Bevölkerungsprognosen für den jeweiligen Landkreis bzw. ggf. der Region herangezogen werden. Anhand des ermittelten Einwohnerzuwachses im Planungszeitraum, der durchschnittlichen Haushaltsgröße sowie der Raumansprüche der Wohnbevölkerung ist der Bedarf an Wohnbauflächen unter Heranziehung ortsüblicher Bebauungsdichten und gleichzeitiger Berücksichtigung anzustrebender flächensparender Bauweisen und Erschließungsformen zu ermitteln. Der Bedarf zusätzlicher Wohnbauflächen ergibt sich aus der Subtraktion der vorhandenen Flächenpotenziale des ermittelten Wohnbauflächenbedarfs. Insofern sind auch negative Bedarfe an zusätzlichen Wohnbauflächen regelmäßig möglich. Für jede Gemeinde ist jedoch in geringem Umfang ein Ersatzbedarf für Abbruch, Sanierung oder Umnutzung bestehender

⁵ Regionaler Planungsverband Oberpfalz-Nord: Wohnungsbedarfsanalyse für die Planungsregion Oberpfalz-Nord, 18.11.2022

Wohnbauflächen anzuerkennen. Entscheidend ist stets die Begründung des Bedarfs im Einzelfall unter Berücksichtigung der Bemühungen zur Innenentwicklung“ (Auslegungshilfe).

Ermittlung des Wohnbauflächenbedarfs für die gesamte Gemeinde Illschwang (Grundlagen siehe I Strukturdaten)

Einwohnerentwicklung der letzten 10 Jahre:

Aus der Einwohnerentwicklung der Gemeinde der letzten zehn Jahre (2014 bis 2024; auf Basis der jeweils zum Jahresende bereinigten Zahlen des LfStat) geht ein Zuwachs um 104 Einwohner auf insgesamt 2.114 Einwohner im Jahr 2024 hervor.

Im Jahr 2021 hat man für das Jahr 2024 einen Bevölkerungszuwachs in Illschwang auf insgesamt 2.000 Einwohner prognostiziert.⁶ Dieser Wert wurde um 114 Einwohner überschritten. Der echte Zuwachs an Einwohner ist also höher.

Prognostizierter Einwohnerzuwachs /-rückgang 2024 bis 2033:

Aufgrund der übertroffenen Bevölkerungsentwicklung kann die Entwicklung der letzten 10 Jahre zugrunde gelegt werden.

Zuwachs von + 104 Einwohner in 10 Jahren

Wohnungen aktuell:

Die 2.114 EW verteilen sich bei durchschnittlich 2 EW pro Wohnung auf 1.057 Wohnungen.

Wohnungen bis 2033:

Für den prognostizierten Einwohnerzuwachs von 104 Einwohnern werden bei durchschnittlich 2 EW pro Wohnung 52 Wohnungen benötigt.

Bedarf an Wohnbauflächen für die gesamte Gemeinde unter Heranziehung ortsüblicher Bebauungsdichten und gleichzeitiger Berücksichtigung anzustrebender flächensparender Bauweisen und Erschließungsformen:

Prognoseergebnis für das Jahr 2033:

Einwohner: Ab-/Zunahme	+ 104	EW (bis 2033)
Bedarf an Wohnungen aus Bevölkerungsentwicklung	+ 52	Wohnungen bis 2033 (bei 2 EW pro Wohnung)
Siedlungsdichte ohne Berücksichtigung flächensparender Bauweisen	26 EW/ha	Bei 2 EW pro Wohnung bedeutet das 13 Wohnungen pro Hektar.
Siedlungsdichte mit Berücksichtigung flächensparender Bauweisen	30 EW/ha	Bei 2 EW pro Wohnung bedeutet das 15 Wohnungen pro Hektar.
Wohnlandbedarf in ha	3,47 ha	+ 52 Wohnungen / 15 Wohnungen pro Hektar = 3,4666 ha Wohnlandbedarf
Akt. Innenentwicklungspotential	0 ha	Kein Zugriff auf vorhandenen Baulücken/Leerstand (Privatbesitz)
Rechnerischer Wohnlandbedarf (mit Berücksichtigung flächensparender Bauweisen)	+ 3,47 ha	

⁶https://www.statistik.bayern.de/mam/statistik/gebiet_bevoelkerung/demographischer_wandel/demographische_profile/09371119.pdf; abgerufen am 06.12.2023

IV Kommunale Strategie zur Aktivierung der vorhandenen Potentiale

Als kommunale Strategie zur Aktivierung der vorhandenen Potenziale und zur Vermeidung von Leerständen ist das gemeindliche Leerstandsmanagement zu werten, mit der Bestrebung Leerstände ausfindig zu machen und einer geeigneten Nutzung zuzuführen. Auch in Bezug auf die interkommunale Zusammenarbeit ist ein Austausch mit den Nachbarkommunen gegeben.

Nach Auskunft der Gemeinde Illschwang bestehen im Hauptort keine Potenziale wie Leerstände oder freie Flächen für Wohnungsbau, auf die die Gemeinde zugreifen könnte.

Die Hauptentwicklung der Gemeinde Illschwang wird, wie auch bisher, hauptsächlich im Hauptort stattfinden. Um das angestrebte Wachstum sichern zu können, bedarf es geeigneter Weiterentwicklungen wie das Angebot attraktiver Wohnstandorte.

V Abschätzung der Folgekosten einer Bauleitplanung

Die Folgekosten der Bauleitplanung sollen in der Abwägung berücksichtigt werden.

Es wird zwar eine neue Erschließungsstraße benötigt, diese sollte jedoch sowieso ertüchtigt werden und kann unproblematisch an vorhandene Strukturen anschließen. Die geplanten Strukturen entstehen also im direkten Zusammenhang zum bereits zu unterhaltenen Ortsgebiet.

Zur weiteren Information kann der Folgekostenschätzer des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr herangezogen werden.

2.3.2 Zusammenfassung der Bedarfsprüfung

In Illschwang sind im Gemeindegebiet keine verfügbaren Wohnbauflächen mehr vorhanden. Die zuletzt ausgewiesenen Wohngebiete sind vergeben bzw. bebaut. Vorhandene, freie Flächen sind im Privatbesitz und nicht frei verfügbar.

Da alternativ auch keine geeigneten Flächen in einem bereits ausgewiesenen Wohn- oder Mischgebiet zur Verfügung stehen und auch keine innerörtlichen Leerstände in geeigneter Lage und Größe vorhanden sind, also der örtliche Bedarf an Wohnbauflächen nicht gedeckt ist, sieht die vorliegende Bauleitplanung die Aufstellung eines Bebauungsplans für ein allgemeines Wohngebiet entsprechend der Darstellung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans vor.

Durch die Ausweisung eines Bauzangs innerhalb von 3 Jahren konnte innerhalb der zuletzt aufgestellten Bauleitpläne eine schnelle Bebauung erreicht werden bzw. wird diese derzeit noch umgesetzt. Freie, jedoch nicht verfügbare Bauparzellen, wurden so nicht generiert.

Mit der vorliegenden Bauleitplanung stellt die Gemeinde die dauerhafte Versorgung mit Wohnraum sicher, ohne der Vitalisierung der Siedlungskerne entgegenzuwirken. Die Ausweisung des geplanten Allgemeinen Wohngebietes (WA) mit ca. 1,99 ha (inkl. Eingrünung und Ausgleichsflächen) ist deshalb begründet und nachvollziehbar.

2.4 Wichtigste Ziele des Bauleitplans

Die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind aufgrund § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauGB bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes als Grundlagen der Abwägung immer zu berücksichtigen und nach §1 Abs. 7 BauGB gerecht abzuwägen.

Die bedeutsamen Ziele des Umweltschutzes für den Bebauungs- und Grünordnungsplan sind:

- Beeinträchtigungen der Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft sind grundsätzlich so gering wie möglich zu halten
- insbesondere sind die Belange des Menschen hinsichtlich des Lärms, Geruchs und sonstigen Immissionsschutzes sowie der Erholungsfunktion und die Kultur- und sonstigen Sachgüter zu berücksichtigen

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.

Die erwähnten Vorgaben werden wie auch im Umweltbericht beschrieben mit der vorliegenden Planung umgesetzt. Mit der Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans werden unter anderem die folgenden Ziele übergeordneter Planungen umgesetzt:

(Z) „In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen mit möglichst hoher Qualität zu schaffen oder zu erhalten“ (G) „Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen, wo zur Sicherung der Versorgung erforderlich auch digital, geschaffen oder erhalten werden“ (LEP 1.1.1).

Für Teilräume mit besonderem Handlungsbedarf sind folgende Grundsätze und Ziele bestimmend:

Vorrangprinzip bei Planungen/Maßnahmen zur Versorgung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge, bei der Ausweisung räumlicher Förderschwerpunkte sowie diesbezüglicher Fördermaßnahmen und bei der Verteilung von Finanzmitteln (in Hinblick auf die Schaffung gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen) (Ziel 2.2.4)

Entwicklung und Ordnung des ländlichen Raumes: Sicherung/Weiterentwicklung als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum, Versorgung der Bewohner mit zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Entfernung, Bewahrung eigenständiger Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur, Sicherung der landschaftlichen Vielfalt; zusätzlich Schaffung/Erhaltung einer zeitgemäßen Informations- und Kommunikationsinfrastruktur (Grundsatz 2.2.5)

Dabei besteht unter Wahrung der spezifischen räumlichen Gegebenheiten eine Ergänzungsfunktion zwischen Verdichtungsräumen und Ländlichem Raum für eine ausgewogene Entwicklung des Landes (Grundsatz 2.2.2).

Natürliche Ressourcen wie Bodenschätze, Wasser, Boden, Fläche und Freiräume werden in erheblichem Umfang verbraucht bzw. in Anspruch genommen. Deshalb sollen bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die Ressourcen nur in dem Maße genutzt werden, wie es für das Allgemeinwohl verträglich ist. Dies bedeutet auch, dass unvermeidbare Eingriffe so ressourcenschonend wie möglich erfolgen“ (LEP 1.1.3).

Die vorliegende Planung trägt dazu bei, dass sich der ländliche Raum in seiner Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiterentwickeln kann. Es stehen keine Ziele der Landesentwicklung entgegen.

3.1.2 Regionalplan Oberpfalz-Nord (Planungsregion 6)

Der Regionalplan steuert die übergemeindlichen Entwicklungen auf regionaler Ebene, die das Landesentwicklungsprogramm für ganz Bayern vorgibt. Entsprechend dem Regionalplan der Planungsregion 6 – Oberpfalz Nord sind für den Planbereich folgende Grundsätze und Ziele betroffen:

Gemäß Zielkarte 1 – Raumstruktur liegt die Gemeinde Illschwang im allgemeinen Raum mit besonderem Handlungsbedarf und ist weder Grund- noch Mittelzentrum.

Gemäß Zielkarte 3 – Landschaft und Erholung liegt der Geltungsbereich innerhalb eines landschaftlichen Vorbehaltsgebietes. Weitere Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete oder landschaftspflegerische Maßnahmen sind nicht betroffen.

In Hinblick auf ökonomische Erfordernisse gilt unter Bezugnahme auf das LEP für fast die gesamte Region 6 die Einstufung als „Ländlicher Teilraum, dessen Entwicklung nachhaltig gestärkt werden soll“. Es ist eine ökologisch, ökonomisch und sozial tragfähige Entwicklung der Region anzustreben. Wesentliche Ziele sind die nachhaltige Verbesserung der Lebens- und Arbeitsbedingungen, soziale Gerechtigkeit und Chancengleichheit, die Stabilisierung und Verbesserung der ökologischen Situation sowie der Umweltbedingungen und die Sicherung der natürlichen Lebensgrundlagen.

Die Planung entspricht dem fachlichen Ziel der Land- und Forstwirtschaft B III 3.2, dass Wälder mit regionaler und lokaler Bedeutung für Klima- und Immissionsschutz in ihrer Flächensubstanz erhalten werden sollen, da in keinen Waldbestand eingegriffen wird.

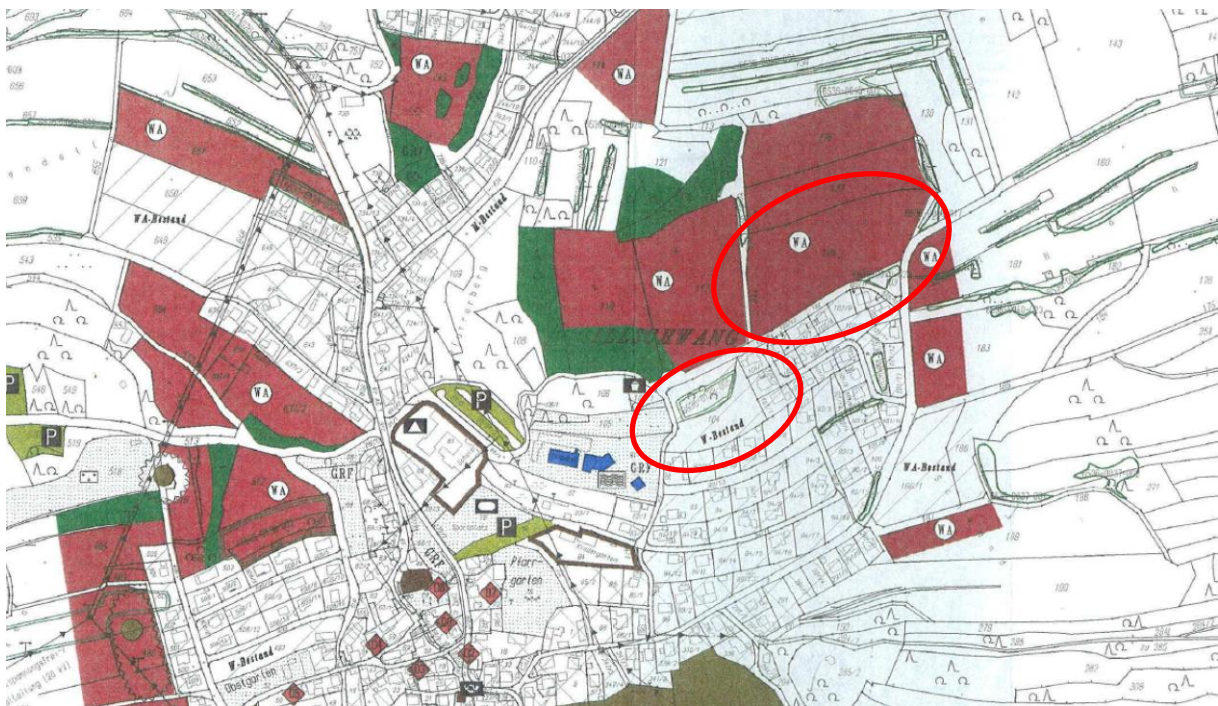
Gleiches gilt für Ziele aus dem Bereich B IV Wirtschaft: Die Region Oberpfalz-Nord ist als leistungsfähiger Wirtschaftsraum und attraktiver Lebens- und Arbeitsstandort zu stärken und weiterzuentwickeln (B IV 1.1). Dazu tragen u. a. auch wohnbauliche Entwicklungen in der Nähe zum Arbeitsplatz bei.

Dem Vorhaben stehen keine Ziele der Regionalplanung entgegen.

3.1.3 Flächennutzungsplan

Das Gebiet des geplanten Bebauungs- und Grünordnungsplans ist im wirksamen Flächennutzungsplan bereits als Wohnbaufläche, genauer als allgemeines Wohngebiet, zum Teil als Bestand bzw. Neuausweisung dargestellt. Das Vorhaben entwickelt sich somit aus dem vorbereitenden Bauleitplan. Der Flächennutzungsplan muss nicht geändert werden.

Landschaftsplanerische Maßnahmen und Ziele im Plan nicht vorhanden.



Auszug Flächennutzungsplan, Gemeinde Illschwang, 05.11.2002

3.1.4 Schutzgebiete

Die Betroffenheit des Geltungsbereiches wurde auf folgende Schutzgebiete geprüft:

Internationale Schutzgebiete	
Biosphärenreservat	nicht betroffen
Europäische Schutzgebiete	
FFH-Gebiete	nicht betroffen
Vogelschutzgebiete	nicht betroffen
Nationale Schutzgebiete	
Nationalparke	nicht betroffen
Nationale Naturmonumente	nicht betroffen
Naturschutzgebiete	nicht betroffen
Landschaftsschutzgebiete	nicht betroffen

Naturparke	nicht betroffen
Naturdenkmäler (Flächen, Symbole)	nicht betroffen
Wasserschutzgebiete und Gebiete mit Hochwasserlast	
Trinkwasserschutzgebiete	nicht betroffen
Heilquellenschutzgebiete	nicht betroffen
Überschwemmungsgebiete	nicht betroffen
Wassersensible Bereiche	nicht betroffen

Quellen: Fin-Web, Bayernatlas, Umweltatlas

3.1.5 Arten- und Biotopschutz

Geprüft wurden folgende Schutztypen:

Arten- und Biotopschutz	
Biotopkartierung	Der Geltungsbereich überlappt mit der Biotopteilfläche 6536-0138-005 „Streuobstwiesen bei Illschwang“. Das betroffene Biotop ist nicht nach § 30 B NatSchG geschützt, da die Bedingungen nach Tafel 25 des §30-Bestimmungsschlüssels nicht erfüllt sind. Ein Baum liegt innerhalb des Geltungsbereiches, welcher als zu erhalten festgesetzt wird. Somit erfolgt kein Eingriff in die Gehölze. Der Eingriff in die Wiesenfläche wird in der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung entsprechend berücksichtigt. Außerhalb des Geltungsbereiches befinden sich Flächen der Biotopkartierung Flachland „Hecken und Gebüsche östlich Illschwang“. Es erfolgt kein Eingriff.
Wiesenbrüterkulisse	nicht betroffen
Feldvogelkulisse-Kiebitz	nicht betroffen
Arten- und Biotopschutzprogramm	nicht betroffen
Biotope nach §30 BNatSchG	nicht betroffen

Quellen: Fin-Web, Bayernatlas, Umweltatlas

Spezielles Artenschutzrecht:

Im Zuge des Bauleitplanverfahrens ist zu prüfen, ob durch die Planung einer oder mehrere der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG ausgelöst werden, gegebenenfalls wären die naturschutzrechtlichen Voraussetzungen für eine Ausnahme von den Verboten gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG zu prüfen.

Aus § 44 BNatSchG ergeben sich für besonders und streng geschützten Arten und europäische Vogelarten folgende Verbote:

- Schädigungsverbot von Lebensstätten: Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten.
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 von Tieren 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- und Verletzungsverbot: Der Fang, die Verletzung oder Tötung von Tieren, die Beschädigung, Entnahme oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen. Umfasst ist auch die Gefahr von Kollisionen im Straßenverkehr, wenn sich durch das Vorhaben das Kollisionsrisiko für die

jeweilige Arten unter Berücksichtigung der vorgesehenen Schadensvermeidungsmaßnahmen signifikant erhöht.

Die vorhandene Vegetation im Bearbeitungsgebiet ist geprägt durch die landwirtschaftliche Nutzung. Die Vegetation setzt sich aus wenigen Arten zusammen und weist deshalb eine für den Naturhaushalt untergeordnete Bedeutung auf. Unter Berücksichtigung der bestehenden intensiven Nutzung ist der Bereich als stark gestört und anthropogen beeinflusst einzustufen. Seltene bzw. gefährdete Arten sind deshalb voraussichtlich auszuschließen. Besonders wertvolle Lebensräume oder geschützte Biotope werden durch die Planung nicht beeinträchtigt.

Grundsätzlich stellen bei Ackerflächen die bodenbrütenden Vogelarten die Artengruppe mit dem größten Konfliktpotenzial dar. Da diese Arten zu Gehölzbeständen Meideabstände einhalten, möglichst flache Flächen bevorzugen (Vorhabenfläche ist geneigt) und im Bereich der Planung zudem eine Störung durch die angrenzende Siedlung (Ortsrand) und dem östlich vorbeilaufenden Wanderweg vorliegt, wird ein Vorkommen von Brutpaaren dieser Arten als unwahrscheinlich angesehen. Eine ASK-Datenbankabfrage gibt zudem keine Hinweise auf Brutpaare in der näheren Umgebung oder sonstige schützenswerten Arten. Es ist von keiner Beeinträchtigung auszugehen.

Die bisherige Nutzung sowie der vorzufindende Bestand führen entsprechend einer vereinfachten Abschätzung zu der Annahme, dass im Geltungsbereich durch die geplante Bebauung keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG einschlägig sind.

Flächen als Ausweichquartier sind im Umfeld ausreichend vorhanden, so dass mit der geplanten Bebauung keine erhebliche Beeinträchtigung lokaler Populationen zu erwarten ist.

Es werden voraussichtlich für keine Art des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie für keine europäischen Vogelarten gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG erfüllt. Es wird daher voraussichtlich keine Ausnahme gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG oder eine Befreiung gem. § 67 BNatSchG benötigt.

3.2 Planverfahren

Der Ablauf des Bauleitplanverfahrens ist im Planteil beschrieben.

Die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans erfolgt im Regelverfahren.

3.3 Erschließung, Ver- und Entsorgung

3.3.1 Verkehrstechnische Erschließung

Die übergeordnete Verkehrsanbindung des geplanten Wohngebietes erfolgt über die Flurstraße zur Kreisstraße AS 35 bzw. AS 1 und Staatsstraße 2164. Außerdem ist die Autobahn A6 in 10 Minuten Fahrzeit zu erreichen. Die Gemeinde Illschwang liegt verkehrsgünstig und doch ruhig in unmittelbarer Nähe zur Bundesautobahn A6 von Nürnberg nach Prag und garantiert damit eine sehr gute überregionale Verkehrsanbindung.

Die Erschließung der möglichen Baufenster erfolgt über zu errichtende Verkehrsflächen in Anschluss an die bereits bestehende Flurstraße. Innerhalb des Geltungsbereiches ist die Anlage von Erschließungsanlagen nur in absolut notwendigem Maß zulässig. Auf eine möglichst geringe Versiegelung ist zu achten.

Die Ortsmitte von Illschwang mit den vorhandenen Bushaltestellen und sonstigen (sozialen) Infrastrukturen (Kindergarten, Schule, Kirche, Arztpraxis, Freibad und Einkaufsmöglichkeiten) ist innerhalb von 500 m auch zu Fuß sehr gut zu erreichen.

3.3.2 Kanäle und Abwasserbeseitigung

Der Geltungsbereich kann ordentlich an das Entwässerungssystem der Gemeinde Illschwang angeschlossen werden.

Durch Baumaßnahmen und betriebliche Abläufe darf das Grundwasser nicht beeinträchtigt werden. Versiegelte Flächen sind auf ein Minimum zu beschränken.

Sämtliches Oberflächenwasser, das auf befestigten und versiegelten Flächen anfallen, sollte wenn möglich über die belebte Bodenzone versickert werden. Die Ableitung des Regenwassers kann über die vorgesehenen Flächen zur Versickerung beziehungsweise Rückhaltung von Oberflächenwasser erfolgen. Die detaillierte Abarbeitung der Entwässerung erfolgt im Rahmen der Erschließungsplanung/Wasserrechtsverfahren.

Bei Starkniederschlägen und Schneeschmelze darf wild abfließendes Oberflächenwasser nicht zum Nachteil Dritter ab- bzw. umgeleitet werden. Die schadlose Ableitung des Oberflächenwassers ist sicherzustellen. 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 gesammeltem Niederschlagswasser eine wasserrechtliche Erlaubnis beantragt werden. Zur Sicherung der Entwässerung des neuen Baugebiets ist eine Regenrückhaltebecken vorgesehen.

3.3.3 Wasserversorgung

Die Versorgung des Baugebietes mit Trinkwasser ist durch den Zweckverband zur Wasserversorgung der Illschwang-Gruppe sichergestellt. Aussagen über die Leistungsfähigkeit der Wasserversorgung liegen zum aktuellen Zeitpunkt nicht vor.

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.

3.3.4 Energieversorgung

Die Stromversorgung des Baugebietes wird durch einen Erschließungsträger sichergestellt.

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

3.3.5 Wärmeversorgung

Um die Anwendung umweltschonender Heizmethoden zu fördern, wird geprüft, ob eine Anbindung an eine vorhandene Fernwärmeversorgung möglich ist.

3.3.6 Abfallentsorgung

Für die Abfallentsorgung ist der Landkreis Amberg-Weizsach zuständig. Es gelten die landkreisspezifischen Regelungen zur Müllentsorgung.

Für den im Holsystem zu entsorgenden Abfall wird auf Folgendes hingewiesen: Müll darf nach §16 Nr. 1 der Unfallverhütungsvorschriften Müllbeseitigung (BGV C 27) nur dann von den

Müllbehälterstandplätzen abgeholt werden, wenn die Zufahrt so angelegt ist, dass ein Rückwärtsfahren nicht erforderlich ist.

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

3.3.7 Telekommunikation

Es erfolgt die Erschließung durch einen Erschließungsträger. Für Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche und zugelassene Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Ein Prüfungsnachweis der Einführung ist nach Aufforderung vorzulegen.

3.4 Grund-, Oberflächen und Hochwasser

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.

Der genaue Stand des Grundwassers ist nicht bekannt, es wird in mehr als 2 m Tiefe erwartet. Am Standort liegen offene Karstverhältnisse ohne nennenswerte Deckschichten vor. Der Flurabstand des großräumigen Karst-Grundwassers beträgt rund 70 m.

Auf Grundlage der Übersichtsbodenkarte im Maßstab 1:25.000 des UmweltAtlas lässt sich für den gewählten Standort keine Beeinflussung durch Wasser ableiten. Diese Aussage reicht jedoch nicht aus, um eine Hochwassergefahr grundsätzlich auszuschließen.

Für den gewählten Standort sowie dessen unmittelbare Umgebung sind Informationen in der „Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturzflut“ vorhanden.



Auszug Bayernatlas: Potentielle Fließwege bei Starkregen

Im Bereich des geplanten Parzellen 8 bis 12 gibt es Hinweise auf eine potentiell erhöhte Gefährdung durch Überflutung infolge von Starkregen. Es sind potentielle Fließwege mit mäßigem bzw. erhöhten Abfluss bei Starkregen kartiert. Die räumliche Ausdehnung der kartierten Flächen ist jedoch sehr grob und kann in Realität abweichen. Grundsätzlich können lokale Überflutungen der Geländeoberfläche infolge von Starkregenereignissen überall auftreten.

3.5 Baugrund und Bodenverhältnisse

Auf Grund der in direkter Nachbarschaft des Geltungsbereiches bereits bestehenden Baukörper und nach Abfrage der ingenieurgeologischen Bewertung im Umweltatlas wird von geeigneten Baugrund- und Bodenverhältnissen ausgegangen.

Im Untergrund sind harte Festgesteine, sedimentär, überwiegend homogen zu erwarten.

Es handelt sich um einem in ungestörten und unverwitterten Zustand guten Baugrund (qu meist über 50 MPa in unverwittertem Zustand) mit einer sehr hohen Tragfähigkeit. Es ist von meist sehr robustem, felsbildendem Gestein mit wenigen Schichtfugen, teilweise porös oder löchrig auszugehen, das randlich teilweise mit gebankten Karbonatgesteinen verzahnt ist.

Für den Geltungsbereich gibt es keinen Hinweis auf Geogefahren, auf Stau-/Hangwasser oder auf niedrige Grundwasserflurabstände.

3.6 Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Durch die vorliegende Planung wird ein Bereich in räumlicher Nähe zu bestehenden Gebäuden bebaut. Durch die Ausweisung von neuen Wohnbaugebieten sind in der Regel nur geringe Auswirkungen auf die im Umfeld lebende Wohnbevölkerung gegeben, zum Beispiel in Form von Sichtbeeinträchtigungen bzw. Störung des Landschaftsbildes durch die errichteten Anlagenteile. Diese Punkte werden im Umweltbericht unter „Schutzgut Mensch“ und „Schutzgut Landschaft und Erholung“ behandelt.

In der Satzung zum Bebauungsplan sind Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen in Form von abstrakten und konkreten Festsetzungen nach §9 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit §1 Abs. 4 Nr. 2 und Abs. 11 BauNVO bzw. §9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB zu treffen.

3.7 Begründung zur Grünordnung, Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege

„Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlagen für Leben und Gesundheit des Menschen ... im besiedelten und unbesiedelten Bereich ... zu schützen, ...; der Schutz umfasst die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft“ (aus § 1 BNatSchG).

„Grünordnungspläne sind von den Kommunen aufzustellen, sobald und soweit dies aus Gründen des Naturschutzes und der Landschaftspflege erforderlich ist; ...“ (Art. 4 Abs. 2 BayNatSchG).

Für die Belange des Umweltschutzes ist gemäß §2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht zusammengefasst sind. Der Umweltbericht ist Teil der Begründung; auch seine Ergebnisse liegen der gemeindlichen Abwägung zu Grunde.

Die während und nach der öffentlichen Auslegung bzw. durch die Beteiligung der Träger Öffentlicher Belange gewonnenen zusätzlichen Erkenntnisse zu den jeweiligen Schutzgütern sind nachträglich einzuarbeiten.

3.8 Ausgleich nach den Grundsätzen für die Anwendung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung

Nach §1a BauGB sind die „Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes...“ in der Abwägung zu berücksichtigen. „Der Ausgleich erfolgt durch geeignete Darstellungen und Festsetzungen“

Die Kommune soll die durch die Bauleitplanung vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft so gering als möglich halten und unvermeidbare Eingriffe ausgleichen. Es ist nachzuweisen, auf welche

Art den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege Rechnung getragen wird. Hierzu sind besonders grünordnerische Maßnahmen innerhalb des Baugebiets geeignet, die auch dazu beitragen, den Eingriff und damit den notwendigen Ausgleich zu minimieren.

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung wird ausführlich im Umweltbericht als Teil der Begründung behandelt.

Hier sind neben der Eingriffs-Ausgleichsermittlung auch die geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen zu finden. Diese Maßnahmen und Festsetzungen wurden in die Satzung eingearbeitet.

3.9 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Planung (Monitoring)

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

3.10 Befreiungen

Befreiungen von Festsetzungen werden nur mit Zustimmung der Kommune oder vom Landratsamt erteilt, wenn die Voraussetzungen nach §31 Abs. 2 BauGB erfüllt sind. In diesem Fall ist ein normales, baurechtliches Verfahren erforderlich, die Genehmigungsfreistellung entfällt.

3.11 Land- und Forstwirtschaft

Die an den Geltungsbereich angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen müssen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung keine Einschränkungen hinnehmen. Das betrifft auch die Ausbringung von Gülle und Jauche. Die gesetzlichen Regelungen zu Pflanzabständen von Bäumen und Gehölzen zu angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen sind zu beachten.

3.12 Zusammenfassende Erklärung

„Dem Bebauungsplan ist eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde“ (§10 Abs. 4 BauGB).

Die zusammenfassende Erklärung ist dem ausgefertigten Bauleitplan zur Bekanntmachung beizufügen.

4. Begründung der städtebaulichen und grünordnerischen Festsetzungen

Der vorliegende Bebauungsplan sieht die städtebauliche Ordnung eines Teilbereichs der Ortschaft Illschwang vor. Die Ausweisung eines Allgemeines Wohngebietes erfolgt entsprechend des Bedarfs an städtebaulich vertretbarer Stelle. Durch die Lage der Ausgleichsflächen unmittelbar im Geltungsbereich, wird eine Aufwertung direkt am Eingriffsbereich geschaffen und damit auch die Auswirkungen auf die Anlieger sowie das Landschaftsbild effektiv verringert.

Durch das Inkrafttreten der Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung im Rahmen der Bauleitplanung ist die Kommune gehalten, die durch die Bauleitplanung vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft auszugleichen. Es ist nachzuweisen, auf welche Art den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege Rechnung getragen wird. Hierzu sind besonders grünordnerische Maßnahmen innerhalb des Baugebietes geeignet. Zur Minimierung eines eventuellen Ausgleichs sind

diese unumgänglich. Siehe hierzu auch den Umweltbericht mit Behandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung und der Detaillierung der internen Ausgleichsmaßnahmen.

Durch die festgesetzte GRZ sowie die vorgeschriebene Pflanzung von Bäumen erfolgt eine Durchgrünung der Bauflächen. Die Artenauswahl der Gehölze, die sich an der potenziellen natürlichen Vegetation und robusten Kultursorten orientiert, sollen heimische Artengesellschaften und die lokale Biodiversität fördern. Sie erweisen sich in der Regel als resistent gegenüber störenden Einflüssen und sind gegenüber fremdländischen Arten für die heimischen Tier- und Pflanzenwelt in größerem Umfang von Nutzen. Die Ausweisung dieser Grünflächen dient als Trittstein-Biotop. Die zu erwartenden negativen Auswirkungen der Bebauung und die Flächenversiegelung werden durch die Festsetzungen zur Grünordnungsplanung sowie zum Ausgleich kompensiert.

Die getroffenen Regelungen und Festsetzungen des Bebauungs- und Grünordnungsplans sind ausschließlich auf den festgesetzten Geltungsbereich anzuwenden.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Die bauliche Nutzung im Geltungsbereich ist als Allgemeines Wohngebiet (WA) entsprechend §4 BauNVO festgesetzt.

Die entsprechend der Baunutzungsverordnung in Allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im Sinne des § 4 Absatz 3 BauNVO werden ausdrücklich ausgeschlossen, da diese der vorhandenen Ortstypik widersprechen. Im Geltungsbereich ist hauptsächlich Wohnbebauung vorgesehen.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl definiert. Es werden über die Trennlinie Bereiche unterschiedlicher Maße der baulichen Nutzung innerhalb des Baugebietes abgegrenzt. Die Grundflächenzahl wird in Anlehnung an die Orientierungswerte des § 17 BauNVO festgesetzt.

Die Differenzierung in Bereiche mit unterschiedlicher GRZ führt dabei zu einer ortsräumlich angepassten Bebauung. Für den Bereich WA 2 ist die höhere GRZ festgelegt, da in diesem Bereich verdichtete Wohnbebauung mit mehreren Wohneinheiten, also jeweils ein Mehrfamilienhaus, entstehen soll.

Die zulässige Bebauung wird außerdem in der maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse beziehungsweise in der Vorgabe einer verpflichtenden Anzahl an Vollgeschossen definiert. Die Abwägung erfolgt hierbei zwischen dem ländlichen Charakter des Bereichs und dem Ziel des Flächensparens.

4.3 Baugrenzen, Bauweise, Abstandsflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen wird durch die Festsetzung einer Baugrenze definiert. Die Errichtung von Gebäuden als Hauptgebäude kann ausschließlich innerhalb des ausgewiesenen Baufensters erfolgen. Die Baufenster sind unter Wahrung der vorhandenen Ansprüche der Ortsstruktur und Gestaltung angeordnet. Anforderungen, zum Beispiel aus Gründen des Schutzes des Landschaftsbildes und der Ortsentwicklung sind hierbei berücksichtigt.

Die offene Bauweise dient der Wahrung des ländlichen Charakters und fördert die Durchlässigkeit für Flora und Fauna.

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

4.4 Baugestaltung Hauptgebäude

Zur optimalen Einbindung der Hauptgebäude und Anpassung der Bebauung an den natürlichen Geländeverlauf werden die Fußbodenoberkanten der Erdgeschosse in Bezug auf die Straßenhöhe

festgesetzt. Die Differenzierung in Bezug auf einzelne Bereiche dient dabei der bestmöglichen Einbindung in das vorhandene Gelände.

Zusätzlich sind für den Geltungsbereich Maximalhöhen ab der jeweils maximal zulässigen FOK-Höhe festgesetzt, um die Höhenentwicklung der Gebäude zu steuern. Das Spektrum der möglichen Dachformen entspricht den üblichen Anforderungen an Gebäuden in Allgemeinen Wohngebieten. Dachaufbauten sind nur in reduzierter, untergeordneter Form zulässig, um die Dachlandschaft zu beruhigen und damit einen harmonischen Übergang zwischen Siedlungsbereich und freier Landschaft zu erhalten.

Zur Dachdeckung sind bewährte regionale Farben und Materialien zu wählen, um das Landschaftsbild zu wahren. Auf Grund der positiven ökologischen Wirkung sowie der Verbesserung von Kleinklima und Wasserrückhalt sind Pult- oder Flachdächer zwingend extensiv zu begrünen.

Solaranlagen sind verpflichtend, um der Gewinnung von Energie aus erneuerbaren Rohstoffen Rechnung zu tragen und die Produktion am Ort des Verbrauchs zu fördern. Die Festsetzung entspricht dem Ziel der Bauleitplanung, eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung zu fördern, dem Belang des globalen Klimaschutzes durch die Nutzung erneuerbarer Energien, der Luftreinhaltung durch eine schadstofffreie Stromproduktion und sichert die örtliche Energieversorgung. Mit der Festsetzung der Installation von PV-Anlagen auf den Gebäuden wird ein ortsbezogener Beitrag zur Deckung des erhöhten lokalen Energiebedarfs geleistet. Hierdurch wird die „Importabhängigkeit“ im Energiebereich verringert und Energiepreissrisiken reduziert. Gleiches gilt für Solarthermieranlagen, die alternativ umzusetzen sind.

4.5 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Zur flexiblen Nutzung der zur Verfügung stehenden Grundfläche sind Nebenanlagen auch außerhalb des Baufensters zulässig. Die Festsetzung einer maximalen Wandhöhe für Nebengebäude dient der Unterordnung gegenüber dem Hauptgebäude. Die Dachform und -neigung ist aus städtebaulichen Gründen dem Hauptgebäude anzupassen. Flachdächer in begrünter Form sind aus ökologischen, klimatischen und wasserwirtschaftlichen Gründen immer zulässig. Für die Abstandsflächen und Grenzabstände gelten die Regelungen der Bayerischen Bauordnung.

Aus ökologischen und kleinklimatischen Gründen sind Stellplätze nur in versickerungsfähigen Belägen (z. B. Rasengitter, Natur- und Betonsteinpflaster mit Rasenfugen, wassergebundene Decken, Schotterrasen oder Fahrspuren mit durchlässigen Zwischenräumen) zu erstellen, sofern eine Vollversiegelung z.B. aus Gründen des Gewässerschutzes oder der Barrierefreiheit nicht zwingend erforderlich ist.

Zum Erhalt der Ortstypik sind keine gebäudeunabhängigen Anlagen zur Gewinnung von Energie aus regenerativen Rohstoffen zulässig.

4.6 Einfriedungen

Zur Minimierung des Eingriffs ist die Errichtung von Zaunsockeln sowie blickdichter Einfriedungen unzulässig. Zur Verminderung von negativen ökologischen Auswirkungen wird die Festsetzung getroffen, dass die Durchlässigkeit für Kleintiere im Bereich von 10 cm ab dem Boden gewährleistet sein muss. Die Begrenzung der Gesamthöhe auf maximal 1,30 m und die Vorgabe, Einfriedungen mit Sträuchern zu hinterpflanzen, dient zur Verringerung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild.

4.7 Verkehrsflächen

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt über eine neu zu errichtende Zufahrtsstraße mit einer Breite von mindestens 4 m.

Zur Reduzierung des Parkdrucks auf den Straßenraum werden zwei Bereiche als Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung als öffentliche Parkflächen ausgewiesen.

Aus ökologischen Gründen ist auf eine möglichst geringe Befestigung zu achten. Untergeordnete bzw. gering belastete Verkehrsflächen und sonstige aufgrund ihrer Nutzung nicht zwingend zu befestigende Flächen sind deshalb mit un- oder teilversiegelten Belägen zu befestigen. Eine Versiegelung ist nur in dem Umfang zulässig, wie es eine einwandfreie Benutzung der Verkehrsfläche erfordert und andere Rechtsvorschriften dem nicht entgegenstehen.

4.8 Werbeanlagen

Zur Wahrung des Gebietscharakters sind Werbeanlagen nur reduziert und untergeordnet zulässig. Die nächtliche Beleuchtung von Werbeanlagen ist aus Gründen des Emissionsschutzes sowie zur Minimierung des Eingriffs nicht zulässig.

4.9 Gestaltung des Geländes

Zur weitestgehenden Erhaltung des natürlichen Geländereiefs sind Aufschüttungen und Abgrabungen sowie die Errichtung von Stützmauern nur in begrenztem Umfang zulässig. Die entsprechenden Höhenfestsetzungen sind auf die vorhandene Topographie und die Sicherung eines stimmigen Ortsbildes abgestimmt. Die Vorgabe, dass Stützmauern unter bestimmten Bedingungen mit Sträuchern vorzupflanzen sind, soll außerdem die Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild minimieren. Um die Nachvollziehbarkeit der Geländemodellierung zu gewährleisten, sind entsprechende Schnitte im Bauantrag- bzw. Genehmigungsverfahren vorzulegen.

Zum Schutz des Bodens ist für Aufschüttungen gegebenenfalls ausschließlich inertes Material oder Aushubmaterial des Planungsbereiches zu verwenden. Jegliche Beeinträchtigungen, wie Bodenverdichtungen oder Bodenverunreinigungen, sind zu vermeiden. Deshalb soll das Gelände auch nur bei trockenen Boden- und Witterungsverhältnissen befahren werden. Das Befahren bei ungünstigen Bodenverhältnissen ist zu vermeiden, ansonsten sind Schutzvorkehrungen zu treffen. Geeignete Maschinen (Bereifung, Bodendruck) sind auszuwählen.

Durch geeignete Maßnahmen ist sicher zu stellen, dass kein Oberflächenwasser auf Nachbargrundstücke abgeleitet wird. Daher sind Versiegelungen auch nur in begrenzten Umfang zugelassen.

4.10 Energieversorgung, Leitungsverlegung, Schutzabstände

Das Baugebiet wird mit den erforderlichen Infrastrukturen versorgt. Die Versorgungsträger werden im Rahmen der Erschließungsplanung kontaktiert, um eine Koordinierung der Leitungsverlegung zu ermöglichen.

Die Trassen der Versorgungsleitungen sind entsprechend der anerkannten Regeln der Technik zu errichten und freizuhalten. Die Abstimmung mit den Versorgungsträgern hat ggf. zu erfolgen.

4.11 Grünordnung, Natur und Landschaft

Zur Eingrünung ist die Pflanzung von Bäumen und Gehölzen zur Sicherstellung der Durchgrünung des Geltungsbereiches und damit zur Minimierung des erfolgenden Eingriffs in Naturhaushalt und Landschaftsbild vorgesehen. Diese hat entsprechend der jeweiligen Pflanzenliste zu erfolgen. Die Verwendung von Sorten entsprechend der Optimierung des Standorts ist zulässig. Je nach Grundstückgröße ist die entsprechende Zahl von Bäumen zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Die Pflanzenlisten sind für alle Pflanzungen mit Pflanzverpflichtung verbindlich anzuwenden. Zur Minimierung des Eingriffs ist die Anlage der Freiflächen sowie deren Bepflanzung unmittelbar nach Fertigstellung der Hauptbaumaßnahme umzusetzen.

Zur Kompensation von nicht zu vermeidenden Eingriffen in Naturhaushalt und Landschaftsbild sind interne Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen. Die Bilanzierung des Kompensationsbedarfs und die Beschreibung der Maßnahmen sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

4.12 Grundwasser, Entwässerung

Durch Baumaßnahmen darf das Grundwasser nicht beeinträchtigt werden. Versiegelte Flächen sind auf ein Minimum zu beschränken.

Das Niederschlagswasser ist zur Verbesserung des Kleinklimas und zur Verringerung des Eingriffs wo möglich breitflächig über die belebte Bodenzone bzw. in dem dafür vorgesehenen Bereich zu versickern oder rückzuhalten. Zur Entlastung der Kanalisation, vor allem bei Starkregenereignissen, sind sämtlich Oberflächenwässer, die auf den Grundstücken der Parzellen im Bereich WA 1 auf befestigten und versiegelten Flächen anfallen, jeweils in einer Retentionszisterne mit einem Mindestvolumen von 3 Kubikmeter zu sammeln. Für die Parzellen im Bereich WA 2 ist jeweils eine Retentionszisterne mit einem Mindestvolumen von 6 Kubikmeter vorzusehen. Der Einbau einer größeren Zisterne ist dem jeweiligen Bauwerber ebenso freigestellt wie eine Kombination aus Regenrückhaltung und Regenwassernutzung. Bei letzterem ist zu beachten, dass ein Mindestvolumen von 3 bzw. 6 Kubikmeter rein für das Retentionsvolumen zur Verfügung stehen muss.

Zur Regelung des Wasserabflusses bei Starkregen werden Ableitungswege festgesetzt, die als Grünflächen auszubilden sind und von Bebauung, Aufschüttungen und dichter Bepflanzung freizuhalten sind. In Kombination mit der Ausbildung der Eingrünung am nördlichen Rand des Geltungsbereiches als Mulde mit Wall soll der potentielle Oberflächenabfluss gesteuert werden.

Die Ausgestaltung und Dimensionierung des Regenrückhaltebeckens erfolgen im Rahmen der Erschließungsplanung. Dabei ist auf eine möglichst naturnahe Gestaltung zu achten.

Zur Vermeidung von nachteiliger Beeinflussung von Nachbargrundstücken darf Oberflächenwasser nicht auf Nachbargrundstücke abgeleitet werden. Keller und andere vergleichbare Anlage, die von Hang- und Schichtenwasser betroffen sein könnten bzw. sich unterhalb der Entwässerungsebene befinden, müssen wasserdicht ausgeführt sein, um Schäden zu verhindern.

4.13 Immissionsschutz

Um die Sicherheit und Leichtigkeit des Straßenverkehrs gewährleisten zu können, dürfen von der Außenbeleuchtung keine Blendwirkungen ausgehen.

Zur Minimierung des Eingriffs in den Naturhaushalt ist für alle Formen der Außenbeleuchtung ausschließlich insektenfreundliches Licht mit einer Abschirmung nach oben zu verwenden, sodass das Licht nicht weiter als horizontal ausgestrahlt wird. Außerdem ist die durchgehende Beleuchtung der privaten Außenanlagen unzulässig. Damit wird erreicht, dass eine deutlich geringere Zahl an Insekten angelockt wird, so dass die Insektenmenge weniger stark durch die Beleuchtung verringert wird. Auf diese Weise wird das Nahrungsangebot vor allem für Fledermäuse und Vögel nicht wesentlich beeinträchtigt. Zur Reduzierung der Lichtverschmutzung im Geltungsbereich sind weitere Hinweise zur Anbringung bzw. Verteilung der Leuchten zu beachten. Die Leuchten sind nicht höher als unbedingt nötig anzubringen, um nur das unbedingt nötige Raumvolumen auszuleuchten. Gleichzeitig sollen mehr kleinere Leuchte, die jeweils eine kleinere Fläche abdecken als wenig große, die ein weites Feld bzw. Raumvolumen beleuchten, verwendet werden.

Bei der Bewirtschaftung der an den Planungsbereich angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen nach guter landwirtschaftlicher und fachlicher Praxis können Emissionen auftreten. Diese sind vom jeweiligen Besitzer, Pächter oder Mieter der Liegenschaft hinzunehmen, ohne dass daraus Ansprüche erhoben werden können.

F UMWELTBERICHT

1 Einleitung

Mit dem vorliegenden Umweltbericht wird den gesetzlichen Anforderungen nach Durchführung einer sogenannten Umweltprüfung 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.

Der Umweltbericht 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 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 „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr vom Dezember 2021.

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele der Bauleitplanung

Der Gemeinderat Illschwang fasste am 16.04.2025 zur geordneten städtebaulichen Entwicklung des Hauptorts Illschwang den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungs- und Grünordnungsplan Allgemeines Wohngebiet (WA) „Flurstraße II“.

Mit dieser Bauleitplanung reagiert die Gemeinde Illschwang auf den Bedarf an Baufläche für Wohnnutzung und schafft zugleich eine wichtige Grundlage für eine nachhaltige Entwicklung des Ortsteils.

Die Fläche wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO ausgewiesen. Die genaue Lage und Abgrenzung sind den Ausführungen in der Begründung zu entnehmen.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke Fl.-Nrn. 119, 128, 128/1 (TF), 128/2, 104 (TF) und 104/3, Gemarkung Illschwang.

Die Gesamtfläche des geplanten Baugebiets beträgt ca. 1,99 ha.

Im geltenden Flächennutzungsplan ist das Gebiet bereits als Wohnbaufläche, genauer als allgemeines Wohngebiet, dargestellt. Das Vorhaben entwickelt sich somit aus dem vorbereitenden Bauleitplan. Der Flächennutzungsplan muss nicht geändert werden.

Weitere Ausführungen sind der Begründung zum Bebauungsplan zu entnehmen.

1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und ihrer Berücksichtigung

Es sind die allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie Baugesetzbuch, Naturschutzgesetze, Abfall- und Wassergesetzgebung sowie Bundes-Bodenschutzgesetz in ihrer jeweils aktuellen Fassung zu berücksichtigen.

Die Darstellung erfolgt u. a. in der Begründung des Bebauungsplans.

Schutzgebiete

Die Betroffenheit der Schutzgebiete bzw. des Arten- und Biotopschutzes ist bereits in der Begründung zum Bebauungsplan unter 3.1.4 Schutzgebiete bzw. 3.1.5 Arten- und Biotopschutz behandelt.

Der Geltungsbereich liegt nicht innerhalb von Schutzgebieten. Im Planungsgebiet liegen auch keine geschützten Flächen nach Arten- und Biotopschutzprogramm oder Natura 2000.

Der Geltungsbereich überlappt mit der Biotopteilfläche 6536-0138-005 „Streuobstwiesen bei Illschwang“. Das betroffene Biotop ist nicht nach § 30 B NatSchG geschützt, da die Bedingungen nach Tafel 25 des §30-Bestimmungsschlüssels nicht erfüllt sind. Ein Baum liegt innerhalb des Geltungsbereiches, welcher als zu erhalten festgesetzt wird. Somit erfolgt kein Eingriff in die Gehölze. Der Eingriff in die Wiesenfläche wird in der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung entsprechend berücksichtigt. Außerhalb des Geltungsbereiches befinden sich Flächen der Biotopkartierung Flachland „Hecken und Gebüsche östlich Illschwang“. Es erfolgt kein Eingriff.

Sonstige Fachpläne und -programme z.B. Immissionsschutzrecht sowie kommunale Umweltqualitätsziele sind für die vorgesehene Fläche nicht vorhanden.

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 und Gesundheit

Der Planungsbereich selbst besitzt als landwirtschaftlich genutzte Fläche keine direkte Bedeutung für das Schutzgut Mensch und Gesundheit. Östlich der Fläche führen örtliche Wanderwege vorbei. Es ist von keiner Beeinträchtigung auszugehen.

Wirtschaftliche Nutzungsansprüche bestehen bisher durch die Landwirtschaft.

Die Fläche dient weder dem Lärmschutz noch hat sie besondere Bedeutung für die Luftreinhaltung.

2.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Als potenzielle natürliche Vegetation wird in der Pflanzensoziologie der Endzustand der Vegetation bezeichnet, der sich einstellen würde, wenn sie sich unter den heutigen Standortbedingungen ohne weiteren Einfluss des Menschen entwickeln könnte. Sie braucht mit der ursprünglichen Vegetation nicht übereinstimmen. Als Grundlage dieser Betrachtung dienen die Untersuchungsergebnisse nach SEIBERT (1968) zur potenziellen natürlichen Vegetation Bayerns, die aufbauend auf Bodeneinheiten und unter Berücksichtigung von Höhenlagen und Klimaverhältnissen Vegetationsgebiete beschreiben. Ergänzende Kartierungen einzelner Transsekte in Bayern von JANNSEN und SEIBERT (1986) haben zu neuen Erkenntnissen geführt. Demnach würde sich im Planungsgebiet auf lange Sicht Waldgersten-Buchenwald im Komplex mit Waldmeister-Buchenwald; örtlich mit Christophskraut-Waldgersten-Buchenwald sowie punktuell Seggen-Buchenwald, Schwalbenwurz- und Bergulmen-Sommerlinden-Blockwald entwickeln.

Im Planungsgebiet selbst liegen keine geschützten Flächen nach Arten- und Biotopschutzprogramm oder Natura 2000.

Der Geltungsbereich überlappt mit der Biotopteilfläche 6536-0138-005 „Streuobstwiesen bei Illschwang“. Das betroffene Biotop ist nicht nach § 30 B NatSchG geschützt, da die Bedingungen nach Tafel 25 des §30-Bestimmungsschlüssels nicht erfüllt sind. Ein Baum liegt innerhalb des Geltungsbereiches, welcher als zu erhalten festgesetzt wird. Somit erfolgt kein Eingriff in die Gehölze. Der Eingriff in die Wiesenfläche wird in der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung entsprechend berücksichtigt. Außerhalb des Geltungsbereiches befinden sich Flächen der Biotopkartierung Flachland „Hecken und Gebüsch östlich Illschwang“. Es erfolgt kein Eingriff.

Spezielles Artenschutzrecht (spezielle artenschutzrechtliche Prüfung)

Es ist 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 Verbotstatbestände 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.

Die vorhandene Vegetation im Bearbeitungsgebiet ist geprägt durch die landwirtschaftliche Nutzung. Die Vegetation setzt sich aus wenigen Arten zusammen und weist deshalb eine für den Naturhaushalt untergeordnete Bedeutung auf. Unter Berücksichtigung der bestehenden intensiven Nutzung ist der Bereich als stark gestört und anthropogen beeinflusst einzustufen. Seltene bzw. gefährdete Arten sind deshalb voraussichtlich auszuschließen. Besonders wertvolle Lebensräume oder geschützte Biotope werden durch die Planung nicht beeinträchtigt.

Die bisherige Nutzung sowie der vorzufindende Bestand führen entsprechend einer vereinfachten Abschätzung zu der Annahme, dass im Geltungsbereich durch die geplante Bebauung keine Verbotsstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG einschlägig sind.

Flächen als Ausweichquartier sind im Umfeld ausreichend vorhanden, so dass mit der geplanten Bebauung keine erhebliche Beeinträchtigung lokaler Populationen zu erwarten ist.

Es werden voraussichtlich für keine Art des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie für keine europäischen Vogelarten gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG erfüllt. Es wird daher voraussichtlich keine Ausnahme gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG oder eine Befreiung gem. § 67 BNatSchG benötigt.

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass der Geltungsbereich eine lediglich geringe Bedeutung als Lebensraum für Pflanzen und Tiere aufweist. Flächen mit hoher Bedeutung sind von der Überbauung nicht betroffen.

2.1.3 Schutzgut Boden und Fläche

Durch die vorliegende Bauleitplanung werden ca. 1,99 ha Fläche der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung entzogen und in Flächen für einen Wohngebiet umgewandelt.

Boden dient als Pflanzen- und Tierlebensraum, als Filter, für die Wasserversickerung und -verdunstung sowie der Klimaregulierung. Zudem hat er seine Funktion als Produktionsgrundlage für die Landwirtschaft. Belebter, gewachsener Boden ist nicht ersetzbar.

Das Bearbeitungsgebiet liegt innerhalb der Naturraum-Haupteinheit (Ssymank) D61–Fränkische Alb, der Naturraum-Einheit (Meynen/Schmithüsen et. al.) 081 Mittlere Frankenalb sowie der Naturraum Untereinheit (ABSP) 081-A Hochfläche der Mittleren Frankenalb.

In der geologischen Karte 1:500.000 ist für den Planungsbereich als Geologische Einheit „Malm (Weißer Jura)“ verzeichnet. Gemäß Geologischer Karte 1:25.000 liegt der Geltungsbereich in der „Frankenalb-Formation, Riff- oder Schwammrasendolomit“.

Gemäß Übersichtsbodenkarte 1:25.000 (ÜBK 25) liegt im Großteil der Planung „Fast ausschließlich Braunerde und (flache) Braunerde über Terra fusca aus (skelettführendem) Schluff bis Ton (Deckschicht) über Lehm- bis Ton(-schutt) (Carbonatgestein)“. In einem kleinen westlichen Randbereich liegt „Fast ausschließlich Rendzina, Braunerde-Rendzina und Terra fusca-Rendzina, selten (flache) Braunerde über Terra fusca aus Schuttlehm über Schutttton bis Tonschutt (Carbonatgestein)“.

Die Standortauskunft bezüglich bodenkundlicher Basisdaten des Umweltatlas Bayern zeigt eine sehr hohe Nährstoffverfügbarkeit und geringes pflanzenverfügbares Bodenwasser. Der Humusgehalt im Oberboden wird als mittel humos eingestuft.

In der Bodenschätzungskarte ist für den südwestlichen Teilbereich „L6Vg 36/28“ und für den restlichen Bereich „L5V 51/41“ angegeben. Daraus lässt sich ein geringes Retentionsvermögen bei Niederschlagsereignissen und ein geringes Rückhaltevermögen für Schwermetalle ableiten. Die natürliche Ertragsfähigkeit ist als gering (Ackerzahl 28 als unterste Grenze für die Kategorie „gering“) bzw. als mittel (Ackerzahl 41 als unterste Grenze für die Kategorie „mittel“).

Unterschiede bzgl. der biotischen Lebensraumfunktion des Bodens sind im Untersuchungsraum nicht zu erkennen. Es sind keine besonders schutzwürdigen Bodenflächen festzustellen.

Zu Altlasten ist im Bereich der Planung nichts bekannt.

2.1.4 Schutzgut Wasser

Im Planungsgebiet befinden sich keine Oberflächengewässer oder ein Trinkwasserschutzgebiet. Laut Umweltatlas Bayern befindet sich der Geltungsbereich weder im wassersensiblen Bereich noch in einem Überschwemmungsgebiet.

Für den gewählten Standort sowie dessen unmittelbare Umgebung sind Informationen in der „Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturzflut“ vorhanden. [Im Bereich des geplanten Parzellen 8 bis 12 gibt es](#) Hinweise auf eine potentiell erhöhte Gefährdung durch Überflutung infolge von Starkregen. Es sind potentielle Fließwege mit mäßigem bzw. erhöhten Abfluss bei Starkregen kartiert. Die räumliche Ausdehnung der kartierten Flächen ist jedoch sehr grob und kann in Realität abweichen. Grundsätzlich können lokale Überflutungen der Geländeoberfläche infolge von Starkregenereignissen überall auftreten.

Auf Grundlage der Übersichtsbodenkarte im Maßstab 1:25.000 lässt sich für den geplanten Standort jedoch keine Beeinflussung durch Wasser ableiten. Eine Hochwassergefahr kann grundsätzlich nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Grundwasser ist mit einem Abstand von > 2 m zu erwarten. Genauere Kenntnisse zum Grundwasserstand sind nicht vorhanden. Es ist grundsätzlich mit Stau- oder Haftwasser zu rechnen.

2.1.5 Schutzgut Luft und Klima

Die mittlere Lufttemperatur im Planungsbereich beträgt im Sommerhalbjahr zwischen 13 und < 14 °C und im Winterhalbjahr 1 bis < 2 °C. Im Sommerhalbjahr beträgt die mittlere Niederschlagshöhe etwa > 400 bis 450 mm, im Winterhalbjahr etwa > 400 mm bis 450 mm.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes hat als unbebaute Fläche der Landwirtschaft eine gewisse Bedeutung als Kaltluftentstehungsgebiet, jedoch ohne Bezug zur Wohnbebauung. Eine Bedeutung für die Frischluftentstehung ist nicht zu erkennen.

Besondere Erhebungen zur Luft bzw. deren Verunreinigung liegen für das Planungsgebiet nicht vor.

2.1.6 Schutzgut Landschaft und Erholung

Es handelt sich um landwirtschaftlich genutzte Flächen. Das Umfeld ist von bestehenden Siedlungsstrukturen, landwirtschaftlichen Nutzflächen sowie bestehenden Gehölz- bzw. Waldstrukturen geprägt. Der Standort ist bereits vorbelastet und hat keinen direkten Wert für die Erholungsnutzung. Östlich der Fläche führen örtliche Wanderwege vorbei. Es ist von keiner Beeinträchtigung auszugehen. Weitere bedeutende Freizeitwege sind im Bereich der Planung nicht zu erkennen.

Blickbeziehungen bestehen lediglich zu dem direkt anschließenden Siedlungsgebiet südlich der Flurstraße.

2.1.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Im Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplans sind keine Kultur- bzw. Sachgüter mit schützenswertem Bestand bekannt. Im BayernAtlas sind keine Boden- oder Baudenkmäler innerhalb der Fläche bzw. in der näheren Umgebung verzeichnet.

2.1.8 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Das Belassen der vorliegenden Flächen im bestehenden Zustand würde keine Veränderung der biologischen Vielfalt oder der Funktion als Lebensraum für Tier- und Pflanzenarten erwarten lassen, da diese Flächen weiterhin wie bisher landwirtschaftlich genutzt werden würden.

Auch für die anderen Schutzgüter würden sich keine Veränderungen ergeben. Das Defizit an wohnbaulichen Entwicklungsmöglichkeiten bliebe ebenfalls bestehen.

2.2 Prognose über die Auswirkungen auf die Schutzgüter bei Durchführung der Planung

2.2.1 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Auswirkungen

Durch die Ausweisung des Allgemeinen Wohngebietes wird eine Fläche in Anspruch genommen, die derzeit landwirtschaftlich genutzt wird.

Es werden voraussichtlich für keine Art des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie für keine europäischen Vogelarten gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG erfüllt. Es wird daher voraussichtlich keine Ausnahme gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG oder eine Befreiung gem. § 67 BNatSchG benötigt.

Durch die geplante Neuanlage der Hecke zur Eingrünung sowie die Entwicklung einer Streuobstwiese werden zusätzlich neue Biotopstrukturen geschaffen.

Während der Bauphase kann es durch die vom Baubetriebe ausgehenden Störfwirkungen zu einer Beeinträchtigung der angrenzenden Lebensräume und zur Meidung der Flächen kommen, diese sind jedoch zeitlich beschränkt.

Zur Vermeidung von Lockwirkungen auf nachtschwärmende Insekten ist für alle Formen der Außenbeleuchtung ausschließlich insektenfreundliches Licht mit einer Abschirmung nach oben zu verwenden, sodass das Licht nicht weiter als horizontal ausgestrahlt wird.

Zur Vermeidung der Beeinträchtigung von Säugetieren durch die Errichtung von Einfriedungen wird festgesetzt, dass die Unterkante des Zaunes entsprechend der Geländetopografie mindestens 10 cm über der Geländeoberfläche liegen muss und damit für Kleintiere durchlässig ist.

Vermeidungsmaßnahmen (s. unten)

Durch die festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen wie die Eingrünung sowie zu Zaunsockeln werden die Eingriffe verringert.

Ergebnis

Im Hinblick auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen sind gering bedeutende Flächen betroffen, so dass unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen in der Zusammenschau **gering erhebliche Umweltauswirkungen** für dieses Schutzgut zu erwarten sind.

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, Porenvolumen und Leistungsfähigkeit. Baubedingt werden größere Flächen verändert und Oberboden zwischengelagert.

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).

Gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen durch Verrichtungen auf den Flächen im Geltungsbereich sind Vorsorgemaßnahmen zu treffen. Jegliche Beeinträchtigungen, wie Bodenverdichtungen oder Bodenverunreinigungen, sind zu vermeiden. Deshalb soll das Gelände auch nur bei trockenen Boden- und Witterungsverhältnissen befahren werden. Das Befahren bei ungünstigen Bodenverhältnissen ist zu vermeiden, ansonsten sind Schutzvorkehrungen zu treffen. Geeignete Maschinen (Bereifung, Bodendruck) sind auszuwählen.

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.

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).

Vor allem bei feuchten Witterungsverhältnissen kann es durch die Befahrung der Fläche während der Bauphase zu stellenweisen Bodenverdichtungen kommen.

Das natürliche Gelände soll weitestgehend unverändert beibehalten werden. Deshalb sind Abgrabungen oder Aufschüttungen nur begrenzt zulässig.

Die Eingrünung (=Ausgleichsfläche) wird zukünftig den Festsetzungen entsprechend weder gedüngt noch mit Pestiziden o.ä. behandelt.

Vermeidungsmaßnahmen (s. 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 und des Verlustes landwirtschaftlicher Flächen Umweltauswirkungen **mittlerer Erheblichkeit** für das Schutzgut Boden und Fläche zu erwarten.

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 Baumaßnahmen kein Grundwasser angeschnitten wird. Schicht- bzw. Hangwasser kann nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. 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. unten)

Die Festsetzung der Verwendung von versickerungsfähigen Belägen wo möglich sowie die Festsetzungen zur Durchgrünung tragen u.a. zur Verminderung von negativen Auswirkungen auf das

Schutzgut Wasser bei. Außerdem wird durch die Ausbildung der Eingrünung als Mulde mit Wall und den Abflussskorridoren, die als Grünflächen auszubilden sind, der Wasserabfluss bei Starkregen geregelt.

Ergebnis

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

2.2.4 Schutzgut Luft und Klima

Auswirkungen

Die Versiegelung großer freier Flächen führt zur Reduktion von Kaltluftentstehungsgebieten. Eine gewisse Beeinflussung der Schutzgüter Luft und Klima ist nicht zu vermeiden. Der Luftaustausch im Plangebiet ist durch die vorhandenen und zu erhaltenden freien Flächen gewährleistet, zudem ist auf Grund der Größe des Geltungsbereichs keine nachhaltige Beeinträchtigung zu erwarten.

Es besteht auf Grund der Strukturen im Umfeld keine Gefahr der Überhitzung oder der Ausbildung von Wärmeinseln, die Frischluftversorgung ist gesichert. Deshalb ist der Geltungsbereich als Fläche ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahn einzustufen.

Luftgetragene Immissionen (Lärm, Schadstoffe) werden im Umfeld durch die Bebauung und den damit im Zusammenhang stehenden Verkehr geringfügig erhöht. Die geplanten Eingrünungsmaßnahmen werden die diesbezüglichen Auswirkungen teilweise mindern. Durch die Festsetzung des Gebietstyps als Gewerbegebiet sind nennenswerten betriebsbedingten Belastungen ausgeschlossen.

Während der Bauphase kann es witterungsbedingt zeitweise zu Staubemissionen kommen.

Vermeidungsmaßnahmen (s. unten)

Vermeidungsmaßnahmen können die Auswirkungen reduzieren. So führen z.B. die Festsetzungen zur Durch- und Eingrünung des Baugebietes zur Staubbindung und Reduzierung der Wärmeentwicklung sowie zur Verbesserung des Kleinklimas. Der Ausgleich erfolgt im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.

Ergebnis

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

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.

2.2.6 Schutzgut Landschaft und Erholung

Auswirkungen

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

Nachdem der ausgewählte Bereich für die übergeordnete Erholung oder den Tourismus keine erkennbare Funktion aufweist und die maximalen Höhen der Gebäude beschränkt sind, sind die Eingriffe von geringer Bedeutung. Die eingegrenzte Lage mit umliegendem Waldbestand vermindert außerdem eine störende Fremdwirkung.

Vermeidungsmaßnahmen (s. unten)

Vermeidungsmaßnahmen können die Auswirkungen auf das Schutzgut reduzieren. Hierzu gehören unter anderem die Festsetzungen zur Eingrünung sowie zur Gebäudehöhe. Beide tragen dazu bei, den Einfluss der Neubauten auf die Umgebung zu reduzieren bzw. zu kaschieren. Die geplanten Eingrünungsmaßnahmen mit zweireihigen Hecken und Einzelgehölzen fördern die Strukturvielfalt und fügen sich gleichzeitig gut in das vorhandene Landschaftsbild ein. Weitere Festsetzungen zur Außenbeleuchtung oder Werbeanlagen vermindern zusätzliche negative Auswirkungen.

Ergebnis

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

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 Abstände ausgeschlossen. Es sind keine Wirkungen denkbar, die eine erhebliche Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten zur Folge haben könnten. Die Planung hat keine Auswirkung auf diese Gebiete.

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

Auswirkung

Durch die vorgesehene Bebauung wird ein Bereich in räumlicher Nähe zu bestehenden Gebäuden verändert.

Durch die Ausweisung von neuen Baugebieten sind in der Regel gewisse Auswirkungen auf die im Umfeld lebende Wohnbevölkerung gegeben. Meist entstehen nachteilige Auswirkungen in Form von Sichtbeeinträchtigungen bzw. Störung des Landschaftsbildes durch die errichteten Anlagenteile. Diese werden beim Schutzgut Landschaftsbild behandelt.

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 langfristig nicht nachteilig auf Wohn- und Erholungsfunktionen sowie das Wohlbefinden und die Gesundheit auswirken.

Mit der geplanten Bebauung gehen keine siedlungsnahen, frei zugänglichen Freiflächen verloren. Aufgrund der geringen Ausdehnung, Lage und Strukturierung ist die Bedeutung des Gebiets selbst für Freizeit und Erholung der Bevölkerung als gering einzustufen. [Die Baugrenzen befinden sich in einem Abstand von mind. 50 m zum Beachvolleyballfeld des benachbarten Freibades. Damit ist von einer Einhaltung des Immissionsrichtwertes im allgemeinen Wohngebiet auszugehen. Der vom Freibad, genauer gesagt vom Beachvolleyballfeld und der Liegewiese, potenziell ausgehende Lärm wird ausreichend berücksichtigt und die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden gewahrt.](#)

Vermeidungsmaßnahmen (s. unten)

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

2.2.9 Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Auswirkungen

Auch wenn derzeit keine Bodendenkmäler bekannt sind, ist nicht auszuschließen, dass sich im Planungsgebiet oberirdisch nicht mehr sichtbare und daher unbekannte Bodendenkmäler befinden. Jegliche Form von Erdarbeiten birgt ein gewisses Risiko der Zerstörung von Bodendenkmälern. Da es sich bei der Fläche um eine landwirtschaftliche Nutzung handelt, ist dieses Risiko jedoch sehr gering. Während der Bauarbeiten bei Erdarbeiten zu Tage kommende Metall-, Keramik- oder Knochenfunde sind umgehend dem Landratsamt oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden. (Art. 8 DSchG)

Art. 8 Abs. 1 DSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichten sich auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen.

Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

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

Ergebnis

Es sind durch die Bebauung **keine erheblichen** Auswirkungen für dieses Schutzgut zu erwarten.

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 direkten 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 Immissions-schutzrechts

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist die geplante Fläche bereits als Wohnbaufläche dargestellt. Es ergeben sich keine Änderungen auf die Darstellungen.

Wasser, Abfall- oder Immissionsschutzrechtliche Belange werden ebenfalls nicht berührt.

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. Der Bereich ist jedoch nicht als Gebiet mit entsprechenden Auflagen ausgewiesen.

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 der Betriebsphase.

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

2.3.1.1 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Im Zuge der Erschließung sind Versorgungsleitungen und Wege zu bündeln.

Es sind Festsetzungen zur Durchgrünung der Flächen getroffen, die als Gliederungs- und Verbundelemente fungieren. Auch die Festsetzung zur Verwendung standortheimischer Gehölze trägt zu Minimierung des Eingriffs bei. Die Festsetzung von Grünflächen, die nicht bebaut werden dürfen bzw. das Pflanzgebot auf der Grundstücksfläche, sichert die Biotopverbindung.

Das Verbot von Zaunsockeln und die Anhebung der Zaununterkante führt zu einer Durchlässigkeit des Gebietes und vermeidet die Zerschneidung von Lebensräumen insbesondere von Kleintieren (Ausschluss tiergruppenschädigender Anlagen/Bauteile).

Für die Außenbeleuchtung wird ausschließlich insektenfreundliches Licht mit einer Abschirmung nach oben verwendet und eine durchgehende Beleuchtung der privaten Außenanlagen ausgeschlossen. Damit wird erreicht, dass eine deutlich geringere Zahl an Insekten angelockt wird, so dass die Insektenmenge weniger stark durch die Beleuchtung verringert wird. Auf diese Weise wird das Nahrungsangebot vor allem für Fledermäuse und Vögel nicht wesentlich 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.

Als Vermeidungsmaßnahmen ist die Schaffung von Grünflächen in Bereichen vorgesehen, in denen sich die Bodenfunktionen regenerieren können.

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.

Die Erdmassenbewegungen im Baugebiet sind aufgrund der getroffenen Festsetzungen beschränkt.

Auf Grund der verdichteten Bebauung erfolgt ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden, der Versiegelungsgrad ist durch die entsprechenden Festsetzungen reduziert.

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 Versickerung bzw. Rückhaltung 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. Durch die Tiefbauarbeiten darf keine Grundwasserabsenkung erfolgen. Belastetes Wasser darf nicht in Oberflächengewässer abgeleitet werden. Durch die festgesetzten Durchgrünungsmaßnahmen werden Flächen für die Versickerung sowie zur Verdunstung von Wasser offengehalten.

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 Gewässerufern, markanten Einzelstrukturen des Reliefs und einzelnstehenden Bäumen, Baumgruppen oder Baumreihen. Hecken und Gebüschgruppen werden nicht berührt.

Sichtbeziehungen sowie Ensembles werden durch die Ausweisung nicht beeinträchtigt.

Die Festsetzungen zur Durchgrünung des Gebietes führen zu einer Verminderung des Eingriffes in das Schutzgut Landschaftsbild.

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

Festsetzungen zur Dachgestaltung verringern die Auswirkungen auf das Landschaftsbild. Durch die Eingrünung am westlichen Rand des Industriegebietes wird die Anlage in die Landschaft integriert. Zur Reduzierung von Lichtverschmutzung ist für alle Formen der Außenbeleuchtung ausschließlich insektenfreundliches Licht mit einer Abschirmung nach oben zu verwenden, sodass das Licht nicht weiter als horizontal ausgestrahlt wird.

2.3.1.5 Schutzgut Luft und Klima

Als klimatisch wirksame Vermeidungsmaßnahmen sind umfangreiche Pflanzgebote vorgesehen, die zu einer Bindung von Staubpartikeln sowie zur positiven Beeinflussung des Kleinklimas beitragen.

Durch die Standortwahl wurden kleinklimatisch bedeutsame Flächen bereits von vornherein ausgeschlossen. Durch die Festsetzung einer maximalen Versiegelung wird das Aufheizen von Flächen reduziert, ebenso durch die festgesetzten Maßnahmen zur Ein- und Durchgrünung.

2.3.2 Ausgleich unvermeidbarer Beeinträchtigungen / Eingriffsregelung

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

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

Die Eingriffsregelung wird im vorliegenden Fall nach dem Leitfaden ‚Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft‘, 2021 durchgeführt.

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

2.3.2.1 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 = 0,35 bzw. 0,5

2.3.2.2 Ermittlung des Ausgleichsbedarfes

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		
	Vermeidung mittelbarer Beeinträchtigungen von Lebensräumen und Arten durch Isolation, Zerschneidung oder Stoffeinträgen	☒	☐
	Erhalt schutzwürdiger Gehölze, Einzelbäume, Baumgruppen und Alleen	☒	☐
	Sicherung erhaltenswerter Bäume und Sträucher im Bereich von Baustellen (RAS-LP4 bzw. DIN 18920)	☒	☐
	Bündelung von Versorgungsleitungen und Wegen	Entspricht dem allg. Stand der Technik	
	Verbot tiergruppenschädigender Anlagen oder Bauteile, z.B. Sockelmauern bei Zäunen	☒	☐
Boden & Fläche	Erhaltung und Sicherung von Bereichen mit besonderer Bedeutung für das Schutzgut Boden, wie naturnahe und/oder seltene Böden	☒	☐
	Schutz natürlicher und kulturhistorischer Boden- und Oberflächenformen durch geeignete Standortwahl	☒	☐
	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	☒	☐
	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	☒	☐
	Reduzierung der Flächeninanspruchnahme durch flächensparende Siedlungsformen mit der Schaffung von höherer baulicher Dichte sowie der Verringerung des Versiegelungsgrades - Effiziente Bauformen (Reihenhäuser, Hausgruppen, Geschosswohnungsbau)	☒ in WA 2	☒ in WA 1

	- Geringere Abstandsflächen unter Wahrung gesunder Lebens- und Wohnverhältnisse - Höhere Bebauung (höhere GFZ)		
	Reduzierung Flächeninanspruchnahme durch Steigerung der Flächenausnutzung - Mehrfachnutzung von Flächen und Räumen - Effiziente Nutzungsmischung (Wohnen, Arbeiten, Nahversorgung)	☐	☒
	Reduzierung Flächeninanspruchnahme durch Ausnutzung von Nachverdichtungspotenzialen	☐	☒
	Reduzierung der Flächeninanspruchnahme durch flächensparende Erschließungsstrukturen - effiziente interne und externe Verkehrserschließung - effiziente technische Infrastruktur	☒	☐
	Reduzierung der Flächeninanspruchnahme durch Maßnahmen der Verkehrsvermeidung - Vermeidung von Verkehren durch alternative Mobilitätsangebote mit der Folge der Reduktion von Parkierungsflächen	☐	☒
Wasser	Erhaltung und Sicherung von Bereichen mit besonderer Bedeutung für das Schutzgut Wasser, wie Überschwemmungsgebiete einer Fließgewässeraue, Bereiche mit oberflächennahem Grundwasser	☒	☐
	Erhalt von Oberflächengewässern durch geeignete Standortwahl	☒	☐
	Vermeidung von Gewässerverfüllung, -verrohrung, -ausbau	☒	☐
	Vermeidung von Grundwasserabsenkung infolge von Tiefbaumaßnahmen	☒	☐
	Vermeidung der Einleitung von belastetem Wasser in Oberflächengewässer	☒	☐
	Vermeidung von Grundwasseranschnitten und Behinderung seiner Bewegung	☒	☐
Klima / Luft	Erhalt von Luftaustauschbahnen (Vermeidung von Barrierewirkung)	☒	☐
	Erhalt kleinklimatisch wirksamer Flächen, z.B. Kaltluftentstehungsgebiete	☒	☐
Landschaftsbild	Vermeidung von Bebauung in Bereichen, die sich durch folgende Landschaftsbildprägender Elemente auszeichnen: - Naturnahe Gewässerufer - Markante Einzelstrukturen des Reliefs (z.B. Kuppen, Hänge, Geländekanten) - Waldränder – einzelnstehende Bäume, Baumgruppen und Baumreihen	☒	☐

	- Hecken und Gebüschgruppen, insbesondere wenn diese strukturierende Funktion einnehmen		
	Erhalt von Sichtbeziehungen und Ensemblewirkungen	☒	☐

Vermeidungsmaßnahmen ohne Anrechnung beim Planungsfaktor

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

Schutzgut	Vermeidungsmaßnahmen	Umsetzung	
		ja	nein
Arten & Lebensräume	Schaffung kompakter Siedlungsräume und Vermeidung von Zersiedelung zur Sicherung und Entwicklung für das SG Arten und Lebensräume bedeutender Flächen auf Flächennutzungsplan- sowie Landschaftsebene	nicht zutreffend	
	Erhöhung der Durchlässigkeit von Siedlungsränder zur freien Landschaft zur Erhaltung und Wiederherstellung des Biotopverbundes der Grünflächen/Biotope im Siedlungsbereich mit den Biotopen im Außenbereich (multifunktionale Wirkungen zur Aufrechterhaltung und Förderung des Kaltluft- und Frischluftaustausches)	☒	☐
	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	☐	☒
	Vernetzung von großräumigen Grünstrukturen	☒	☐
	Biodiversität durch Schaffung von differenzierten Grünräumen und der Erhalt von bestehenden Grün-, 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	☒	☐
	Eingrünung von Wohnstraßen, Wohnwegen, Innenhöfen und offenen Stellplätzen, z.B. durch Mindestanzahl von autochthonen Bäumen pro Stellplatz	☐	☒
	Fassadenbegrünung mit hochwüchsigen, ausdauernden Kletterpflanzen.	☐	☒
	Dauerhafte Begrünung von Flachdächern	☒	☐
	Beleuchtung von Fassaden und Außenanlagen: Verwendung von Leuchtmitteln mit warmweißen LED-Lampen mit einer Farbtemperatur 2700 bis max. 3000 Kelvin	☒	☐

	Rückhaltung des Niederschlagswassers in naturnah gestalteter Wasserrückhaltung bzw. Versickerungsmulden	☒	☐
	Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge	☒	☐

Vermeidungsmaßnahme mit Anrechnung beim Planungsfaktor

Auf Grund der verbindlich festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen wird der Planungsfaktor mit -10% angesetzt (maximal -20%).

Berechnung Ausgleichsbedarf:

Bestandserfassung Schutzgut Arten und Lebensräume				
Bezeichnung, Code	Fläche (m²)	Bewertung (WP)	GRZ/ Eingriffs-faktor	Ausgleichs-bedarf (WP)
Fl.-Nr. 128 und 128/2, Gemarkung Illschwang				
Intensiv bewirtschaftete Äcker ohne oder mit stark verarmter Segetalvegetation, A11	12.518,50	2	0,35	8.763
Intensiv bewirtschaftete Äcker ohne oder mit stark verarmter Segetalvegetation, A11	2.190,24	2	0,5	2.191
Fl.-Nr. 119, Gemarkung Illschwang				
Rad-/Fußwege und Wirtschaftswege, versiegelt, V31	629,85	0	0,35	0
Grünflächen und Gehölzbestände junger bis mittlerer Ausprägung entlang von Verkehrsflächen, V51	116,86	3	0,35	123
Fl.-Nr. 104 und 104/3, Gemarkung Illschwang				
Mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland, G211	2.254,77	6	0,35	4.736
Summe:				15.813 WP
Planungsfaktor	Begründung			Sicherung
s. o. Tabelle Vermeidungsmaßnahmen mit Anrechnung bei Planungsfaktor	Eingriff wird teilweise vermieden, positive Effekte möglich			Festsetzung in BBP
Summe (max. -20%)				-10%
Summe Ausgleichsbedarf:				14.232 WP

Wie eingangs erwähnt, kommt es aus städtebaulichen Gründen kommt es zu einer erneuten Überplanung des nördlichen und östlichen Randbereiches auf dem Flurstück Nummer 128/1. Dieser Eingriff wurde bereits im Rahmen der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung zum Bebauungs- und Grünordnungsplans „Flurstraße I“ in der Fassung vom 25.09.2024 erfasst und ein entsprechender Ausgleich erbracht. Aus diesem Grund ist der Flächenanteil von 325,46 m² nicht erneut zu bilanzieren und kein Bestandteil der obenstehenden Rechnung.

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

Das Vorliegen des Regelfalls ist im Umweltbericht begründet dargelegt.

Der Ausgleichsbedarf für das **Schutzgut Landschaftsbild** wird aufgrund der sehr spezifischen Eigenart dieses Schutzgutes immer gesondert verbal-argumentativ ermittelt. Es wird geprüft, ob dieser Ausgleichsbedarf mit den für das Schutzgut Arten- und Lebensräume ergriffenen Maßnahmen abgedeckt wird oder zusätzlicher Ausgleichsbedarf zur Aufwertung des Landschaftsbildes einschließlich der innerörtlichen Durchgrünung erforderlich sind.

Zusätzlicher Ausgleichsbedarf für das Schutzgut Landschaftsbild besteht für den vorliegenden Bebauungs- und Grünordnungsplan jedoch nicht. Durch die Lage am bisher nicht eingegrünten Ortsrand erfolgt kein relevanter Eingriff in das Landschaftsbild.

2.3.2.3 Bewertung des Ausgleichs

Ausgleichsumfang und Bilanzierung Schutzgut Arten und Lebensräume								
Maßnahmen Nr.	Ausgangszustand nach der BNT-Liste		Prognosezustand nach der BNT-Liste		Ausgleichsmaßnahme			
	Bezeichnung, Code	Bewertung (WP)	Bezeichnung, Code	Bewertung (WP)	Fläche (m²)	Aufwertung	Ausgleichsumfang in WP	
Interne Ausgleichsfläche								
A1	Intensiv bewirtschaftete Äcker ohne oder mit stark verarmter Segetalvegetation, A11	2	Mesophile Hecken, B112	10	1.057,71	8	8.461	
A2	Intensiv bewirtschaftete Äcker ohne oder mit stark verarmter Segetalvegetation, A11	2	Streuobstbestände im Komplex mit artenreichem Extensivgrünland, B441	12	765,3 ± 728,3	8 *	6.122 5.826	
Summe Ausgleichsumfang im Wertpunkten						14.583 14.287		
Bilanzierung								
Summe Ausgleichsumfang				14.583 WP 14.287 WP				
Summe Ausgleichsbedarf				14.232 WP				
Differenz				351 WP 55 WP				
* Gemäß der Biotopwertliste zur Anwendung der Bayerischen Kompensationsverordnung (Bay-KompV) erfolgt für die Ermittlung des Prognosewerts nach 25 Jahren ausgehend vom Ausgangszustand ein Abschlag von 2 WP, da es sich um einen Biotop- und Nutzungstypen mit einer Wiederherstellbarkeit/Ersetzbarkeit von 4 handelt.								

Nach Gegenüberstellung des Ausgleichsbedarfs von 14.232 Wertpunkten und des Ausgleichsumfanges in Höhe von ~~14.583~~ 14.287 Wertpunkten verbleibt gemäß der Bilanzierung eine Differenz von ~~351~~ 55 Wertpunkten. Dieser Überschuss zeigt, dass der notwendige Ausgleich vollständig auf internen Flächen erbracht werden kann.

Die Maßnahmen auf der Ausgleichsfläche werden unter Punkt 2.3.3 – Maßnahmen auf Ausgleichsflächen näher benannt sowie in die Festsetzungen des Bebauungsplanes unter Punkt 11 aufgenommen.

Die notwendigen Ausgleichsflächen sind nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes dem Bayerischen Landesamt für Umwelt (LfU) zur Aufnahme in das Ökoflächenkataster zu melden.

2.3.3 Maßnahmen auf den Ausgleichsflächen

Interne Ausgleichsmaßnahmen:

Maßnahme A1: Flächeneingrünung mit Heckenpflanzung

Entwicklungsziel: Flächeneingrünung mittels standortgerechter Gehölzstrukturen
Artenanreicherung des Gebiets

Herstellung:

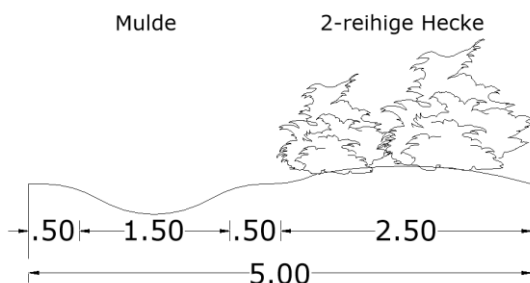
Ausformung einer Mulde mit Wall zum Auffangen und Abführen des anfallenden Hangwassers.

Bepflanzung der Ausgleichsfläche mit Hecken am nördlichen Rand des Planungsgebiets in Form einer 2-reihigen, frei wachsenden Hecke. Es sind ein Pflanzabstand von 1-1,25 m und mindestens 5 verschiedene Arten der Pflanzenliste „Sträucher“ vorzusehen. Die gesetzlichen Mindestabstände zu landwirtschaftlichen Grundstücken (gem. AGBGB) sind zu berücksichtigen.

Die Gehölze müssen aus autochthoner Anzucht des Vorkommensgebietes 5.2 „Schwäbische und Fränkische Alb“ stammen. Die Pflanzenqualität muss den Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung-Landschaftsbau e.V. entsprechen (Mindestqualität: v.Str., H 60-100 cm). Die Pflanzungen sind fachgerecht zu pflegen und in ihrem Bestand dauerhaft zu sichern. Nicht angewachsene Gehölze sind in der nächsten Pflanzperiode durch Gehölze gleicher Art und Größe zu ersetzen.

Die Fertigstellung ist bei der UNB zu melden und ein Abnahmetermin ist zu vereinbaren. Die Kopien der Lieferscheine der Bepflanzung der Ausgleichsfläche sowie die Autochthonitätsnachweise sind an die UNB zu übermitteln.

Schematischer Schnitt: Mulde zur Abführung des anfallenden Hangwassers mit Eingrünung



Pflanzliste – Sträucher für Eingrünung:

Mindestpflanzqualität: v. Str., 3 bis 4 Triebe, 60 bis 100 cm, gebietseigen

Cornus mas	Kornelkirsche	Rosa canina	Hunds-Rose
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	Rosa rubignosa	Wein-Rose
Corylus avellana	Hasel	Rubus caesia	Leder-Rose
Crataegus laevigata	Zweigrieffl. Weißdorn	Rubus fruticosus	Brommbeere
Crataegus monogyna	Eingrieffl. Weißdorn	Rubus ideaus	Gemeine Himbeere
Euonymus europaeus	Gewöhnl. Pfaffenhütchen	Salix caprea	Sal-Weide
Ligustrum vulgare	Gewöhnl. Liguster	Salix purpurea	Purpur-Weide
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche	Salix viminalis	Korb-Weide
Prunus spinosa	Schlehe	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn	Sambucus racemosa	Roter Holunder
Ribes uva-crispa	Stachelbeere	Viburnum opulus	Wasser-Schneeball
Rosa arvensis	Feld-Rose		

Pflege der Hecken:

In den ersten drei Jahren sind die Heckenbereiche ein bis zwei Mal jährlich auszumähen, um ein sicheres Anwachsen der Pflanzung zu gewährleisten.

Im weiteren Anschluss ist ein abschnittsweises „Auf den Stock setzen“ möglich. Der erste Eingriff darf frühesten nach 10 Jahren erfolgen, danach ist es im Abstand von mindestens 7 Jahren möglich. In den auf den Stock gesetzten Bereichen sind Überhälter in Form von einzelnen Sträuchern zu belassen. Das Schnittgut ist aus dem Heckenbereich zu entfernen. Der Zeitraum für diese Pflegemaßnahme beschränkt sich auf den Zeitraum von 01. Oktober bis 28. Februar.

Maßnahme A2: Entwicklung von Streuobstbeständen im Komplex mit artenreichem Extensivgrünland

Entwicklungsziel: Streuobstbestände im Komplex mit artenreichem Extensivgrünland

Herstellung:

Anpflanzung von 1 heimischen Obstbaum je 100 m² Grundfläche, alte regionale Sorten, mit der Mindestqualität 3xv, mB, mind. Halbstamm, Stammumfang mind. 10-12 cm.

Baum mit baumschonenden Anbindematerial im Bereich von 10-20 cm unterhalb der Krone und mit einem Abstand von ca. 10 cm zwischen Pfahl und Baum anbinden.

Eine Liste für die zu verwendenden Obstgehölze liegt im Anhang bei. Es handelt sich hierbei um eine Obstsortenempfehlungsliste für den Landkreis Amberg-Weizsach. Aus dieser Liste sind mindestens 3 verschiedene Gehölzarten zu verwenden.

Ansaat von Extensivwiese mit hohem Kräuteranteil aus Regio-Saatgut.

Dauerhafte Markierung der Ausgleichsflächen mit Eichenpflocken

Pflege von Streuobstbeständen:

Entwicklungspflege bis zur Erreichung des Entwicklungsziel (Voraussichtliche Entwicklungszeit bis zum Erreichen des Zielbiotops B441: 10-30 Jahre nach Bayerisches Landesamt für Umwelt (2006)):

- Qualifizierter Erziehungsschnitt der Obstbäume innerhalb der ersten 7 Jahre zum Kronenaufbau notwendig.
- Stammschutz (vor Wildverbiss und Fegeschäden, gegen Sonnenbrand, Frostschäden und Schäden beim Mähen) für mindestens 5 Jahre. Bei einer Beweidung der Pflanzfläche sind an die jeweilige Tierart angepasste Baumschutzmaßnahmen notwendig.
- Die Pflanzscheiben sind 2-mal jährlich auszumähen.
- Im ersten Standjahr sind die Bäume regelmäßig zu wässern. In Abhängigkeit von der Niederschlagsmenge bis zu zweimal pro Monat. Im zweiten und dritten Standjahr nach Bedarf.
- Mahd des Extensivgrünlands 2x jährlich, 1. Schnitt nicht vor Mitte Juni, max. 80% der Fläche zum gleichen Zeitpunkt, die restlichen Flächen mind. 4 Wochen zeitversetzt.
- Ausbildung von Saumstrukturen in Richtung der Grenzen des Geltungsbereichs mit einer Breite von ca. 1,50 m, abschnittsweise Mahd dieser im Herbst in einem zwei- bis dreijährigen Turnus zur Steigerung der ökologischen Vielfalt, mit Mähgutabfuhr.
- Der Zeitraum für diese Pflegemaßnahme beschränkt sich auf den Zeitraum von 01. Oktober bis 28. Februar.

Erhaltungs-/Unterhaltungspflege:

- Kronenpflegeschnitt alle 5 Jahre
- Mahd des Extensivgrünlands 2x jährlich, 1. Schnitt nicht vor Mitte Juni, max. 80% der Fläche zum gleichen Zeitpunkt, die restlichen Flächen mind. 4 Wochen zeitversetzt.
- Saumstrukturen: Abschnittsweise Mahd im Herbst in einem zwei- bis dreijährigen Turnus, max. 50 % der Fläche zum gleichen Schnittzeitpunkt, mit Mähgutabfuhr

Pflegekontrolle, Dauer 25 Jahre:

Kontrolle alle 2 Jahre:

- Pflegezustand
- Störzeigerkontrolle

2.3.4 Umsetzung und Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen

Die Maßnahmen sind spätestens 1 Jahr nach Baubeginn 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 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 Gemeinde Illschwang 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:

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

2.4 Alternative Planungsmöglichkeiten

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

Varianten mit geringerem Eingriffspotenzial konnten nicht erkannt werden. Eine alternative Erschließung ist aufgrund der bereits vorhandenen Strukturen nicht sinnvoll und würde zusätzliche Eingriffe in die Umwelt bedingen.

Die gewählte Erschließung hat unter Beachtung der Flächenverfügbarkeit in der Gesamtschau das geringste Eingriffspotenzial, weshalb diese Standortalternative gewählt wurde.

3. Zusätzliche Angaben

3.1 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 und 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 mit Ortsbesichtigungen ergänzt wurde. Darüber hinaus sind Daten des Fachinformationssystem Naturschutz (FIS-Natur), des Arten- und Biotopschutzprogramms, des

Bodeninformationssystem Bayern, des Bayern- und Umweltatlas, des Geotopkatasters Bayern, des Regionalplanes und Landesentwicklungsprogrammes, u. ä. ausgewertet worden.

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“.

Für die Beurteilung der Eingriffsregelung wurde der Bayerische Leitfaden verwendet.

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.

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.

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

3.2 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.

Schutzgut	Beschreibung
Mensch und Gesundheit	Die Einhaltung der notwendigen Abstandsflächen wird überprüft.
Tiere und Pflanzen	- Spätestens 5 Jahre nach Beginn der Baumaßnahmen prüft die Kommune, ob die Eingrünungsmaßnahmen entsprechend den Pflanzbindungen und den Zielsetzungen erfolgreich umgesetzt sind. - Nach 5 Jahren prüft die Kommune, ob sich die Ausgleichsmaßnahmen entsprechend ihren Zielsetzungen entwickelt haben. - Die Erfolgskontrolle der Ausgleichsmaßnahmen wird der Unteren Naturschutzbehörde vorgelegt.
Boden	- Spätestens 5 Jahre nach Beginn der Baumaßnahmen prüft die Kommune, ob die Eingrünungsmaßnahmen entsprechend den Pflanzbindungen und den Zielsetzungen erfolgreich umgesetzt sind. - Nach 5 Jahren prüft die Kommune, ob sich die Ausgleichsmaßnahmen entsprechend ihren Zielsetzungen entwickelt haben.
Wasser	- Spätestens 5 Jahre nach Beginn der Baumaßnahmen prüft die Kommune, ob die Eingrünungsmaßnahmen entsprechend den Pflanzbindungen und den Zielsetzungen erfolgreich umgesetzt sind. - Nach 5 Jahren prüft die Kommune, ob sich die Ausgleichsmaßnahmen entsprechend ihren Zielsetzungen entwickelt haben.

Luft/ Klima	○ Spätestens 5 Jahre nach Beginn der Baumaßnahmen prüft die Kommune, ob die Eingrünungsmaßnahmen entsprechend den Pflanzbindungen und den Zielsetzungen erfolgreich umgesetzt sind. ○ Nach 5 Jahren prüft die Kommune, ob sich die Ausgleichsmaßnahmen entsprechend ihren Zielsetzungen entwickelt haben.
Landschaft/ Erholung	○ Spätestens 5 Jahre nach Beginn der Baumaßnahmen prüft die Gemeinde, ob die Eingrünungsmaßnahmen entsprechend den Pflanzbindungen und den Zielsetzungen erfolgreich umgesetzt sind. ○ Nach 5 Jahren prüft die Gemeinde, ob sich die Ausgleichsmaßnahmen entsprechend ihren Zielsetzungen entwickelt haben.
Kultur- und Sachgüter	○ Keine Überwachungsmaßnahmen erforderlich
Fläche	○ Die Einhaltung der bauleitplanerischen Festsetzung insbesondere zur Flächenversiegelung bzw. GRZ wird durch die Bauaufsichtsbehörde sichergestellt.

3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Gemeinde Illschwang sieht die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans Allgemeines Wohngebiet (WA) „Flurstraße II“ vor. Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 1,99 ha. Mit dieser Bauleitplanung reagiert die Gemeinde Illschwang auf den Bedarf an Baufläche für Wohnnutzung und schafft zugleich eine wichtige Grundlage für eine nachhaltige Entwicklung des Ortsteils.

Die Fläche wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO ausgewiesen.

Im geltenden Flächennutzungsplan ist das Gebiet bereits als Wohnbaufläche, genauer als allgemeines Wohngebiet, dargestellt. Das Vorhaben entwickelt sich somit aus dem vorbereitenden Bauleitplan. Der Flächennutzungsplan muss nicht geändert werden.

Um den gesetzlichen Anforderungen nach Durchführung einer sogenannten Umweltprüfung Rechnung zu tragen, wurde ein Umweltbericht als Teil der Begründung des Bauleitplans erstellt. 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 Boden und Fläche.

Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse zusammen:

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis
Mensch und Gesundheit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering
Tiere und Pflanzen	geringe Erheblichkeit	mittlere Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering
Boden und Fläche	gering Erheblichkeit	Mittlere Erheblichkeit	mittlere Erheblichkeit	mittel
Wasser	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering
Luft und Klima	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen
Landschaft und Erholung	gering Erheblichkeit	mittlere Erheblichkeit	mittlere Erheblichkeit	mittel

Kultur- und Sachgüter	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen
-----------------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------

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

Es sind von der Planung keine wertvollen Lebensräume betroffen. Vermeidungsmaßnahmen verringern die Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt, so dass die ökologische Funktionsfähigkeit des Landschaftsraumes erhalten bleibt.

Dauerhafte Beeinträchtigungen werden lediglich für das Schutzgut Boden bzw. Fläche erwartet, die jedoch unter Berücksichtigung der Minimierungsmaßnahmen und auf Grund des getätigten Ausgleichs in Kauf genommen werden können. 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.

3.4 Anlagen

- ~~— [Obstsortenempfehlungsliste für den Landkreis Amberg-Weizbach, Landratsamt Amberg-Weizbach, 1 Seite](#)~~
- [Alte Streuobstsorten für den Landschaftsbau im Amberg-Weizbacher Land, Landschaftspflegeverband Amberg-Weizbach e.V.](#)

3.5 Quellenangaben

BAYERISCHES FACHINFORMATIONSSYSTEM NATURSCHUTZ
FIN-WEB
abgerufen: 25.02.2025

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR STATISTIK
Bevölkerungsstand, Demographischer Wandel
abgerufen: 07.10.2025

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT
Altlasten-, Bodenschutz- und Deponieinformationssystem
abgerufen: 25.02.2025

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT
Umweltatlas Bayern
abgerufen: 25.02.2025

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM DER FINANZEN UND FÜR HEIMAT
Bayern-Atlas
abgerufen: 25.02.2025

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR UMWELT UND VERBRAUCHERSCHUTZ
Biotopwertliste zur Anwendung der Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKomV), Stand 28.02.2014 mit redaktionellen Änderungen von 31.03.2014
abgerufen: 25.02.2025

[BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR WIRTSCHAFT, LANDESENTWICKLUNG UND ENERGIE](#)
[Auslegungshilfe - Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung](#)
[05. Dezember 2023](#)

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR WIRTSCHAFT, LANDESENTWICKLUNG UND ENERGIE:
Landesentwicklungsprogramm Bayern – Stand 2023
abgerufen: 25.02.2025

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR WOHNEN, BAU UND VERKEHR:
Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft. Eingriffsregelung in der Bauleitplanung. Ein
Leitfaden.
München 2021

GEIEMEINDE ILLSCHWANG
Flächennutzungsplan

MEYNEN, E und SCHMIDTHÜSEN, J. (1953):
Handbuch der naturräumlichen Gliederung Deutschlands.
Verlag der Bundesanstalt für Landeskunde, Remagen.

OBERSTE BAUBEHÖRDE IM BAYER. STAATSMINISTERIUM DES INNEREN, FÜR BAU UND VERKEHR
Der Umweltbericht in der Praxis. Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung
2. Auflage, Januar 2007

SEIBERT, P.:
Karte der natürlichen potenziellen Vegetation mit Erläuterungsbericht.
1968

REGIERUNG DER OBERPFALZ
Regionalplan Region Oberpfalz-Nord (6)
abgerufen: 25.02.2025

REGIONALER PLANUNGSVERBAND OBERPFALZ-NORD
Wohnungsbedarfsanalyse für die Planungsregion Oberpfalz-Nord
18.11.2022