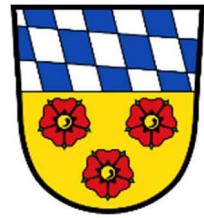


# M A R K T B A D   A B B A C H



badabbach  
natürlich.lebenswert

## UMWELTBERICHT NACH § 2a BAUGB ZUM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN UND LANDSCHAFTSPLAN



### PLANUNGSTRÄGER:

Markt Bad Abbach  
Raiffeisenstr. 72  
93077 Bad Abbach

Dr. Benedikt Grünwald  
Erster Bürgermeister

### PLANUNG:

**KomPlan**  
Ingenieurbüro für kommunale Planungen  
Leukstraße 3 84028 Landshut  
Fon 0871.974087-0 Fax 0871.974087-29  
E-Mail info@komplan-landshut.de





ERARBEITET IM AUFTRAG DES MARKTES BAD ABBACH

vertreten durch 1. Bürgermeister Dr. Benedikt Grünwald

## BEARBEITUNG

Fritz Bauer, Stadtplaner

sowie unter Mitwirkung von

Bernhard Kübler, Dipl.-Ing. Landespflege (FH)

Sarah Widmann, Umweltingenieurin

Vanessa Pohl, B.Eng. Landschaftsarchitektur

Andrea Huber, Dipl.-Ing. (Univ.)



# INHALTSVERZEICHNIS

	SEITE
1 EINLEITUNG .....	10
1.1 Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan .....	10
1.2 Einschlägige Prüfvorgaben der Umweltbelange .....	10
1.2.1 Fachgesetze .....	11
1.2.2 Fachpläne .....	11
2 BESTANDSAUFGNAHME, BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN EINSCHLIESSLICH DER PROGNOSSE BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG .....	11
2.1 Entwicklungsbereich (EB) 1 - Wohnbauflächen, Gemeinbedarfsfläche und gemischte Bauflächen im Norden von Dünzling .....	13
2.1.1 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauwirkungen, Prognose bei Durchführung der Planung .....	13
2.1.2 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung .....	16
2.1.3 Kompensationsbedarf .....	16
2.2 Entwicklungsbereich (EB) 2 - Wohnbauflächen im Norden von Saalhaupt .....	16
2.2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauwirkungen, Prognose bei Durchführung der Planung .....	16
2.2.2 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung .....	18
2.2.3 Kompensationsbedarf .....	19
2.3 Entwicklungsbereich (EB) 3 – Wohnbauflächen und gemischte Flächen im Südosten von Saalhaupt .....	19
2.3.1 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauwirkungen, Prognose bei Durchführung der Planung .....	19
2.3.2 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung .....	21
2.3.3 Kompensationsbedarf .....	21
2.4 Entwicklungsbereich (EB) 4 - Wohnbauflächen im Nordwesten von Peising .....	22
2.4.1 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauwirkungen, Prognose bei Durchführung der Planung .....	22
2.4.2 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung .....	24
2.4.3 Kompensationsbedarf .....	25
2.5 Entwicklungsbereich (EB) 5 - Innenentwicklung gemischte Bauflächen Peising .....	25
2.6 Entwicklungsbereich (EB) 6 – Wohnbauflächen im Osten von Lengfeld .....	25
2.6.1 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauwirkungen, Prognose bei Durchführung der Planung .....	25
2.6.2 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung .....	28
2.6.3 Kompensationsbedarf .....	28
2.7 Entwicklungsbereich (EB) 7 - Innenentwicklung Wohnbauflächen Lengfeld .....	28
2.8 Entwicklungsbereich (EB) 8 – Wohnbauflächen im Nordwesten von Lengfeld .....	29
2.8.1 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauwirkungen, Prognose bei Durchführung der Planung .....	29
2.8.2 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung .....	31
2.8.3 Kompensationsbedarf .....	31
2.9 Entwicklungsbereich (EB) 9 – Gemeinbedarfsfläche im Nordwesten von Lengfeld ...	32
2.9.1 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauwirkungen, Prognose bei Durchführung der Planung .....	32
2.9.2 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung .....	34
2.9.3 Kompensationsbedarf .....	34
2.10 Entwicklungsbereich (EB) 10 – Gemischte Bauflächen im Nordwesten von Lengfeld	35
2.10.1 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauwirkungen, Prognose bei Durchführung der Planung .....	35
2.10.2 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung .....	37
2.10.3 Kompensationsbedarf .....	37
2.11 Entwicklungsbereich (EB) 11 – Gewerbliche Bauflächen im Nordwesten von Lengfeld .....	38
2.11.1 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauwirkungen, Prognose bei Durchführung der Planung .....	38

2.12	2.11.2 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung .....	40
	2.11.3 Kompensationsbedarf .....	40
	Entwicklungsbereich (EB) 12 – Gewerbegebäuden im Nordwesten von Lengfeld.....	41
	2.12.1 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen, Prognose bei Durchführung der Planung .....	41
	2.12.2 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung .....	43
	2.12.3 Kompensationsbedarf .....	43
2.13	Entwicklungsbereich (EB) 13 – Wohnbauflächen im Osten von Alkofen-Siedlung .....	44
2.14	Entwicklungsbereich (EB) 14 – Gewerbliche Bauflächen im Norden von Alkofen .....	44
	2.14.1 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen, Prognose bei Durchführung der Planung .....	44
	2.14.2 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung .....	47
	2.14.3 Kompensationsbedarf .....	47
2.15	Entwicklungsbereich (EB) 15 – Gemischte Bauflächen im Norden von Alkofen .....	47
	2.15.1 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen, Prognose bei Durchführung der Planung .....	47
	2.15.2 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung .....	49
	2.15.3 Kompensationsbedarf .....	49
2.16	Entwicklungsbereich (EB) 16 – Wohnbauflächen im Osten von Poikam .....	49
2.17	Entwicklungsbereich (EB) 17 – Wohnbauflächen im Westen von Oberndorf.....	50
	2.17.1 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen, Prognose bei Durchführung der Planung .....	50
	2.17.2 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung .....	52
	2.17.3 Kompensationsbedarf .....	52
2.18	Entwicklungsbereich (EB) 18 – Wohnbauflächen im westlichen Innenbereich von Oberndorf .....	53
	2.18.1 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen, Prognose bei Durchführung der Planung .....	53
	2.18.2 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung .....	55
	2.18.3 Kompensationsbedarf .....	55
2.19	Entwicklungsbereich (EB) 19 – Wohnbauflächen im östlichen Innenbereich von Oberndorf .....	55
2.20	Entwicklungsbereich (EB) 20 – Gemeinbedarfsflächen im Innenbereich von Bad Abbach Nord .....	56
2.21	Entwicklungsbereich (EB) 21 – Wohnbauflächen im Innenbereich von Bad Abbach Ost .....	56
	2.21.1 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen, Prognose bei Durchführung der Planung .....	56
	2.21.2 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung .....	58
	2.21.3 Kompensationsbedarf .....	58
2.22	Entwicklungsbereich (EB) 22 – Gewerbliche Flächen nördlich der St 2143 in Bad Abbach Ost .....	59
	2.22.1 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen, Prognose bei Durchführung der Planung .....	59
	2.22.2 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung .....	61
	2.22.3 Kompensationsbedarf .....	61
2.23	Entwicklungsbereich (EB) 23 – Sondergebiet Dirtbike-, Skatepark, Bolzplatz in Bad Abbach Ost .....	62
	2.23.1 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen, Prognose bei Durchführung der Planung .....	62
	2.23.2 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung .....	64
	2.23.3 Kompensationsbedarf .....	64
2.24	Entwicklungsbereich (EB) 24 – Mischgebiet in Bad Abbach Ost .....	65
	2.24.1 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen, Prognose bei Durchführung der Planung .....	65
	2.24.2 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung .....	67
	2.24.3 Kompensationsbedarf .....	67
2.25	Entwicklungsbereich (EB) 25 – Mischgebiet in Bad Abbach Süd.....	67
	2.25.1 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen, Prognose bei Durchführung der Planung .....	67
	2.25.2 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung .....	70
	2.25.3 Kompensationsbedarf .....	70

2.26	Entwicklungsbereich (EB) 26 – Wohnbauflächen in Bad Abbach Süd.....	70
	2.26.1 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen, Prognose bei Durchführung der Planung .....	70
	2.26.2 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung .....	73
	2.26.3 Kompensationsbedarf.....	73
2.27	Entwicklungsbereich (EB) 27 – Gemischte Bauflächen in Bad Abbach Süd .....	73
	2.27.1 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen, Prognose bei Durchführung der Planung .....	73
	2.27.2 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung .....	75
	2.27.3 Kompensationsbedarf.....	76
2.28	Entwicklungsbereich (EB) 28 – Sondergebiet Energiezentrum in Bad Abbach Süd... 2.28.1 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen, Prognose bei Durchführung der Planung .....	76
	2.28.2 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung .....	78
	2.28.3 Kompensationsbedarf .....	78
2.29	Kumulierung mit Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete .....	79
2.30	Anfälligkeit der zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen.....	79
2.31	Eingesetzte Techniken und Stoffe .....	79
2.32	Sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern .....	79
2.33	Nutzung erneuerbarer Energien, insbesondere auch im Zusammenhang mit der Wärmeversorgung von Gebäuden, sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie.....	79
2.34	Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrecht, Wärmepläne und die Entscheidungen über die Ausweisung als Gebiet zum Neu- oder Ausbau von Wärmenetzen.....	79
2.35	Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität .....	80
2.36	Wechsel- und Summenwirkungen .....	80
2.37	Europarechtliche Anforderungen an den Arten- und Gebietsschutz .....	80
2.38	Betroffenheit von Natura 2000-Gebieten.....	80
2.39	Alternative Planungsmöglichkeiten.....	80
2.40	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich.....	80
	2.40.1 Vermeidung und Verringerung.....	80
	2.40.2 Ausgleich .....	80
3	PROGNOSE BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG.....	81
4	ERGÄNZENDE AUSSAGEN ZUR UMWELTPRÜFUNG.....	81
4.1	Methodisches Vorgehen und Schwierigkeiten.....	81
4.2	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring) .....	81
5	ALLGEMEINVERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG.....	82
6	LITERATURVERZEICHNIS.....	85

## TABELLENVERZEICHNIS

	SEITE
Tabelle 1: Untersuchungsrahmen und Methodik.....	12
Tabelle 2: Übersicht der Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter des Naturhaushaltes .....	83

## ABBILDUNGSVERZEICHNIS

	SEITE
Abbildung 1: Entwicklungsbereich 1 (Quelle: KomPlan, 2025).....	13
Abbildung 2: Entwicklungsbereich 2 (Quelle: KomPlan, 2025).....	16
Abbildung 3: Entwicklungsbereich 3 (Quelle: KomPlan, 2025).....	19
Abbildung 4: Entwicklungsbereich 4 (Quelle: KomPlan, 2025).....	22
Abbildung 5: Entwicklungsbereich 5 (Quelle: KomPlan, 2025).....	25
Abbildung 6: Entwicklungsbereich 6 (Quelle: KomPlan, 2025).....	25
Abbildung 7: Entwicklungsbereich 7 (Quelle: KomPlan, 2025).....	28
Abbildung 8: Entwicklungsbereich 8 (Quelle: KomPlan, 2025).....	29
Abbildung 9: Entwicklungsbereich 9 (Quelle: KomPlan, 2025).....	32
Abbildung 10: Entwicklungsbereich 10 (Quelle: KomPlan, 2025).....	35
Abbildung 11: Entwicklungsbereich 11 (Quelle: KomPlan, 2025).....	38
Abbildung 12: Entwicklungsbereich 12 (Quelle: KomPlan, 2025).....	41
Abbildung 13: Entwicklungsbereich 13 (Quelle: KomPlan, 2025).....	44
Abbildung 14: Entwicklungsbereich 14 (Quelle: KomPlan, 2025).....	44
Abbildung 15: Entwicklungsbereich 15 (Quelle: KomPlan, 2025).....	47
Abbildung 16: Entwicklungsbereich 16 (Quelle: KomPlan, 2025).....	49
Abbildung 17: Entwicklungsbereich 17 (Quelle: KomPlan, 2025).....	50
Abbildung 18: Entwicklungsbereich 18 (Quelle: KomPlan, 2025).....	53
Abbildung 19: Entwicklungsbereich 19 (Quelle: KomPlan, 2025).....	55
Abbildung 20: Entwicklungsbereich 20 (Quelle: KomPlan, 2025).....	56
Abbildung 21: Entwicklungsbereich 21 (Quelle: KomPlan, 2025).....	56
Abbildung 22: Entwicklungsbereich 22 (Quelle: KomPlan, 2025).....	59
Abbildung 23: Entwicklungsbereich 23 (Quelle: KomPlan, 2025).....	62
Abbildung 24: Entwicklungsbereich 24 (Quelle: KomPlan, 2025).....	65
Abbildung 25: Entwicklungsbereich 25 (Quelle: KomPlan, 2025).....	67
Abbildung 26: Entwicklungsbereich 26 (Quelle: KomPlan, 2025).....	70
Abbildung 27: Entwicklungsbereich 27 (Quelle: KomPlan, 2025).....	73
Abbildung 28: Entwicklungsbereich 28 (Quelle: KomPlan, 2025).....	76



## 1 EINLEITUNG

### 1.1 Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan

Der Markt Bad Abbach führt die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes und Landschaftsplanes zur vorausschauenden Steuerung der Entwicklung des Marktgemeindegebietes in den kommenden 15 Jahren durch.

Es sind mehrere Bauflächen, insbesondere Wohnbauflächen, in den größeren Ortsteilen Bad Abbach, Dünzling, Saalhaupt, Peising, Lengfeld und Oberndorf vorgesehen. Gewerbe- und Mischgebietsausweisungen sind in Bad Abbach und Lengfeld geplant. Im Gegenzug werden teilweise geplante Ausweisungen aufgehoben, so dass insgesamt Bauflächenneuausweisungen gegenüber dem Flächennutzungsplan von 1997 in einer Größenordnung von 40 ha vorgesehen sind. Weiterhin ist ein Standortkonzept für Freiflächenphotovoltaikanlagen in der Fortschreibung integriert.

Im Landschaftsplan sind die geschützten und schutzwürdigen Teile von Natur und Landschaft dargestellt. Zudem werden Ziele und Maßnahmen zur Entwicklung der Landschaft festgelegt. Weitere Details sind der Begründung zu entnehmen.

### 1.2 Einschlägige Prüfvorgaben der Umweltbelange

Gemäß § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB ist zur Beurteilung der Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB bei vorliegender Planung eine Umweltprüfung erforderlich, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden. Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung hängen von der jeweiligen Planungssituation ab und werden von der Kommune in Abstimmung mit der Genehmigungsbehörde festgelegt.

Mit der Baugesetzbuchnovelle 2017 wurde im Wesentlichen die EU-UVP-Änderungsrichtlinie 2014 umgesetzt. Die Änderungen bzgl. Umweltprüfung betreffen u. a. den Flächen- und Katastrophenschutz sowie die Öffentlichkeitsbeteiligung.

Die generelle Umweltprüfung als regelmäßiger Bestandteil des Aufstellungsverfahrens im Bauleitplanverfahren wird in ihrer Vorgehensweise zur Zusammenstellung sämtlicher umweltrelevanter Abwägungsmaterialien geregelt. Dabei werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung ermittelt und in einem sogenannten Umweltbericht als Bestandteil der Begründung zum Bauleitplanverfahren dargestellt. Die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden am Umweltbericht findet somit im Rahmen der Aufstellungsverfahren zum Bauleitplanverfahren statt, die Ergebnisse unterliegen der Abwägung.

Der vorliegende Umweltbericht zur Aufstellung des Flächennutzungsplanes/ Landschaftsplanes des Marktes Bad Abbach konzentriert sich auf die insgesamt 29 Standorte für Flächenausweisungen, da nur hier erhebliche Auswirkungen zu erwarten sind. Da diese grundsätzlich unterschiedliche Inhalte aufweisen, wurde der vorliegende Umweltbericht entsprechend strukturiert. Für Bebauungspläne der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ist jedoch keine Umweltprüfung und auch kein naturschutzfachlicher Ausgleich erforderlich. Dies trifft im vorliegenden Fall für die Umsetzung im Rahmen nachfolgende Planungen bzgl. der EB 5, 8, 14, 17, 20 und 21 zu, so dass für diese auch im vorliegenden Verfahren keine Umweltprüfung durchgeführt wurde.

### 1.2.1 Fachgesetze

Nachfolgende Fachgesetze bilden die Grundlagen des Umweltberichtes in der Bauleitplanung:

- EU-Richtlinie 2001/42/EG: Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme,
- EU-UVP-Änderungs-Richtlinie 2014/52/EU: Ergänzende Vorschriften zur Umweltprüfung,
- § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB: Belange des Umweltschutzes, Naturschutzes, der Landespflege,
- § 1a BauGB: Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz,
- § 2 Abs. 4 BauGB: Vorschriften über die Umweltprüfung,
- § 2a BauGB: Begründung zum Bauleitplanentwurf, Umweltbericht.

### 1.2.2 Fachpläne

Nach § 2 Abs. 4 BauGB sind die Aussagen umweltrelevanter Fachplanungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe g sowie deren Bestandserhebungen und Bestandsbewertungen im Umweltbericht zu berücksichtigen.

In diesem Bauleitplanverfahren sind somit die Aussagen des Landesentwicklungsprogramms in den Umweltbericht ebenso einzuarbeiten wie die Aussagen des Regionalplanes der Region Regensburg, der naturschutzfachlichen Aussagen des Arten- und Biotopschutzprogramms, sowie der Biotop- und Artenschutzkartierung, was zum einen bei den einzelnen Entwicklungsbereichen erfolgt ist.

Auf die Punkte *2.3.1 Landesentwicklungsprogramm, 2.3.2 Regionalplan, 2.8 Arten- und Biotopschutzprogramm* in der Begründung und die Darstellung *der Biotop- und Artenschutzkartierung* (vgl. Anhang 2.3 und 2.5) in den Planunterlagen wird ergänzend zu den nachfolgenden Aussagen verwiesen.

Planungsrelevante Aussagen sonstiger übergeordneter Fachplanungen (wie FFH-, SPA - Gebiete etc.) für naturschutzfachlich bedeutsame Bereiche liegen für die geplanten Ausweisungen nicht vor.

## 2 BESTANDSAUFNAHME, BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN EINSCHLIESSLICH DER PROGNOSE BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

### Angaben zum Standort

Die vorgesehenen Ausweisungsbereiche befinden sich in Bad Abbach, Dünzling, Saalhaupt, Peising, Lengfeld und Oberndorf. Zusammenfassend können für die Ausweisungsbereiche nachfolgende allgemein gültigen Aussagen und Vorgaben getroffen werden:

### Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes

Die Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes, einschließlich der voraussichtlich durch die Planung erheblich beeinflussten Umweltmerkmale des Gebietes dient dazu, den Status Quo der Umweltbedingungen zu ermitteln, die vor Inkrafttreten der Planung herrschen. Er stellt somit den Ausgangspunkt zur Beurteilung der Umweltauswirkungen der Planung dar und erlaubt prognostizierende Aussagen hinsichtlich einer Durchführung bzw. einer Nullvariante (Nichtdurchführung).

### Scoping

Eine Eingrenzung der planungsrelevanten Faktoren in Form eines Scoping-Termines fand im Vorfeld der Planung aufgrund des fehlenden Erfordernisses nicht statt. Es wird bei vorliegender Planung von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, allen Beteiligten bzw. von der Planung Betroffenen im Zuge des Vorentwurfs- und Entwurfsverfahrens Gelegenheit zu geben, sich zum Umfang des Untersuchungsrahmens und zu den Inhalten des vorliegenden Umweltberichtes zu äußern.

### Angaben zum Untersuchungsrahmen und Methodik

Die Bestandsaufnahme erfolgte im Zuge des Vorentwurfsverfahrens in den Jahren 2022 - 2024 durch Ortsbegehungen und Auswertung der vorhandenen Grundlagen. Daraus ergibt sich für die vorliegende Planung nachfolgendes integratives Betrachtungsfeld:

Tabelle 1: Untersuchungsrahmen und Methodik

ZU BETRACHTENDE, EINSCHLÄGIGE ASPEKTE DES UMWELTBERICHTES		UNTERSUCHUNGS-RELEVANZ FÜR DIE ENTWICKLUNGSBEREICHE
Auswirkungen auf das Schutzgut	Mensch	+ für 1 - 29
	Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	+ für 1 - 29
	Fläche	+ für 1 - 29
	Boden	+ für 1 - 29
	Wasser	+ für 1 - 29
	Klima und Luft	+ für 1 - 29
	Landschaft	+ für 1 - 29
	Kultur- und Sachgüter	+ für 1 - 29
Erhaltungsziel/ Schutzzweck von	Flora-Fauna-Habitate	-
	Vogelschutzgebieten	-
Vermeidung von Emissionen		+ für 1 - 29
Kumulierung mit Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete		- siehe Ziffer 2.30
Eingesetzte Techniken und Stoffe		- siehe Ziffer 2.32
Sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern		+ siehe Ziffer 2.33
Nutzung erneuerbarer Energien, sparsamer und effizienter Umgang mit Energie		+ siehe Ziffer 2.34
Darstellungen in	Landschaftsplänen	+ siehe Ziffer 7 der Begründung
	sonstigen umweltbezogenen Planungen	+ siehe Ziffer 2 der Begründung

Die Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes, einschließlich der voraussichtlich durch die Planung erheblich beeinflussten Umweltmerkmale des Gebietes, dient dazu, den Status Quo der Umweltbedingungen zu ermitteln, die vor Inkrafttreten der Planung herrschen. Er stellt somit den Ausgangspunkt zur Beurteilung der Umweltauswirkungen der Planung dar und erlaubt prognostizierende Aussagen hinsichtlich einer Durchführung bzw. einer Nullvariante (Nichtdurchführung).

Nachfolgend werden die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter des Naturhaushaltes nach folgenden Kriterien bewertet, wobei die Bewertung insgesamt gemittelt unter Berücksichtigung der Bestandsbewertung einschließlich der Vorbelastungen und der geplanten Verminderungsmaßnahmen erfolgt:

- positiv,
- bedingt positiv,
- neutral,
- bedingt negativ,
- negativ,
- nicht gegeben.

## 2.1 Entwicklungsbereich (EB) 1 - Wohnbauflächen, Gemeinbedarfsfläche und gemischte Bauflächen im Norden von Dünzling



Abbildung 1: Entwicklungsbereich 1 (Quelle: KomPlan, 2025)

### 2.1.1 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen, Prognose bei Durchführung der Planung

#### Schutzzgut Mensch

Die Flächen haben momentan keine Funktion für die Erholungsnutzung inne. Es gehen Freiflächen verloren. Durch die Realisierung von Bauflächen können jedoch Hausgärten geschaffen werden, die der Erholung dienen. Gleichzeitig werden attraktive Wohnbereiche und dringend benötigte Flächen für die Feuerwehr geschaffen.

Vorbelastungen des Ausweisungsbereiches durch Immissionen liegen durch die angrenzende Staatsstraße St 2143, untergeordnet durch die landwirtschaftliche Nutzung der angrenzenden Flächen sowie durch den bestehenden Hausbrand angrenzender Wohnnutzungen vor. Zur St 2143 hin ist, angesichts der dort auftretenden Lärmimmissionen, eine gemischte Baufläche vorgesehen. Damit werden Erweiterungsmöglichkeiten für die benachbarte Hofstelle angeboten und die immissionsschutzrechtlichen Restriktionen beachtet.

Unter Berücksichtigung der Bestandsbewertung einschließlich der Vorbelastungen und der geplanten Verminderungsmaßnahmen (siehe 2.1.2) ergibt sich insgesamt gemittelt folgende schutzzgutbezogene Auswirkung:

- Die Auswirkungen sind in der Überlagerung mit den prognostizierten Wirkungen als bedingt positiv zu beurteilen.

### Schutzbereiche Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

Die Ausweisungsbereiche sind als Acker genutzt, im Westen befindet sich eine biotopkarte Hecke, die erhalten bleibt und in die Planung integriert ist.

Das Entwicklungspotential für seltene und gefährdete Lebensräume ist insgesamt gering, regional bzw. landesweit bedeutsame Artenvorkommen sind nicht verzeichnet, jedoch können die vorhandenen Gehölze durchaus Lebensraum-, Brut- und Nahrungsbiotope für Siedlungsarten innehaben.

Unter Berücksichtigung der Bestandsbewertung einschließlich der Vorbelastungen und der geplanten Verminderungsmaßnahmen (siehe 2.1.2) ergibt sich insgesamt gemittelt folgende schutzbereichbezogene Auswirkung:

- Die Auswirkungen sind in der Überlagerung mit den prognostizierten Wirkungen als bedingt negativ zu beurteilen.

### Schutzbereiche Fläche

Der Flächenumgriff der geplanten Ausweisung beträgt ca. 2,9 ha, die sich aus 2 ha Wohnbauflächen, 0,7 ha gemischte Bauflächen und 0,2 ha Gemeinbedarfsfläche zusammensetzen. Die Planung trägt zum Flächenverbrauch bei.

Unter Berücksichtigung der Bestandsbewertung einschließlich der Vorbelastungen und der geplanten Verminderungsmaßnahmen (siehe 2.1.2) ergibt sich insgesamt gemittelt folgende schutzbereichbezogene Auswirkung:

- Die Auswirkungen sind in der Überlagerung mit den prognostizierten Wirkungen als bedingt negativ zu beurteilen.

### Schutzbereiche Boden

Die Bodenarten im Ausweisungsbereich stellen Lehme mittlerer Zustandsstufe (3) dar. Aufgrund der aktuellen Nutzungen ist in Teilbereichen mit bereits anthropogen überprägten Bodenprofilen zu rechnen, wobei detaillierte Bodenaufschlüsse nicht vorliegen.

Bewertung des Standortpotentials für die natürliche Vegetation anhand der Bodenschätzungsdaten (siehe Leitfaden „Das Schutzbereich Boden in der Planung“):

- Ackerzahl 73-77, Bewertung des Standortpotentials anhand der Wertzahlen nicht möglich; aufgrund der Bodenart Lehme wird das Standortpotential für aus Naturschutzsicht potentiell hochwertige Extremstandorte als gering eingeschätzt.

Bewertung des Retentionsvermögens des Bodens bei Niederschlagsereignissen anhand der Bodenschätzungsdaten (siehe Leitfaden „Das Schutzbereich Boden in der Planung“):

- Bodenart L3Lö, keine Hangneigung >18%, entspricht Wertklasse 4 (hoch).

Bewertung der natürlichen Ertragsfähigkeit landwirtschaftlich genutzter Böden anhand der Bodenschätzungsdaten (siehe Leitfaden „Das Schutzbereich Boden in der Planung“):

- Ackerzahl 73-77 entspricht Wertklasse 4-5 (hoch-sehr hoch).

Bewertung der Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte (siehe Leitfaden „Das Schutzbereich Boden in der Planung“):

- Es sind zwei Bodendenkmäler ausgewiesen (siehe auch Schutzbereich Kultur- und Sachgüter). Daher ist teilweise eine bedeutende Funktion der Böden als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte vorhanden.

Insgesamt weisen die Böden des Standorts also zum Teil besondere Funktionen entsprechend o. g. Kriterien auf.

Gegenüber der Darstellung als landwirtschaftliche Nutzfläche erhöht sich der Versiegelungsgrad durch den Bau von Wohn- und sonstigen Gebäuden sowie von Erschließungen. Zusätzlich müssen aufgrund des vorhandenen Reliefs Geländenivellierungen stattfinden, die deutliche Bodenumlagerungen, Ablagerungen und Abgrabungen zur Folge haben. Bodenökologische Funktionen gehen verloren.

Unter Berücksichtigung der Bestandsbewertung einschließlich der Vorbelastungen und der geplanten Verminderungsmaßnahmen (siehe 2.1.2) ergibt sich insgesamt gemittelt folgende schutzgutbezogene Auswirkung:

- Die Auswirkungen sind in der Überlagerung mit den prognostizierten Wirkungen als negativ zu beurteilen.

#### Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer fehlen im Gebiet, es liegt keine Ausweisung als Wasserschutzgebiet vor. Durch die Neuausweisung kommt es im Bereich der Versiegelungen zu Verschlechterungen des Schutzgutes, der Oberflächenwasserabfluss wird erhöht, die Grundwasserneubildungsrate vermindert.

Unter Berücksichtigung der Bestandsbewertung einschließlich der Vorbelastungen und der geplanten Verminderungsmaßnahmen (siehe 2.1.2) ergibt sich insgesamt gemittelt folgende schutzgutbezogene Auswirkung:

- Die Auswirkungen sind in der Überlagerung mit den prognostizierten Wirkungen als bedingt negativ zu beurteilen.

#### Schutzgut Klima und Luft

Der Änderungsbereich fungiert aktuell als kleinflächiges Kaltluftentstehungsgebiet mit positivem Effekt für die angrenzende Umgebung. Diese Funktion geht bei Realisierung der Ausweisung verloren.

Unter Berücksichtigung der Bestandsbewertung einschließlich der Vorbelastungen und der geplanten Verminderungsmaßnahmen (siehe 2.1.2) ergibt sich insgesamt gemittelt folgende schutzgutbezogene Auswirkung:

- Die Auswirkungen sind in der Überlagerung mit den prognostizierten Wirkungen als bedingt negativ zu beurteilen.

#### Schutzgut Landschaft

Das Landschaftsbild ist im Betrachtungsraum in erster Linie durch die bestehende Hecke sowie die Ackernutzungen am Ortsrand geprägt. Das Gebiet schließt jedoch unmittelbar an bestehende Wohnbebauung, Gemeinbedarfsflächen und gemischte Bauflächen an.

Bei Realisierung der Planung erfolgt eine Beeinträchtigung des Schutzgutes durch Verlust von Freiflächen.

Unter Berücksichtigung der Bestandsbewertung einschließlich der Vorbelastungen und der geplanten Verminderungsmaßnahmen (siehe 2.1.2) ergibt sich insgesamt gemittelt folgende schutzgutbezogene Auswirkung:

- Die Auswirkungen sind in der Überlagerung mit den prognostizierten Wirkungen als bedingt negativ zu beurteilen.

#### Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Im westlichen Bereich ist das Bodendenkmal D-2-7138-0004 - Siedlung vorgeschichtlicher Zeitstellung erfasst, im östlichen Bereich das Bodendenkmal D-2-7138-0006 - Siedlung der Linearbandkeramik und der Hallstattzeit.

Im Zuge der Umsetzung der Planung erfolgt die Beeinträchtigung der Bodendenkmäler durch Überbauung. Durch Planzeichen wird jedoch auf das Erfordernis von denkmalrechtlichen Untersuchungen im Zuge der nachgeschalteten Planungen/ Genehmigungen hingewiesen.

Unter Berücksichtigung der Bestandsbewertung einschließlich der Vorbelastungen und der geplanten Verminderungsmaßnahmen (siehe 2.1.2) ergibt sich insgesamt gemittelt folgende schutzgutbezogene Auswirkung:

- Die Auswirkungen sind in der Überlagerung mit den prognostizierten Wirkungen als bedingt negativ zu beurteilen.

## 2.1.2 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

- Erhaltung der biotopkartierten Hecke.
- Eingrünungsmaßnahmen am neuen Ortsrand.
- Verwendung von versickerungsfähigen Belägen, Regenrückhaltung und ggf. Versickerung.
- Denkmalrechtliche Untersuchungen vor Baubeginn im Zuge nachgeschalteter Verfahren.
- Herausnahme von nicht mehr weiterverfolgten geplanten Bauflächen aus dem Flächennutzungsplan, um den Flächenverbrauch möglichst gering zu halten.

## 2.1.3 Kompensationsbedarf

- Ausgangszustand: Acker, 3 Wertpunkte (WP) gemäß Leitfaden Eingriffsregelung (2021).
- GRZ Wohngebiet: ca. 0,4, GRZ Dorfgebiet, Fläche für Gemeinbedarf: ca. 0,6.
- Erwarteter überschlägiger Kompensationsbedarf:  
 $Wohngebiet\ 20.000\ m^2 \times 3\ WP \times 0,4 = 24.000\ WP$ , gemischte Flächen, Flächen für Gemeinbedarf  $9.000\ m^2 \times 3\ WP \times 0,6 = 16.200\ WP$ , gesamt: ca. 40.200 WP.

## 2.2 Entwicklungsbereich (EB) 2 - Wohnbauflächen im Norden von Saalhaupt



Abbildung 2: Entwicklungsbereich 2 (Quelle: KomPlan, 2025)

### 2.2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen, Prognose bei Durchführung der Planung

#### Schutzwert Mensch

Die Flächen haben momentan keine Funktion für die Erholungsnutzung inne. Es gehen Freiflächen verloren. Durch die Realisierung von Bauflächen können jedoch Hausgärten geschaffen werden, die der Erholung dienen. Gleichzeitig werden attraktive Wohnbereiche geschaffen.

Vorbelastungen des Ausweisungsbereiches durch Immissionen liegen durch die östlich verlaufende BAB A 93, untergeordnet durch die landwirtschaftliche Nutzung der angrenzenden Flächen sowie durch den bestehenden Hausbrand angrenzender Wohnnutzungen vor.

Unter Berücksichtigung der Bestandsbewertung einschließlich der Vorbelastungen und der geplanten Verminderungsmaßnahmen (siehe 2.2.2) ergibt sich insgesamt gemittelt folgende schutzwertbezogene Auswirkung:

- Die Auswirkungen sind in der Überlagerung mit den prognostizierten Wirkungen als bedingt positiv zu beurteilen.

### Schutzwert Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

Die Ausweisungsbereiche sind als Acker genutzt, entlang der Oberen Dorfstraße verläuft eine Baumreihe, die erhalten bleibt und in die Planung integriert ist.

In der Artenschutzkartierung ist ein Fundpunkt von Erdkröte und Grasfrosch im Nordosten aus dem Jahr 1979 verzeichnet. Das Entwicklungspotential für seltene und gefährdete Lebensräume ist insgesamt gering, regional bzw. landesweit bedeutsame Artenvorkommen sind nicht verzeichnet, jedoch können die vorhandenen Gehölze durchaus Lebensraum-, Brut- und Nahrungsbiotope für Siedlungsarten innehaben.

Unter Berücksichtigung der Bestandsbewertung einschließlich der Vorbelastungen und der geplanten Verminderungsmaßnahmen (siehe 2.2.2) ergibt sich insgesamt gemittelt folgende schutzwertbezogene Auswirkung:

- Die Auswirkungen sind in der Überlagerung mit den prognostizierten Wirkungen als bedingt negativ zu beurteilen.

### Schutzwert Fläche

Der Flächenumgriff der geplanten Ausweisung beträgt ca. 2,7 ha. Die Planung trägt zum Flächenverbrauch bei.

Unter Berücksichtigung der Bestandsbewertung einschließlich der Vorbelastungen und der geplanten Verminderungsmaßnahmen (siehe 2.2.2) ergibt sich insgesamt gemittelt folgende schutzwertbezogene Auswirkung:

- Die Auswirkungen sind in der Überlagerung mit den prognostizierten Wirkungen als bedingt negativ zu beurteilen.

### Schutzwert Boden

Die Bodenarten im Ausweisungsbereich stellen Lehme mittlerer Zustandsstufe (4) dar. Aufgrund der aktuellen Nutzungen ist in Teilbereichen mit bereits anthropogen überprägten Bodenprofilen zu rechnen, wobei detaillierte Bodenaufschlüsse nicht vorliegen.

Bewertung des Standortpotentials für die natürliche Vegetation anhand der Bodenschätzungsdaten (siehe Leitfaden „Das Schutzwert Boden in der Planung“):

- Ackerzahl 60-63, Bewertung des Standortpotentials anhand der Wertzahlen nicht möglich; aufgrund der Bodenart Lehme wird das Standortpotential für aus Naturschutzsicht potentiell hochwertige Extremstandorte als gering eingeschätzt.

Bewertung des Retentionsvermögens des Bodens bei Niederschlagsereignissen anhand der Bodenschätzungsdaten (siehe Leitfaden „Das Schutzwert Boden in der Planung“):

- Bodenart L4Lö bzw. L4D, keine Hangneigung >18%, entspricht Wertklasse 3 (mittel)
- Bewertung der natürlichen Ertragsfähigkeit landwirtschaftlich genutzter Böden anhand der Bodenschätzungsdaten (siehe Leitfaden „Das Schutzwert Boden in der Planung“):
- Ackerzahl 60 - 63 entspricht Wertklasse 4 (hoch).

Bewertung der Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte (siehe Leitfaden „Das Schutzwert Boden in der Planung“):

- Für die hier vorhandenen Böden sind nach vorliegender Datenlage keine besonderen Funktionen als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte ableitbar.

Gegenüber der Darstellung als landwirtschaftliche Nutzfläche erhöht sich der Versiegelungsgrad durch den Bau von Wohn- und sonstigen Gebäuden sowie von Erschließungen. Zusätzlich müssen aufgrund des vorhandenen Reliefs Geländenivellierungen stattfinden, die deutliche Bodenumlagerungen, Ablagerungen und Abgrabungen zur Folge haben. Bodenökologische Funktionen gehen verloren.

Unter Berücksichtigung der Bestandsbewertung einschließlich der Vorbelastungen und der geplanten Verminderungsmaßnahmen (siehe 2.2.2) ergibt sich insgesamt gemittelt folgende schutzgutbezogene Auswirkung:

- Die Auswirkungen sind in der Überlagerung mit den prognostizierten Wirkungen als negativ zu beurteilen.

#### Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer fehlen im Gebiet, es liegt keine Ausweisung als Wasserschutzgebiet vor. Durch die Neuausweisung kommt es im Bereich der Versiegelungen zu Verschlechterungen des Schutzgutes, der Oberflächenwasserabfluss wird erhöht, die Grundwasserneubildungsrate vermindert.

Unter Berücksichtigung der Bestandsbewertung einschließlich der Vorbelastungen und der geplanten Verminderungsmaßnahmen (siehe 2.2.2) ergibt sich insgesamt gemittelt folgende schutzgutbezogene Auswirkung:

- Die Auswirkungen sind in der Überlagerung mit den prognostizierten Wirkungen als bedingt negativ zu beurteilen.

#### Schutzgut Klima und Luft

Der Änderungsbereich fungiert aktuell als kleinflächiges Kaltluftentstehungsgebiet mit positivem Effekt für die angrenzende Umgebung. Diese Funktion geht bei Realisierung der Ausweisung verloren.

Unter Berücksichtigung der Bestandsbewertung einschließlich der Vorbelastungen und der geplanten Verminderungsmaßnahmen (siehe 2.2.2) ergibt sich insgesamt gemittelt folgende schutzgutbezogene Auswirkung:

- Die Auswirkungen sind in der Überlagerung mit den prognostizierten Wirkungen als bedingt negativ zu beurteilen.

#### Schutzgut Landschaft

Das Landschaftsbild ist im Betrachtungsraum in erster Linie durch die bestehende Baumreihe sowie die Ackernutzungen am Ortsrand geprägt. Das Gebiet schließt jedoch unmittelbar an bestehende Dorfgebiete an.

Bei Realisierung der Planung erfolgt eine Beeinträchtigung des Schutzgutes durch Verlust von Freiflächen.

Unter Berücksichtigung der Bestandsbewertung einschließlich der Vorbelastungen und der geplanten Verminderungsmaßnahmen (siehe 2.2.2) ergibt sich insgesamt gemittelt folgende schutzgutbezogene Auswirkung:

- Die Auswirkungen sind in der Überlagerung mit den prognostizierten Wirkungen als bedingt negativ zu beurteilen.

#### Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Es sind keine Bodendenkmäler oder sonstigen Kultur- und Sachgüter bekannt.

Unter Berücksichtigung der Bestandsbewertung einschließlich der Vorbelastungen und der geplanten Verminderungsmaßnahmen (siehe 2.2.2) ergibt sich insgesamt gemittelt folgende schutzgutbezogene Auswirkung:

- Die Auswirkungen sind in der Überlagerung mit den prognostizierten Wirkungen als neutral zu beurteilen.

## 2.2.2 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

- Erhaltung der Baumreihe.
- Eingrünungsmaßnahmen am neuen Ortsrand.
- Verwendung von versickerungsfähigen Belägen, Regenrückhaltung und ggf. Versickerung.
- Herausnahme von nicht mehr weiterverfolgten geplanten Bauflächen aus dem Flächennutzungsplan, um den Flächenverbrauch möglichst gering zu halten.

### 2.2.3 Kompensationsbedarf

- Ausgangszustand: Acker, 3 Wertpunkte (WP) gemäß Leitfaden Eingriffsregelung (2021).
- GRZ Wohngebiet: ca. 0,4.
- Erwarteter überschlägiger Kompensationsbedarf:  
Wohngebiet  $27.000 \text{ m}^2 \times 3 \text{ WP} \times 0,4 = 32.400 \text{ WP}$ .

### 2.3 Entwicklungsbereich (EB) 3 – Wohnbauflächen und gemischte Flächen im Südosten von Saalhaupt

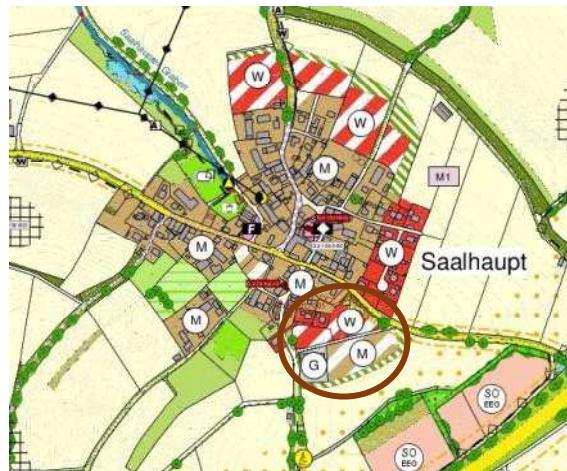


Abbildung 3: Entwicklungsbereich 3 (Quelle: KomPlan, 2025)

### 2.3.1 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen, Prognose bei Durchführung der Planung

#### Schutzbau Mensch

Die Flächen haben momentan keine Funktion für die Erholungsnutzung inne. Es gehen Freiflächen verloren. Durch die Realisierung von Bauflächen können jedoch Hausgärten geschaffen werden, die der Erholung dienen. Gleichzeitig werden attraktive Wohnbereiche und Mischgebiete geschaffen.

Vorbelastungen des Ausweisungsbereiches durch Immissionen liegen durch die südöstlich verlaufende BAB A 93, durch das im Südwesten vorhandene Gewerbegebiet, die angrenzende Kreisstraße KEH 17, untergeordnet durch die landwirtschaftliche Nutzung der angrenzenden Flächen sowie durch den bestehenden Hausbrand angrenzender Wohnnutzungen vor.

Unter Berücksichtigung der Bestandsbewertung einschließlich der Vorbelastungen und der geplanten Verminderungsmaßnahmen (siehe 2.3.2) ergibt sich insgesamt gemittelt folgende schutzbaubezogene Auswirkung:

- Die Auswirkungen sind in der Überlagerung mit den prognostizierten Wirkungen als bedingt positiv zu beurteilen.

#### Schutzbau Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

Die Ausweisungsbereiche sind als Intensivgrünland genutzt, im Südwesten, Norden und Osten sind Gehölzbestände vorhanden, die zum Teil biotopkartiert sind, erhalten bleiben und in die Planung integriert sind.

Das Entwicklungspotential für seltene und gefährdete Lebensräume ist insgesamt gering, regional bzw. landesweit bedeutsame Artenvorkommen sind nicht verzeichnet, jedoch können die vorhandenen Gehölze durchaus Lebensraum-, Brut- und Nahungsbiotope für Siedlungsarten innehaben.

Unter Berücksichtigung der Bestandsbewertung einschließlich der Vorbelastungen und der geplanten Verminderungsmaßnahmen (siehe 2.3.2) ergibt sich insgesamt gemittelt folgende schutzgutbezogene Auswirkung:

- Die Auswirkungen sind in der Überlagerung mit den prognostizierten Wirkungen als bedingt negativ zu beurteilen.

#### Schutzgut Fläche

Der Flächenumgriff der geplanten Ausweisung beträgt ca. 1,6 ha, die sich aus 0,6 ha Wohnbauflächen und 1,0 ha gemischte Flächen zusammensetzen. Die Planung trägt zum Flächenverbrauch bei.

Unter Berücksichtigung der Bestandsbewertung einschließlich der Vorbelastungen und der geplanten Verminderungsmaßnahmen (siehe 2.3.2) ergibt sich insgesamt gemittelt folgende schutzgutbezogene Auswirkung:

- Die Auswirkungen sind in der Überlagerung mit den prognostizierten Wirkungen als bedingt negativ zu beurteilen.

#### Schutzgut Boden

Die Bodenarten im Ausweisungsbereich stellen Lehme mittlerer Zustandsstufe (4 bzw. II) dar. Aufgrund der aktuellen Nutzungen ist in Teilbereichen mit bereits anthropogen überprägten Bodenprofilen zu rechnen, wobei detaillierte Bodenaufschlüsse nicht vorliegen.

Bewertung des Standortpotentials für die natürliche Vegetation anhand der Bodenschätzungsdaten (siehe Leitfaden „Das Schutzgut Boden in der Planung“):

- Ackerzahl 61, Grünlandzahl 58, Bewertung des Standortpotentials anhand der Wertzahlen nicht möglich; aufgrund der Bodenart Lehme wird das Standortpotential für aus Naturschutzsicht potentiell hochwertige Extremstandorte als gering eingeschätzt.

Bewertung des Retentionsvermögens des Bodens bei Niederschlagsereignissen anhand der Bodenschätzungsdaten (siehe Leitfaden „Das Schutzgut Boden in der Planung“):

- Bodenart L4Lö bzw. LIIb2, keine Hangneigung >18%, entspricht Wertklasse 3 (mittel) bzw. 4 (hoch).

Bewertung der natürlichen Ertragsfähigkeit landwirtschaftlich genutzter Böden anhand der Bodenschätzungsdaten (siehe Leitfaden „Das Schutzgut Boden in der Planung“):

- Ackerzahl 61 entspricht Wertklasse 4 (hoch), Grünlandzahl 58 entspricht Wertklasse 3 (mittel).

Bewertung der Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte (siehe Leitfaden „Das Schutzgut Boden in der Planung“):

- Für die hier vorhandenen Böden sind nach vorliegender Datenlage keine besonderen Funktionen als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte ableitbar.

Gegenüber der Darstellung als landwirtschaftliche Nutzfläche erhöht sich der Versiegelungsgrad durch den Bau von Wohn- und sonstigen Gebäuden sowie von Erschließungen. Zusätzlich müssen aufgrund des vorhandenen Reliefs Geländenivellierungen stattfinden, die deutliche Bodenumlagerungen, Ablagerungen und Abgrabungen zur Folge haben. Bodenökologische Funktionen gehen verloren.

Unter Berücksichtigung der Bestandsbewertung einschließlich der Vorbelastungen und der geplanten Verminderungsmaßnahmen (siehe 2.3.2) ergibt sich insgesamt gemittelt folgende schutzgutbezogene Auswirkung:

- Die Auswirkungen sind in der Überlagerung mit den prognostizierten Wirkungen als negativ zu beurteilen.

#### Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer fehlen im Gebiet, es liegt keine Ausweisung als Wasserschutzgebiet vor. Durch die Neuausweisung kommt es im Bereich der Versiegelungen zu Verschlechterungen des Schutzes, der Oberflächenwasserabfluss wird erhöht, die Grundwasserneubildungsrate vermindert.

---

Unter Berücksichtigung der Bestandsbewertung einschließlich der Vorbelastungen und der geplanten Verminderungsmaßnahmen (siehe 2.3.2) ergibt sich insgesamt gemittelt folgende schutzwertbezogene Auswirkung:

- Die Auswirkungen sind in der Überlagerung mit den prognostizierten Wirkungen als bedingt negativ zu beurteilen.

#### Schutzwert Klima und Luft

Der Änderungsbereich fungiert aktuell als kleinflächiges Kaltluftentstehungsgebiet mit positivem Effekt für die angrenzende Umgebung. Diese Funktion geht bei Realisierung der Ausweisung verloren.

Unter Berücksichtigung der Bestandsbewertung einschließlich der Vorbelastungen und der geplanten Verminderungsmaßnahmen (siehe 2.3.2) ergibt sich insgesamt gemittelt folgende schutzwertbezogene Auswirkung:

- Die Auswirkungen sind in der Überlagerung mit den prognostizierten Wirkungen als bedingt negativ zu beurteilen.

#### Schutzwert Landschaft

Das Landschaftsbild ist im Betrachtungsraum in erster Linie durch die bestehenden Gehölze sowie die Grünland- und Ackernutzungen am Ortsrand geprägt. Das Gebiet schließt jedoch unmittelbar an bestehende Wohn- und Dorfgebiete an.

Bei Realisierung der Planung erfolgt eine Beeinträchtigung des Schutzwertes durch Verlust von Freiflächen.

Unter Berücksichtigung der Bestandsbewertung einschließlich der Vorbelastungen und der geplanten Verminderungsmaßnahmen (siehe 2.3.2) ergibt sich insgesamt gemittelt folgende schutzwertbezogene Auswirkung:

- Die Auswirkungen sind in der Überlagerung mit den prognostizierten Wirkungen als bedingt negativ zu beurteilen.

#### Schutzwert Kultur- und Sachgüter

Es sind keine Bodendenkmäler oder sonstigen Kultur- und Sachgüter bekannt.

Unter Berücksichtigung der Bestandsbewertung einschließlich der Vorbelastungen und der geplanten Verminderungsmaßnahmen (siehe 2.3.2) ergibt sich insgesamt gemittelt folgende schutzwertbezogene Auswirkung:

- Die Auswirkungen sind in der Überlagerung mit den prognostizierten Wirkungen als neutral zu beurteilen.

### 2.3.2 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

- Erhaltung der Gehölzbestände.
- Eingrünungsmaßnahmen am neuen Ortsrand.
- Verwendung von versickerungsfähigen Belägen, Regenrückhaltung und ggf. Versickerung.
- Herausnahme von nicht mehr weiterverfolgten geplanten Bauflächen aus dem Flächennutzungsplan, um den Flächenverbrauch möglichst gering zu halten.

### 2.3.3 Kompensationsbedarf

- Ausgangszustand: Acker, Intensivgrünland, 3 Wertpunkte (WP) gemäß Leitfaden Eingriffsregelung (2021).
- GRZ Wohngebiet: ca. 0,4, GRZ Mischgebiet: ca. 0,6.
- Erwarteter überschlägiger Kompensationsbedarf:  
 $Wohngebiet 6.000 \text{ m}^2 \times 3 \text{ WP} \times 0,4 = 7.200 \text{ WP}$ , gemischte Bauflächen  
 $1.000 \text{ m}^2 \times 3 \text{ WP} \times 0,6 = 1.800 \text{ WP}$ , gesamt: ca. 9.000 WP.

## 2.4 Entwicklungsbereich (EB) 4 - Wohnbauflächen im Nordwesten von Peising



Abbildung 4: Entwicklungsbereich 4 (Quelle: KomPlan, 2025)

### 2.4.1 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen, Prognose bei Durchführung der Planung

#### Schutzbereich Mensch

Die Flächen haben momentan keine Funktion für die Erholungsnutzung inne. Durch die Realisierung von Bauflächen können jedoch Hausgärten geschaffen werden, die dieser Funktion dienen. Gleichzeitig werden attraktive Wohnbereiche geschaffen.

Vorbelastungen des Ausweisungsbereiches liegen durch Immissionen aus der landwirtschaftlichen Nutzung der angrenzenden Flächen sowie durch den bestehenden Hausbrand angrenzender Wohnnutzungen vor.

Unter Berücksichtigung der Bestandsbewertung einschließlich der Vorbelastungen und der geplanten Verminderungsmaßnahmen (siehe 2.4.2) ergibt sich insgesamt gemittelt folgende schutzbereichbezogene Auswirkung:

- Die Auswirkungen sind in der Überlagerung mit den prognostizierten Wirkungen als bedingt positiv zu beurteilen.

#### Schutzbereich Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

Die Ausweisungsbereiche sind als Acker genutzt, im Südwesten sind biotopkartierte Gehölze und Rasen an einem Steilhang vorhanden, im Norden biotopkartierte Hessen, die erhalten bleiben.

Das Entwicklungspotential für seltene und gefährdete Lebensräume ist in Teilbereichen hoch, regional bzw. landesweit bedeutsame Artenvorkommen sind nicht verzeichnet, jedoch können die vorhandenen Gehölze durchaus Lebensraum-, Brut- und Nahrungsbiotope für Siedlungsarten innehaben.

Unter Berücksichtigung der Bestandsbewertung einschließlich der Vorbelastungen und der geplanten Verminderungsmaßnahmen (siehe 2.4.2) ergibt sich insgesamt gemittelt folgende schutzbereichbezogene Auswirkung:

- Die Auswirkungen sind in der Überlagerung mit den prognostizierten Wirkungen als bedingt negativ zu beurteilen.

#### Schutzbereich Fläche

Der Flächenumfang der geplanten Ausweisung beträgt ca. 3,4 ha. Die Planung trägt zum Flächenverbrauch bei. Unter Berücksichtigung der Bestandsbewertung einschließlich der Vorbelastungen und der geplanten Verminderungsmaßnahmen (siehe 2.4.2) ergibt sich insgesamt gemittelt folgende schutzbereichbezogene Auswirkung:

- Die Auswirkungen sind in der Überlagerung mit den prognostizierten Wirkungen als negativ zu beurteilen.

### Schutzboden

Die Bodenarten im Ausweisungsbereich stellen sich wie folgt dar:

Stark sandige Lehme mittlerer Zustandsstufe (4), sandige Lehme guter Zustandsstufe (5), stark sandige Lehme guter Zustandsstufe (5), sandige Lehme guter Zustandsstufe (5). Aufgrund der aktuellen Nutzungen ist in Teilbereichen mit bereits anthropogen überprägten Bodenprofilen zu rechnen, wobei detaillierte Bodenaufschlüsse nicht vorliegen.

Bewertung des Standortpotentials für die natürliche Vegetation anhand der Bodenschätzungsdaten (siehe Leitfaden „Das Schutzboden in der Planung“):

- Ackerzahl 29-33 entspricht Wertklasse 4 (hoch), Ackerzahl 42-43 entspricht Wertklasse 3 (mittel).

Bewertung des Retentionsvermögens des Bodens bei Niederschlagsereignissen anhand der Bodenschätzungsdaten (siehe Leitfaden „Das Schutzboden in der Planung“):

- Bodenart sL5V, keine Hangneigung >18%, entspricht Wertklasse 3 (mittel), Bodenart sL5Vg, SL4Vg, SL5Vg, keine Hangneigung >18%, entspricht Wertklasse 2 (gering).

Bewertung der natürlichen Ertragsfähigkeit landwirtschaftlich genutzter Böden anhand der Bodenschätzungsdaten (siehe Leitfaden „Das Schutzboden in der Planung“):

- Ackerzahl 29-33 entspricht Wertklasse 2 (gering), Ackerzahl 42-43 entspricht Wertklasse 3 (mittel).

Bewertung der Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte (siehe Leitfaden „Das Schutzboden in der Planung“):

- Es ist ein Bodendenkmal ausgewiesen (siehe auch Schutzboden Kultur- und Sachgüter). Daher ist teilweise eine bedeutende Funktion der Böden als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte vorhanden.

Insgesamt weisen die Böden des Standorts also zum Teil besondere Funktionen entsprechend o. g. Kriterien auf.

Gegenüber der Darstellung als landwirtschaftliche Nutzfläche erhöht sich der Versiegelungsgrad durch den Bau von Wohn- und sonstigen Gebäuden sowie von Erschließungen. Zusätzlich müssen aufgrund des vorhandenen Reliefs Geländenivellierungen stattfinden, die deutliche Bodenumlagerungen, Ablagerungen und Abgrabungen zur Folge haben. Bodenökologische Funktionen gehen verloren.

Unter Berücksichtigung der Bestandsbewertung einschließlich der Vorbelastungen und der geplanten Verminderungsmaßnahmen (siehe 2.4.2) ergibt sich insgesamt gemittelt folgende schutzbodenbezogene Auswirkung:

- Die Auswirkungen sind in der Überlagerung mit den prognostizierten Wirkungen als negativ zu beurteilen.

### Schutzwasser

Oberflächengewässer fehlen im Gebiet, es liegt keine Ausweisung als Wasserschutzgebiet vor. Durch die Neuausweisung kommt es im Bereich der Versiegelungen zu Verschlechterungen des Schutzbodes, der Oberflächenwasserabfluss wird erhöht, die Grundwasserneubildungsrate vermindert.

Unter Berücksichtigung der Bestandsbewertung einschließlich der Vorbelastungen und der geplanten Verminderungsmaßnahmen (siehe 2.4.2) ergibt sich insgesamt gemittelt folgende schutzbodenbezogene Auswirkung:

- Die Auswirkungen sind in der Überlagerung mit den prognostizierten Wirkungen als bedingt negativ zu beurteilen.

### Schutzgut Klima und Luft

Der Änderungsbereich fungiert aktuell als kleinflächiges Kaltluftentstehungsgebiet mit positivem Effekt für die angrenzende Umgebung. Er liegt in einem Ausgleichsraum hoher Bedeutung (Flächen, die die Kernbereiche des flächenhaften Luftaustausches im Bereich der Wirkraumbelastungsstufen 4 und 5 oder den Rand der Kaltluftbahnen darstellen, siehe Themenkarte Klima und Luft). Diese Funktion geht bei Realisierung der Ausweisung verloren.

Unter Berücksichtigung der Bestandsbewertung einschließlich der Vorbelastungen und der geplanten Verminderungsmaßnahmen (siehe 2.4.2) ergibt sich insgesamt gemittelt folgende schutzgutbezogene Auswirkung:

- Die Auswirkungen sind in der Überlagerung mit den prognostizierten Wirkungen als negativ zu beurteilen.

### Schutzgut Landschaft

Das Landschaftsbild ist im Betrachtungsraum in erster Linie durch die angrenzenden bestehenden Gehölze sowie die Ackernutzungen am Ortsrand geprägt. Das Gebiet schließt jedoch unmittelbar an bestehende Wohngebiete an.

Bei Realisierung der Planung erfolgt eine Beeinträchtigung des Schutzgutes durch Verlust von Freiflächen. Im aktuellen Regionalplan ist in diesem Bereich ein Trenngrün ausgewiesen, das Gebiet soll aber dennoch einer baulichen Entwicklung zugeführt werden, da sich für die Gemeinde Möglichkeiten eines Grunderwerbes abzeichnen. Das Trenngrün ist als Zielabsicht im Regionalplan in einem mittleren Maßstabsbereich schematisch dargestellt und folgt dabei keinen Grenzverläufen und gibt auch nicht vor, in welcher Tiefe es zu berücksichtigen ist. Das Trenngrün weicht daher auf der kleineren Maßstabsebene des FNP in der Darstellung ab, da es im Verlauf nun konkreter aufgezeigt werden kann. Da der südliche Bereich des betreffenden Gebietes eine ausgeprägte Steillage darstellt, wird dieser als Grünzäsur freigehalten.

Unter Berücksichtigung der Bestandsbewertung einschließlich der Vorbelastungen und der geplanten Verminderungsmaßnahmen (siehe 2.4.2) ergibt sich insgesamt gemittelt folgende schutzgutbezogene Auswirkung:

- Die Auswirkungen sind in der Überlagerung mit den prognostizierten Wirkungen als bedingt negativ zu beurteilen.

### Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Im Gebiet ist das Bodendenkmal D-2-7038-0140 - Siedlung vorgeschichtlicher Zeitstellung erfasst.

Im Zuge der Umsetzung der Planung erfolgt die Beeinträchtigung der Bodendenkmäler durch Überbauung. Durch Planzeichen wird jedoch auf das Erfordernis von denkmalrechtlichen Untersuchungen im Zuge der nachgeschalteten Planungen/ Genehmigungen hingewiesen.

Unter Berücksichtigung der Bestandsbewertung einschließlich der Vorbelastungen und der geplanten Verminderungsmaßnahmen (siehe 2.4.2) ergibt sich insgesamt gemittelt folgende schutzgutbezogene Auswirkung:

- Die Auswirkungen sind in der Überlagerung mit den prognostizierten Wirkungen als bedingt negativ zu beurteilen.

## 2.4.2 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

- Erhalt der biotopkartierten Gehölze.
- Ausweisung einer großzügigen Grünzäsur zwischen den Ortsteilen am Rand des Steilhangs.
- Verwendung von versickerungsfähigen Belägen, Regenrückhaltung und ggf. Versickerung.
- Herausnahme von nicht mehr weiterverfolgten geplanten Bauflächen aus dem Flächennutzungsplan, um den Flächenverbrauch möglichst gering zu halten.

### 2.4.3 Kompensationsbedarf

- Ausgangszustand: Acker, 3 Wertpunkte (WP) gemäß Leitfaden Eingriffsregelung (2021).
- GRZ Wohngebiet: ca. 0,4.
- Erwarteter überschlägiger Kompensationsbedarf:  
Wohngebiet  $34.000 \text{ m}^2 \times 3 \text{ WP} \times 0,4 = 40.800 \text{ WP}$ .

### 2.5 Entwicklungsbereich (EB) 5 - Innenentwicklung gemischte Bauflächen Peising



Abbildung 5: Entwicklungsbereich 5 (Quelle: KomPlan, 2025)

Da es sich bei diesem Entwicklungsbereich um eine Innenentwicklung handelt, entfällt die Umweltprüf- und Ausgleichspflicht.

### 2.6 Entwicklungsbereich (EB) 6 – Wohnbauflächen im Osten von Lengfeld



Abbildung 6: Entwicklungsbereich 6 (Quelle: KomPlan, 2025)

#### 2.6.1 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen, Prognose bei Durchführung der Planung

##### Schutgzut Mensch

Die Flächen haben momentan keine besondere Funktion für die Erholungsnutzung inne. Es gehen Freiflächen verloren. Durch die Realisierung von Bauflächen können jedoch Hausgärten geschaffen werden, die der Erholung dienen. Gleichzeitig werden attraktive Wohnbauflächen geschaffen.

Vorbelastungen des Ausweisungsbereiches bestehen durch Immissionen aus der landwirtschaftlichen Nutzung der angrenzenden Flächen sowie durch den bestehenden Hausbrand angrenzender baulicher Nutzungen vor.

Unter Berücksichtigung der Bestandsbewertung einschließlich der Vorbelastungen und der geplanten Verminderungsmaßnahmen (siehe 2.6.2) ergibt sich insgesamt gemittelt folgende schutzgutbezogene Auswirkung:

- Die Auswirkungen sind in der Überlagerung mit den prognostizierten Wirkungen als bedingt positiv zu beurteilen.

#### Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

Der Ausweisungsbereich wird als Acker genutzt.

Das Entwicklungspotential für seltene und gefährdete Lebensräume ist in Teilbereichen hoch, regional bzw. landesweit bedeutsame Artenvorkommen sind nicht verzeichnet.

Unter Berücksichtigung der Bestandsbewertung einschließlich der Vorbelastungen und der geplanten Verminderungsmaßnahmen (siehe 2.6.2) ergibt sich insgesamt gemittelt folgende schutzgutbezogene Auswirkung:

- Die Auswirkungen sind in der Überlagerung mit den prognostizierten Wirkungen als bedingt negativ zu beurteilen.

#### Schutzgut Fläche

Der Flächenumgriff der geplanten Ausweisung beträgt ca. 2,2 ha. Die Planung trägt zum Flächenverbrauch bei.

Unter Berücksichtigung der Bestandsbewertung einschließlich der Vorbelastungen und der geplanten Verminderungsmaßnahmen (siehe 2.6.2) ergibt sich insgesamt gemittelt folgende schutzgutbezogene Auswirkung:

- Die Auswirkungen sind in der Überlagerung mit den prognostizierten Wirkungen als bedingt negativ zu beurteilen.

#### Schutzgut Boden

Die Bodenart im Ausweisungsbereich stellt sich wie folgt dar:

Lehm /Ton bzw. Lehm mittlerer Zustandsstufe (5). Aufgrund der aktuellen Nutzung ist in Teilbereichen mit bereits anthropogen überprägten Bodenprofilen zu rechnen, wobei detaillierte Bodenaufschlüsse nicht vorliegen.

Bewertung des Standortpotentials für die natürliche Vegetation anhand der Bodenschätzungsdaten (siehe Leitfaden „Das Schutzgut Boden in der Planung“):

- Ackerzahl 40 entspricht Wertklasse 4 (hoch), Ackerzahl 44: Bewertung des Standortpotentials anhand der Wertzahlen nicht möglich; aufgrund der Bodenart Lehm/ Ton wird das Standortpotential für aus Naturschutzsicht potentiell hochwertige Extremstandorte als gering eingeschätzt.

Bewertung des Retentionsvermögens des Bodens bei Niederschlagsereignissen anhand der Bodenschätzungsdaten (siehe Leitfaden „Das Schutzgut Boden in der Planung“):

- Bodenart LT5V, L5V, keine Hangneigung >18%, entspricht Wertklasse 2 (gering).

Bewertung der natürlichen Ertragsfähigkeit landwirtschaftlich genutzter Böden anhand der Bodenschätzungsdaten (siehe Leitfaden „Das Schutzgut Boden in der Planung“):

- Ackerzahl 40 entspricht Wertklasse 2 (gering), 44 entspricht Wertklasse 3 (mittel),
- Bewertung der Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte (siehe Leitfaden „Das Schutzgut Boden in der Planung“):

- Es ist kein Bodendenkmal ausgewiesen (siehe auch Schutzgut Kultur- und Sachgüter). Daher ist keine bedeutende Funktion der Böden als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte vorhanden.

Insgesamt weisen die Böden des Standorts also teilweise besondere Funktionen entsprechend o. g. Kriterien auf.

---

Gegenüber der Darstellung als landwirtschaftliche Nutzfläche erhöht sich der Versiegelungsgrad durch den Bau von Wohn- und sonstigen Gebäuden sowie von Erschließungen. Zusätzlich müssen aufgrund des vorhandenen Reliefs Geländenivellierungen stattfinden, die deutliche Bodenumlagerungen, Ablagerungen und Abgrabungen zur Folge haben. Bodenökologische Funktionen gehen verloren.

Unter Berücksichtigung der Bestandsbewertung einschließlich der Vorbelastungen und der geplanten Verminderungsmaßnahmen (siehe 2.6.2) ergibt sich insgesamt gemittelt folgende schutzgutbezogene Auswirkung:

- Die Auswirkungen sind in der Überlagerung mit den prognostizierten Wirkungen als negativ zu beurteilen.

#### Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer fehlen im Gebiet, es liegt keine Ausweisung als Wasserschutzgebiet vor. Durch die Neuausweisung kommt es im Bereich der Versiegelungen zu Verschlechterungen des Schutzgutes, der Oberflächenwasserabfluss wird erhöht, die Grundwasserneubildungsrate vermindert.

Unter Berücksichtigung der Bestandsbewertung einschließlich der Vorbelastungen und der geplanten Verminderungsmaßnahmen (siehe 2.6.2) ergibt sich insgesamt gemittelt folgende schutzgutbezogene Auswirkung:

- Die Auswirkungen sind in der Überlagerung mit den prognostizierten Wirkungen als bedingt negativ zu beurteilen.

#### Schutzgut Klima und Luft

Der Änderungsbereich fungiert aktuell als kleinflächiges Kaltluftentstehungsgebiet mit positivem Effekt für die angrenzende Umgebung. Diese Funktion geht bei Realisierung der Ausweisung verloren.

Unter Berücksichtigung der Bestandsbewertung einschließlich der Vorbelastungen und der geplanten Verminderungsmaßnahmen (siehe 2.6.2) ergibt sich insgesamt gemittelt folgende schutzgutbezogene Auswirkung:

- Die Auswirkungen sind in der Überlagerung mit den prognostizierten Wirkungen als bedingt negativ zu beurteilen.

#### Schutzgut Landschaft

Das Landschaftsbild ist im Betrachtungsraum in erster Linie durch den angrenzenden Wald sowie die Ackernutzungen und Gehölze am Ortsrand geprägt. Das Gebiet schließt unmittelbar an bestehende Wohnbauflächen an.

Bei Realisierung der Planung erfolgt eine Beeinträchtigung des Schutzgutes durch Verlust von Freiflächen.

Unter Berücksichtigung der Bestandsbewertung einschließlich der Vorbelastungen und der geplanten Verminderungsmaßnahmen (siehe 2.6.2) ergibt sich insgesamt gemittelt folgende schutzgutbezogene Auswirkung:

- Die Auswirkungen sind in der Überlagerung mit den prognostizierten Wirkungen als bedingt negativ zu beurteilen.

#### Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Im Gebiet ist kein Bodendenkmal erfasst.

Unter Berücksichtigung der Bestandsbewertung einschließlich der Vorbelastungen und der geplanten Verminderungsmaßnahmen (siehe 2.7.2) ergibt sich insgesamt gemittelt folgende schutzgutbezogene Auswirkung:

- Die Auswirkungen sind in der Überlagerung mit den prognostizierten Wirkungen als neutral zu beurteilen.

## 2.6.2 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

- Ausweisung einer großzügigen Ortsrandeingrünung.
- Verwendung von versickerungsfähigen Belägen, Regenrückhaltung und ggf. Versickerung.
- Herausnahme von nicht mehr weiterverfolgten geplanten Bauflächen aus dem Flächennutzungsplan, um den Flächenverbrauch möglichst gering zu halten.

## 2.6.3 Kompensationsbedarf

- Ausgangszustand: Acker, 3 Wertpunkte (WP) gemäß Leitfaden Eingriffsregelung (2021).
- GRZ Wohngebiet: ca. 0,4.
- Erwarteter überschlägiger Kompensationsbedarf: Wohngebiet  $22.000 \text{ m}^2 \times 3 \text{ WP} \times 0,4 = 26.400 \text{ WP}$ .

## 2.7 Entwicklungsbereich (EB) 7 - Innenentwicklung Wohnbauflächen Lengfeld

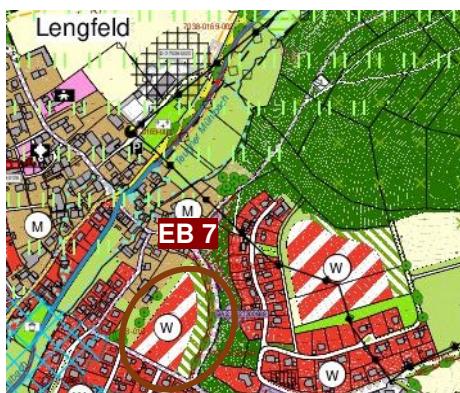


Abbildung 7: Entwicklungsbereich 7 (Quelle: KomPlan, 2025)

Da es sich bei diesem Entwicklungsbereich um eine Innenentwicklung handelt, entfällt die Umweltprüf- und Ausgleichspflicht.

## 2.8 Entwicklungsbereich (EB) 8 – Wohnbauflächen im Nordwesten von Lengfeld



Abbildung 8: Entwicklungsbereich 8 (Quelle: KomPlan, 2025)

### 2.8.1 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen, Prognose bei Durchführung der Planung

#### Schutzwert Mensch

Die Flächen haben momentan keine besondere Funktion für die Erholungsnutzung inne. Durch die Realisierung von Bauflächen können jedoch Hausgärten geschaffen werden, die dieser Funktion dienen. Gleichzeitig werden attraktive Wohnbauflächen geschaffen.

Vorbelastungen des Ausweisungsbereiches bestehen durch Immissionen aus der landwirtschaftlichen Nutzung der angrenzenden Flächen sowie durch den bestehenden Hausbrand angrenzender baulicher Nutzungen.

Unter Berücksichtigung der Bestandsbewertung einschließlich der Vorbelastungen und der geplanten Verminderungsmaßnahmen (siehe 2.8.2) ergibt sich insgesamt gemittelt folgende schutzwertbezogene Auswirkung:

- Die Auswirkungen sind in der Überlagerung mit den prognostizierten Wirkungen als bedingt positiv zu beurteilen.

#### Schutzwert Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

Der Ausweisungsbereich wird als Acker genutzt.

Das Entwicklungspotential für seltene und gefährdete Lebensräume ist insgesamt gering, regional bzw. landesweit bedeutsame Artenvorkommen sind nicht verzeichnet.

Unter Berücksichtigung der Bestandsbewertung einschließlich der Vorbelastungen und der geplanten Verminderungsmaßnahmen (siehe 2.8.2) ergibt sich insgesamt gemittelt folgende schutzwertbezogene Auswirkung:

- Die Auswirkungen sind in der Überlagerung mit den prognostizierten Wirkungen als bedingt negativ zu beurteilen.

### Schutzgut Fläche

Der Flächenumgriff der geplanten Ausweisung beträgt ca. 7,6 ha. Die Planung trägt zum Flächenverbrauch bei.

Unter Berücksichtigung der Bestandsbewertung einschließlich der Vorbelastungen und der geplanten Verminderungsmaßnahmen (siehe 2.8.2) ergibt sich insgesamt gemittelt folgende schutzgutbezogene Auswirkung:

- Die Auswirkungen sind in der Überlagerung mit den prognostizierten Wirkungen als negativ zu beurteilen.

### Schutzgut Boden

Die Bodenart im Ausweisungsbereich stellt sich wie folgt dar:

Lehm /Ton bzw. Lehm mittlerer Zustandsstufe (5). Aufgrund der aktuellen Nutzung ist in Teilbereichen mit bereits anthropogen überprägten Bodenprofilen zu rechnen, wobei detaillierte Bodenaufschlüsse nicht vorliegen.

Bewertung des Standortpotentials für die natürliche Vegetation anhand der Bodenschätzungsdaten (siehe Leitfaden „Das Schutzgut Boden in der Planung“):

- Ackerzahl 40 entspricht Wertklasse 4 (hoch), Ackerzahl 44: Bewertung des Standortpotentials anhand der Wertzahlen nicht möglich; aufgrund der Bodenart Lehm/ Ton wird das Standortpotential für aus Naturschutzsicht potentiell hochwertige Extremstandorte als gering eingeschätzt.

Bewertung des Retentionsvermögens des Bodens bei Niederschlagsereignissen anhand der Bodenschätzungsdaten (siehe Leitfaden „Das Schutzgut Boden in der Planung“):

- Bodenart LT5V, L5V, keine Hangneigung >18%, entspricht Wertklasse 2 (gering).

Bewertung der natürlichen Ertragsfähigkeit landwirtschaftlich genutzter Böden anhand der Bodenschätzungsdaten (siehe Leitfaden „Das Schutzgut Boden in der Planung“):

- Ackerzahl 40 entspricht Wertklasse 2 (gering), 44 entspricht Wertklasse 3 (mittel).

Bewertung der Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte (siehe Leitfaden „Das Schutzgut Boden in der Planung“):

- Es ist kein Bodendenkmal ausgewiesen (siehe auch Schutzgut Kultur- und Sachgüter). Daher ist keine bedeutende Funktion der Böden als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte vorhanden.

Insgesamt weisen die Böden des Standorts also keine besondere Funktionen entsprechend o. g. Kriterien auf.

Gegenüber der Darstellung als landwirtschaftliche Nutzfläche erhöht sich der Versiegelungsgrad durch den Bau von Wohn- und sonstigen Gebäuden sowie von Erschließungen. Zusätzlich müssen aufgrund des vorhandenen Reliefs Geländenivellierungen stattfinden, die deutliche Bodenumlagerungen, Ablagerungen und Abgrabungen zur Folge haben. Bodenökologische Funktionen gehen verloren.

Unter Berücksichtigung der Bestandsbewertung einschließlich der Vorbelastungen und der geplanten Verminderungsmaßnahmen (siehe 2.8.2) ergibt sich insgesamt gemittelt folgende schutzgutbezogene Auswirkung:

- Die Auswirkungen sind in der Überlagerung mit den prognostizierten Wirkungen als negativ zu beurteilen.

### Schutzwasser

Oberflächengewässer fehlen im Gebiet, es liegt keine Ausweisung als Wasserschutzgebiet vor. Durch die Neuausweisung kommt es im Bereich der Versiegelungen zu Verschlechterungen des Schutzgutes, der Oberflächenwasserabfluss wird erhöht, die Grundwasserneubildungsrate vermindert.

Unter Berücksichtigung der Bestandsbewertung einschließlich der Vorbelastungen und der geplanten Verminderungsmaßnahmen (siehe 2.8.2) ergibt sich insgesamt gemittelt folgende schutzwasserbezogene Auswirkung:

- Die Auswirkungen sind in der Überlagerung mit den prognostizierten Wirkungen als bedingt negativ zu beurteilen.

### Schutzklima und Luft

Der Änderungsbereich fungiert aktuell als kleinflächiges Kaltluftentstehungsgebiet mit positivem Effekt für die angrenzende Umgebung. Diese Funktion geht bei Realisierung der Ausweisung verloren.

Unter Berücksichtigung der Bestandsbewertung einschließlich der Vorbelastungen und der geplanten Verminderungsmaßnahmen (siehe 2.8.2) ergibt sich insgesamt gemittelt folgende schutzwasserbezogene Auswirkung:

- Die Auswirkungen sind in der Überlagerung mit den prognostizierten Wirkungen als bedingt negativ zu beurteilen.

### Schutzlandschaft

Das Landschaftsbild ist im Betrachtungsraum in erster Linie durch Ackernutzungen und Gehölze am Ortsrand geprägt. Das Gebiet schließt unmittelbar an bestehende Wohnbauflächen an. Die Fläche liegt teilweise in der regionalplanerischen Kategorie „Regionaler Grüngang“.

Bei Realisierung der Planung erfolgt eine Beeinträchtigung des Schutzwasser durch Verlust von Freiflächen.

Unter Berücksichtigung der Bestandsbewertung einschließlich der Vorbelastungen und der geplanten Verminderungsmaßnahmen (siehe 2.8.2) ergibt sich insgesamt gemittelt folgende schutzwasserbezogene Auswirkung:

- Die Auswirkungen sind in der Überlagerung mit den prognostizierten Wirkungen als bedingt negativ zu beurteilen.

### Schutzkultur- und Sachgüter

Im Gebiet ist kein Bodendenkmal erfasst.

Unter Berücksichtigung der Bestandsbewertung einschließlich der Vorbelastungen und der geplanten Verminderungsmaßnahmen (siehe 2.8.2) ergibt sich insgesamt gemittelt folgende schutzwasserbezogene Auswirkung:

- Die Auswirkungen sind in der Überlagerung mit den prognostizierten Wirkungen als neutral zu beurteilen.

## 2.8.2 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

- Ausweisung einer großzügigen Ortsrandeingrünung.
- Verwendung von versickerungsfähigen Belägen, Regenrückhaltung und ggf. Versickerung.
- Herausnahme von nicht mehr weiterverfolgten geplanten Bauflächen aus dem Flächennutzungsplan, um den Flächenverbrauch möglichst gering zu halten.

## 2.8.3 Kompensationsbedarf

- Ausgangszustand: Acker, 3 Wertpunkte (WP) gemäß Leitfaden Eingriffsregelung (2021).
  - GRZ Wohngebiet: ca. 0,4.
  - Erwarteter überschlägiger Kompensationsbedarf:  
Wohngebiet  $76.000 \text{ m}^2 \times 3 \text{ WP} \times 0,4 = 91.200 \text{ WP}$ .
-

## 2.9 Entwicklungsbereich (EB) 9 – Gemeinbedarfsfläche im Nordwesten von Lengfeld



Abbildung 9: Entwicklungsbereich 9 (Quelle: KomPlan, 2025)

### 2.9.1 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen, Prognose bei Durchführung der Planung

#### Schutzgut Mensch

Die Flächen haben momentan keine besondere Funktion für die Erholungsnutzung inne. Durch die Realisierung von Bauflächen gehen Freiflächen verloren, es können jedoch den Einrichtungen zugeordnete Freiflächen geschaffen werden, die dieser Funktion dienen. Gleichzeitig wird der Bedarf an sozialen Einrichtungen wie Kindergarten und/oder Kindertagesstätte gedeckt.

Vorbelastungen des Ausweisungsbereiches bestehen durch Immissionen aus der landwirtschaftlichen Nutzung der angrenzenden Flächen sowie durch den bestehenden Hausbrand angrenzender baulicher Nutzungen vor.

Unter Berücksichtigung der Bestandsbewertung einschließlich der Vorbelastungen und der geplanten Verminderungsmaßnahmen (siehe 2.9.2) ergibt sich insgesamt gemittelt folgende schutzgutbezogene Auswirkung:

- Die Auswirkungen sind in der Überlagerung mit den prognostizierten Wirkungen als bedingt positiv zu beurteilen.

#### Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

Der Ausweisungsbereich wird als Acker genutzt.

Das Entwicklungspotential für seltene und gefährdete Lebensräume ist insgesamt gering, regional bzw. landesweit bedeutsame Artenvorkommen sind nicht verzeichnet. Im Nordwesten grenzt ein kartiertes Biotop an, das vollständig erhalten bleibt.

Unter Berücksichtigung der Bestandsbewertung einschließlich der Vorbelastungen und der geplanten Verminderungsmaßnahmen (siehe 2.9.2) ergibt sich insgesamt gemittelt folgende schutzgutbezogene Auswirkung:

- Die Auswirkungen sind in der Überlagerung mit den prognostizierten Wirkungen als bedingt negativ zu beurteilen.

### Schutzwert Fläche

Der Flächenumgriff der geplanten Ausweisung beträgt ca. 0,8 ha. Die Planung trägt zum Flächenverbrauch bei.

Unter Berücksichtigung der Bestandsbewertung einschließlich der Vorbelastungen und der geplanten Verminderungsmaßnahmen (siehe 2.9.2) ergibt sich insgesamt gemittelt folgende schutzwertbezogene Auswirkung:

- Die Auswirkungen sind in der Überlagerung mit den prognostizierten Wirkungen als bedingt negativ zu beurteilen.

### Schutzwert Boden

Die Bodenart im Ausweisungsbereich stellt sich wie folgt dar:

Anlehmiger Sand mittlerer Zustandsstufe (3). Aufgrund der aktuellen Nutzung ist in Teilbereichen mit bereits anthropogen überprägten Bodenprofilen zu rechnen, wobei detaillierte Bodenaufschlüsse nicht vorliegen.

Bewertung des Standortpotentials für die natürliche Vegetation anhand der Bodenschätzungsdaten (siehe Leitfaden „Das Schutzwert Boden in der Planung“):

- Ackerzahl 36 entspricht Wertklasse 4 (hoch)

Bewertung des Retentionsvermögens des Bodens bei Niederschlagsereignissen anhand der Bodenschätzungsdaten (siehe Leitfaden „Das Schutzwert Boden in der Planung“):

- Bodenart SI3D, keine Hangneigung >18%, entspricht Wertklasse 4 (hoch)

Bewertung der natürlichen Ertragsfähigkeit landwirtschaftlich genutzter Böden anhand der Bodenschätzungsdaten (siehe Leitfaden „Das Schutzwert Boden in der Planung“):

- Ackerzahl 36 entspricht Wertklasse 2 (gering),

Bewertung der Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte (siehe Leitfaden „Das Schutzwert Boden in der Planung“):

- Es ist ein Bodendenkmal ausgewiesen (siehe auch Schutzwert Kultur- und Sachgüter). Daher ist eine bedeutende Funktion der Böden als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte vorhanden.

Insgesamt weisen die Böden des Standorts also teilweise besondere Funktionen entsprechend o. g. Kriterien auf.

Gegenüber der Darstellung als landwirtschaftliche Nutzfläche erhöht sich der Versiegelungsgrad durch den Bau von Gebäuden sowie von Erschließungen. Bodenökologische Funktionen gehen verloren.

Unter Berücksichtigung der Bestandsbewertung einschließlich der Vorbelastungen und der geplanten Verminderungsmaßnahmen (siehe 2.9.2) ergibt sich insgesamt gemittelt folgende schutzwertbezogene Auswirkung:

- Die Auswirkungen sind in der Überlagerung mit den prognostizierten Wirkungen als negativ zu beurteilen.

### Schutzwert Wasser

Oberflächengewässer fehlen im Gebiet, es liegt keine Ausweisung als Wasserschutzgebiet vor. Durch die Neuausweisung kommt es im Bereich der Versiegelungen zu Verschlechterungen des Schutzwertes, der Oberflächenwasserabfluss wird erhöht, die Grundwasserneubildungsrate vermindert.

Unter Berücksichtigung der Bestandsbewertung einschließlich der Vorbelastungen und der geplanten Verminderungsmaßnahmen (siehe 2.9.2) ergibt sich insgesamt gemittelt folgende schutzwertbezogene Auswirkung:

- Die Auswirkungen sind in der Überlagerung mit den prognostizierten Wirkungen als bedingt negativ zu beurteilen.

Der Änderungsbereich fungiert aktuell als kleinflächiges Kaltluftentstehungsgebiet mit positivem Effekt für die angrenzende Umgebung. Diese Funktion geht bei Realisierung der Ausweisung verloren.

Unter Berücksichtigung der Bestandsbewertung einschließlich der Vorbelastungen und der geplanten Verminderungsmaßnahmen (siehe 2.9.2) ergibt sich insgesamt gemittelt folgende schutzgutbezogene Auswirkung:

- Die Auswirkungen sind in der Überlagerung mit den prognostizierten Wirkungen als bedingt negativ zu beurteilen.

#### Schutzgut Landschaft

Das Landschaftsbild ist im Betrachtungsraum in erster Linie durch die angrenzenden Gehölze sowie die Ackernutzungen geprägt.

Bei Realisierung der Planung erfolgt eine Beeinträchtigung des Schutzgutes durch Verlust von Freiflächen.

Unter Berücksichtigung der Bestandsbewertung einschließlich der Vorbelastungen und der geplanten Verminderungsmaßnahmen (siehe 2.9.2) ergibt sich insgesamt gemittelt folgende schutzgutbezogene Auswirkung:

- Die Auswirkungen sind in der Überlagerung mit den prognostizierten Wirkungen als bedingt negativ zu beurteilen.

#### Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Im Gebiet ist ein Bodendenkmal erfasst.

Unter Berücksichtigung der Bestandsbewertung einschließlich der Vorbelastungen und der geplanten Verminderungsmaßnahmen (siehe 2.9.2) ergibt sich insgesamt gemittelt folgende schutzgutbezogene Auswirkung:

- Die Auswirkungen sind in der Überlagerung mit den prognostizierten Wirkungen als bedingt negativ zu beurteilen.

### 2.9.2 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

- Ausweisung einer großzügigen Ortsrandeingrünung und Grünzäsur.
- Verwendung von versickerungsfähigen Belägen, Regenrückhaltung und ggf. Versickerung.
- Denkmalrechtliche Untersuchungen vor Baubeginn im Zuge nachgeschalteter Verfahren.
- Herausnahme von nicht mehr weiterverfolgten geplanten Bauflächen aus dem Flächennutzungsplan, um den Flächenverbrauch möglichst gering zu halten.

### 2.9.3 Kompensationsbedarf

- Ausgangszustand: Acker, 3 Wertpunkte (WP) gemäß Leitfaden Eingriffsregelung (2021).
- GRZ Gemeinbedarfsfläche: ca. 0,6.
- Erwarteter überschlägiger Kompensationsbedarf:  
Gemeinbedarfsfläche  $8.000 \text{ m}^2 \times 3 \text{ WP} \times 0,6 = 14.400 \text{ WP}$ .

## 2.10 Entwicklungsbereich (EB) 10 – Gemischte Bauflächen im Nordwesten von Lengfeld



Abbildung 10: Entwicklungsbereich 10 (Quelle: KomPlan, 2025)

### 2.10.1 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen, Prognose bei Durchführung der Planung

#### Schutzbaufläche Mensch

Die Flächen haben momentan keine Funktion für die Erholungsnutzung inne. Durch die Realisierung von Bauflächen gehen Freiflächen verloren, es können jedoch zugeordnete Grünflächen geschaffen werden, die dieser Funktion dienen. Gleichzeitig werden attraktive gemischte Bauflächen geschaffen.

Vorbelastungen des Ausweisungsbereiches liegen durch Immissionen aus der landwirtschaftlichen Nutzung der angrenzenden Flächen sowie durch den bestehenden Hausbrand angrenzender baulicher Nutzungen vor.

Unter Berücksichtigung der Bestandsbewertung einschließlich der Vorbelastungen und der geplanten Verminderungsmaßnahmen (siehe 2.10.2) ergibt sich insgesamt gemittelt folgende schutzbaufläche Menschbezogene Auswirkung:

- Die Auswirkungen sind in der Überlagerung mit den prognostizierten Wirkungen als bedingt positiv zu beurteilen.

#### Schutzbaufläche Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

Der Ausweisungsbereich wird als Acker genutzt. Im Westen und Norden sind Gehölzbestände vorhanden, die vollständig erhalten werden.

Das Entwicklungspotential für seltene und gefährdete Lebensräume ist insgesamt gering, regional bzw. landesweit bedeutsame Artenvorkommen sind nicht verzeichnet.

Unter Berücksichtigung der Bestandsbewertung einschließlich der Vorbelastungen und der geplanten Verminderungsmaßnahmen (siehe 2.10.2) ergibt sich insgesamt gemittelt folgende schutzbaufläche Menschbezogene Auswirkung:

- Die Auswirkungen sind in der Überlagerung mit den prognostizierten Wirkungen als bedingt negativ zu beurteilen.

#### Schutzbaufläche Fläche

Der Flächenumgriff der geplanten Ausweisung beträgt ca. 2,8 ha. Die Planung trägt zum Flächenverbrauch bei.

Unter Berücksichtigung der Bestandsbewertung einschließlich der Vorbelastungen und der geplanten Verminderungsmaßnahmen (siehe 2.10.2) ergibt sich insgesamt gemittelt folgende schutzbaufläche Menschbezogene Auswirkung:

- Die Auswirkungen sind in der Überlagerung mit den prognostizierten Wirkungen als bedingt negativ zu beurteilen.

### Schutzgut Boden

Die Bodenart im Ausweisungsbereich stellt sich wie folgt dar:

- Im Nordwesten: Sand mittlerer Zustandsstufe (4), im Norden: anlehmiger Sand mittlerer Zustandsstufe (4), im Osten: anlehmiger Sand mittlerer Zustandsstufe (3), im Südosten: sandiger Lehm mittlerer Zustandsstufe (4). Aufgrund der aktuellen Nutzung ist in Teilbereichen mit bereits anthropogen überprägten Bodenprofilen zu rechnen, wobei detaillierte Bodenaufschlüsse nicht vorliegen.

Bewertung des Standortpotentials für die natürliche Vegetation anhand der Bodenschätzungsdaten (siehe Leitfaden „Das Schutzgut Boden in der Planung“):

- Ackerzahl 24 – 36 entspricht Wertklasse 4 (hoch), Ackerzahl 55: Bewertung des Standortpotentials anhand der Wertzahlen nicht möglich; aufgrund der Bodenart sandiger Lehm wird das Standortpotential für aus Naturschutzsicht potentiell hochwertige Extremstandorte als gering eingeschätzt.

Bewertung des Retentionsvermögens des Bodens bei Niederschlagsereignissen anhand der Bodenschätzungsdaten (siehe Leitfaden „Das Schutzgut Boden in der Planung“):

- Bodenart S4D, keine Hangneigung >18%, entspricht Wertklasse 3 (mittel), Bodenart SI4D, keine Hangneigung >18%, entspricht Wertklasse 4 (hoch), Bodenart SI3D, keine Hangneigung >18%, entspricht Wertklasse 4 (hoch), Bodenart sL4D, keine Hangneigung >18%, entspricht Wertklasse 4 (hoch).

Bewertung der natürlichen Ertragsfähigkeit landwirtschaftlich genutzter Böden anhand der Bodenschätzungsdaten (siehe Leitfaden „Das Schutzgut Boden in der Planung“):

- Ackerzahl 24 entspricht Wertklasse 1 (sehr gering), Ackerzahl 32 - 36 entspricht Wertklasse 2 (gering), Ackerzahl 55 entspricht Wertklasse 3 (mittel)

Bewertung der Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte (siehe Leitfaden „Das Schutzgut Boden in der Planung“):

- Es ist im Osten ein Bodendenkmal ausgewiesen (siehe auch Schutzgut Kultur- und Sachgüter). Daher ist eine bedeutende Funktion der Böden als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte vorhanden.

Insgesamt weisen die Böden des Standorts also teilweise besondere Funktionen entsprechend o. g. Kriterien auf.

Gegenüber der Darstellung als landwirtschaftliche Nutzfläche erhöht sich der Versiegelungsgrad durch den Bau von Gebäuden sowie von Erschließungen. Bodenökologische Funktionen gehen verloren.

Unter Berücksichtigung der Bestandsbewertung einschließlich der Vorbelastungen und der geplanten Verminderungsmaßnahmen (siehe 2.10.2) ergibt sich insgesamt gemittelt folgende schutzgutbezogene Auswirkung:

- Die Auswirkungen sind in der Überlagerung mit den prognostizierten Wirkungen als negativ zu beurteilen.

### Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer fehlen im Gebiet, es liegt keine Ausweisung als Wasserschutzgebiet vor. Durch die Neuausweisung kommt es im Bereich der Versiegelungen zu Verschlechterungen des Schutzgutes, der Oberflächenwasserabfluss wird erhöht, die Grundwassererneuerungsrate vermindert.

Unter Berücksichtigung der Bestandsbewertung einschließlich der Vorbelastungen und der geplanten Verminderungsmaßnahmen (siehe 2.10.2) ergibt sich insgesamt gemittelt folgende schutzgutbezogene Auswirkung:

- Die Auswirkungen sind in der Überlagerung mit den prognostizierten Wirkungen als bedingt negativ zu beurteilen.

### Schutzgut Klima und Luft

Der Änderungsbereich fungiert aktuell als kleinflächiges Kaltluftentstehungsgebiet mit positivem Effekt für die angrenzende Umgebung. Diese Funktion geht bei Realisierung der Ausweisung verloren.

Unter Berücksichtigung der Bestandsbewertung einschließlich der Vorbelastungen und der geplanten Verminderungsmaßnahmen (siehe 2.10.2) ergibt sich insgesamt gemittelt folgende schutzwertbezogene Auswirkung:

- Die Auswirkungen sind in der Überlagerung mit den prognostizierten Wirkungen als bedingt negativ zu beurteilen.

#### Schutzwert Landschaft

Das Landschaftsbild ist im Betrachtungsraum in erster Linie durch die angrenzenden Gehölze sowie die Ackernutzungen geprägt. Die Fläche liegt in der regionalplanerischen Kategorie „Regionaler Grüngürtel“.

Bei Realisierung der Planung erfolgt eine Beeinträchtigung des Schutzwertes durch Verlust von Freiflächen.

Unter Berücksichtigung der Bestandsbewertung einschließlich der Vorbelastungen und der geplanten Verminderungsmaßnahmen (siehe 2.10.2) ergibt sich insgesamt gemittelt folgende schutzwertbezogene Auswirkung:

- Die Auswirkungen sind in der Überlagerung mit den prognostizierten Wirkungen als bedingt negativ zu beurteilen.

#### Schutzwert Kultur- und Sachgüter

Im Gebiet ist ein Bodendenkmal erfasst.

Unter Berücksichtigung der Bestandsbewertung einschließlich der Vorbelastungen und der geplanten Verminderungsmaßnahmen (siehe 2.10.2) ergibt sich insgesamt gemittelt folgende schutzwertbezogene Auswirkung:

- Die Auswirkungen sind in der Überlagerung mit den prognostizierten Wirkungen als bedingt negativ zu beurteilen.

### 2.10.2 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

- Ausweisung einer großzügigen Ortsrandeingrünung.
- Verwendung von versickerungsfähigen Belägen, Regenrückhaltung und ggf. Versickerung.
- Denkmalrechtliche Untersuchungen vor Baubeginn im Zuge nachgeschalteter Verfahren.
- Herausnahme von nicht mehr weiterverfolgten geplanten Bauflächen aus dem Flächennutzungsplan, um den Flächenverbrauch möglichst gering zu halten.

### 2.10.3 Kompensationsbedarf

- Ausgangszustand: Acker, 3 Wertpunkte (WP) gemäß Leitfaden Eingriffsregelung (2021).
- GRZ Gemischte Bauflächen: ca. 0,6.
- Erwarteter überschlägiger Kompensationsbedarf:  
Gemischte Bauflächen  $28.000 \text{ m}^2 \times 3 \text{ WP} \times 0,6 = 50.400 \text{ WP}$ .

## 2.11 Entwicklungsbereich (EB) 11 – Gewerbliche Bauflächen im Nordwesten von Lengfeld



Abbildung 11: Entwicklungsbereich 11 (Quelle: KomPlan, 2025)

### 2.11.1 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen, Prognose bei Durchführung der Planung

#### Schutzgut Mensch

Die Flächen haben momentan keine Funktion für die Erholungsnutzung inne. Es gehen Freiflächen verloren. Es werden attraktive gewerbliche Bauflächen und Arbeitsplätze geschaffen.

Es liegen Vorbelastungen des Ausweisungsbereiches durch Immissionen aus der landwirtschaftlichen Nutzung der angrenzenden Flächen sowie durch Bahnlärm vor.

Unter Berücksichtigung der Bestandsbewertung einschließlich der Vorbelastungen und der geplanten Verminderungsmaßnahmen (siehe 2.11.2) ergibt sich insgesamt gemittelt folgende schutzgutbezogene Auswirkung:

- Die Auswirkungen sind in der Überlagerung mit den prognostizierten Wirkungen als bedingt positiv zu beurteilen.

#### Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

Der Ausweisungsbereich wird als Acker genutzt. Im Norden sind Gehölzbestände (teilweise biotopkartiert) vorhanden, die vollständig erhalten werden.

Das Entwicklungspotential für seltene und gefährdete Lebensräume ist insgesamt gering, regional bzw. landesweit bedeutsame Artenvorkommen sind nicht verzeichnet.

Unter Berücksichtigung der Bestandsbewertung einschließlich der Vorbelastungen und der geplanten Verminderungsmaßnahmen (siehe 2.11.2) ergibt sich insgesamt gemittelt folgende schutzgutbezogene Auswirkung:

- Die Auswirkungen sind in der Überlagerung mit den prognostizierten Wirkungen als bedingt negativ zu beurteilen.

#### Schutzgut Fläche

Der Flächenumgriff der geplanten Ausweisung beträgt ca. 9,8 ha. Die Planung trägt zum Flächenverbrauch bei.

Unter Berücksichtigung der Bestandsbewertung einschließlich der Vorbelastungen und der geplanten Verminderungsmaßnahmen (siehe 2.11.2) ergibt sich insgesamt gemittelt folgende schutzgutbezogene Auswirkung:

- Die Auswirkungen sind in der Überlagerung mit den prognostizierten Wirkungen als negativ zu beurteilen.

### Schutzgut Boden

Die Bodenart im Ausweisungsbereich stellt sich wie folgt dar:

Im Großteil: sandiger Lehm mittlerer Zustandsstufe (4), im Süden kleinflächig: lehmiger Sand mittlerer Zustandsstufe (3). Aufgrund der aktuellen Nutzung ist in Teilbereichen mit bereits anthropogen überprägten Bodenprofilen zu rechnen, wobei detaillierte Bodenaufschlüsse nicht vorliegen.

Bewertung des Standortpotentials für die natürliche Vegetation anhand der Bodenschätzungsdaten (siehe Leitfaden „Das Schutzgut Boden in der Planung“):

- Ackerzahl 45-55: Bewertung des Standortpotentials anhand der Wertzahlen nicht möglich; aufgrund der Bodenart sandiger Lehm und lehmiger Sand wird das Standortpotential für aus Naturschutzsicht potentiell hochwertige Extremstandorte als gering eingeschätzt.

Bewertung des Retentionsvermögens des Bodens bei Niederschlagsereignissen anhand der Bodenschätzungsdaten (siehe Leitfaden „Das Schutzgut Boden in der Planung“):

- Bodenart sL4D, keine Hangneigung >18%, entspricht Wertklasse 3 (mittel), Bodenart IS3D, keine Hangneigung >18%, entspricht Wertklasse 4 (hoch).

Bewertung der natürlichen Ertragsfähigkeit landwirtschaftlich genutzter Böden anhand der Bodenschätzungsdaten (siehe Leitfaden „Das Schutzgut Boden in der Planung“):

- Ackerzahl 45-55 entspricht Wertklasse 3 (mittel).

Bewertung der Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte (siehe Leitfaden „Das Schutzgut Boden in der Planung“):

- Es ist im Norden ein Bodendenkmal ausgewiesen (siehe auch Schutzgut Kultur- und Sachgüter). Daher ist eine bedeutende Funktion der Böden als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte vorhanden.

Insgesamt weisen die Böden des Standorts also teilweise besondere Funktionen entsprechend o. g. Kriterien auf.

Gegenüber der Darstellung als landwirtschaftliche Nutzfläche erhöht sich der Versiegelungsgrad durch den Bau von Gebäuden sowie von Erschließungen. Bodenökologische Funktionen gehen verloren.

Unter Berücksichtigung der Bestandsbewertung einschließlich der Vorbelastungen und der geplanten Verminderungsmaßnahmen (siehe 2.11.2) ergibt sich insgesamt gemittelt folgende schutzgutbezogene Auswirkung:

- Die Auswirkungen sind in der Überlagerung mit den prognostizierten Wirkungen als negativ zu beurteilen.

### Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer fehlen im Gebiet, es liegt keine Ausweisung als Wasserschutzgebiet vor. Durch die Neuausweisung kommt es im Bereich der Versiegelungen zu Verschlechterungen des Schutzgutes, der Oberflächenwasserabfluss wird erhöht, die Grundwasserneubildungsrate vermindert.

Unter Berücksichtigung der Bestandsbewertung einschließlich der Vorbelastungen und der geplanten Verminderungsmaßnahmen (siehe 2.11.2) ergibt sich insgesamt gemittelt folgende schutzgutbezogene Auswirkung:

- Die Auswirkungen sind in der Überlagerung mit den prognostizierten Wirkungen als bedingt negativ zu beurteilen.

### Schutzgut Klima und Luft

Der Änderungsbereich fungiert aktuell als kleinflächiges Kaltluftentstehungsgebiet mit positivem Effekt für die angrenzende Umgebung. Diese Funktion geht bei Realisierung der Ausweisung verloren.

Unter Berücksichtigung der Bestandsbewertung einschließlich der Vorbelastungen und der geplanten Verminderungsmaßnahmen (siehe 2.11.2) ergibt sich insgesamt gemittelt folgende schutzwertbezogene Auswirkung:

- Die Auswirkungen sind in der Überlagerung mit den prognostizierten Wirkungen als bedingt negativ zu beurteilen.

#### Schutzwert Landschaft

Das Landschaftsbild ist im Betrachtungsraum in erster Linie durch die angrenzenden Bahnlinie mit Gehölzen sowie die Ackernutzungen geprägt. Die Fläche liegt in der regionalplanerischen Kategorie „Regionaler Grüngürtel“.

Bei Realisierung der Planung erfolgt eine Beeinträchtigung des Schutzwertes durch Verlust von Freiflächen.

Unter Berücksichtigung der Bestandsbewertung einschließlich der Vorbelastungen und der geplanten Verminderungsmaßnahmen (siehe 2.11.2) ergibt sich insgesamt gemittelt folgende schutzwertbezogene Auswirkung:

- Die Auswirkungen sind in der Überlagerung mit den prognostizierten Wirkungen als bedingt negativ zu beurteilen.

#### Schutzwert Kultur- und Sachgüter

Im Gebiet ist ein Bodendenkmal erfasst.

Unter Berücksichtigung der Bestandsbewertung einschließlich der Vorbelastungen und der geplanten Verminderungsmaßnahmen (siehe 2.11.2) ergibt sich insgesamt gemittelt folgende schutzwertbezogene Auswirkung:

- Die Auswirkungen sind in der Überlagerung mit den prognostizierten Wirkungen als bedingt negativ zu beurteilen.

### 2.11.2 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

- Ausweisung einer großzügigen Grünzäsur zum benachbarten Mischgebiet.
- Verwendung von versickerungsfähigen Belägen, Regenrückhaltung und ggf. Versickerung.
- Denkmalrechtliche Untersuchungen vor Baubeginn im Zuge nachgeschalteter Verfahren.
- Herausnahme von nicht mehr weiterverfolgten geplanten Bauflächen aus dem Flächennutzungsplan, um den Flächenverbrauch möglichst gering zu halten.

### 2.11.3 Kompensationsbedarf

- Ausgangszustand: Acker, 3 Wertpunkte (WP) gemäß Leitfaden Eingriffsregelung (2021).
- GRZ Gewerbliche Bauflächen: ca. 0,8.
- Erwarteter überschlägiger Kompensationsbedarf:  
Gewerbliche Bauflächen  $98.000 \text{ m}^2 \times 3 \text{ WP} \times 0,8 = 235.200 \text{ WP}$ .

## 2.12 Entwicklungsbereich (EB) 12 – Gewerbegebiete im Nordwesten von Lengfeld



Abbildung 12: Entwicklungsbereich 12 (Quelle: KomPlan, 2025)

### 2.12.1 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen, Prognose bei Durchführung der Planung

#### Schutzwert Mensch

Die Flächen haben momentan keine besondere Funktion für die Erholungsnutzung inne. Es werden attraktive Gewerbegebiete und Arbeitsplätze geschaffen.

Vorbelastungen des Ausweisungsbereiches liegen durch Immissionen aus der landwirtschaftlichen Nutzung der angrenzenden Flächen sowie durch den bestehenden Haushalt angrenzender baulicher Nutzungen vor.

Unter Berücksichtigung der Bestandsbewertung einschließlich der Vorbelastungen und der geplanten Verminderungsmaßnahmen (siehe 2.12.2) ergibt sich insgesamt gemittelt folgende schutzwertbezogene Auswirkung:

- Die Auswirkungen sind in der Überlagerung mit den prognostizierten Wirkungen als bedingt positiv zu beurteilen.

#### Schutzwert Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

Der Ausweisungsbereich wird als Acker genutzt.

Das Entwicklungspotential für seltene und gefährdete Lebensräume ist insgesamt gering, regional bzw. landesweit bedeutsame Artenvorkommen sind nicht verzeichnet.

Unter Berücksichtigung der Bestandsbewertung einschließlich der Vorbelastungen und der geplanten Verminderungsmaßnahmen (siehe 2.12.2) ergibt sich insgesamt gemittelt folgende schutzwertbezogene Auswirkung:

- Die Auswirkungen sind in der Überlagerung mit den prognostizierten Wirkungen als bedingt negativ zu beurteilen.

#### Schutzwert Fläche

Der Flächenumgriff der geplanten Ausweisung beträgt ca. 1,2 ha. Dabei handelt es sich aber um eine Überplanung eines ausgewiesenen Mischgebietes im rechtswirksamen Flächennutzungsplan und daher keine Neuausweisung, so dass die Planung nicht zu einem zusätzlichen Flächenverbrauch führt.

Unter Berücksichtigung der Bestandsbewertung einschließlich der Vorbelastungen und der geplanten Verminderungsmaßnahmen (siehe 2.12.2) ergibt sich insgesamt gemittelt folgende schutzwertbezogene Auswirkung:

- Die Auswirkungen sind in der Überlagerung mit den prognostizierten Wirkungen als neutral zu beurteilen.

### Schutzbereich Boden

Die Bodenart im Ausweisungsbereich stellt sich wie folgt dar:

Lehm mittlerer Zustandsstufe (3). Aufgrund der aktuellen Nutzung ist in Teilbereichen mit bereits anthropogen überprägten Bodenprofilen zu rechnen, wobei detaillierte Bodenaufschlüsse nicht vorliegen.

Bewertung des Standortpotentials für die natürliche Vegetation anhand der Bodenschätzungsdaten (siehe Leitfaden „Das Schutzbereich Boden in der Planung“):

- Ackerzahl 65: Bewertung des Standortpotentials anhand der Wertzahlen nicht möglich; aufgrund der Bodenart Lehm wird das Standortpotential für aus Naturschutzsicht potentiell hochwertige Extremstandorte als gering eingeschätzt.

Bewertung des Retentionsvermögens des Bodens bei Niederschlagsereignissen anhand der Bodenschätzungsdaten (siehe Leitfaden „Das Schutzbereich Boden in der Planung“):

- Bodenart L3DLö, keine Hangneigung >18%, entspricht Wertklasse 3 - 4 (mittel - hoch).

Bewertung der natürlichen Ertragsfähigkeit landwirtschaftlich genutzter Böden anhand der Bodenschätzungsdaten (siehe Leitfaden „Das Schutzbereich Boden in der Planung“):

- Ackerzahl 65 entspricht Wertklasse 4 (hoch)

Bewertung der Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte (siehe Leitfaden „Das Schutzbereich Boden in der Planung“):

- Es ist kein Bodendenkmal ausgewiesen (siehe auch Schutzbereich Kultur- und Sachgüter). Daher ist keine bedeutende Funktion der Böden als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte vorhanden.

Insgesamt weisen die Böden des Standorts also teilweise besondere Funktionen entsprechend o. g. Kriterien auf.

Gegenüber der Darstellung als landwirtschaftliche Nutzfläche erhöht sich der Versiegelungsgrad durch den Bau von Gebäuden sowie von Erschließungen. Bodenökologische Funktionen gehen verloren.

Unter Berücksichtigung der Bestandsbewertung einschließlich der Vorbelastungen und der geplanten Verminderungsmaßnahmen (siehe 2.12.2) ergibt sich insgesamt gemittelt folgende schutzbereichbezogene Auswirkung:

- Die Auswirkungen sind in der Überlagerung mit den prognostizierten Wirkungen als negativ zu beurteilen.

### Schutzbereich Wasser

Oberflächengewässer fehlen im Gebiet, es liegt keine Ausweisung als Wasserschutzbereich vor. Durch die Neuausweisung kommt es im Bereich der Versiegelungen zu Verschlechterungen des Schutzbereichs, der Oberflächenwasserabfluss wird erhöht, die Grundwasserneubildungsrate vermindert.

Unter Berücksichtigung der Bestandsbewertung einschließlich der Vorbelastungen und der geplanten Verminderungsmaßnahmen (siehe 2.12.2) ergibt sich insgesamt gemittelt folgende schutzbereichbezogene Auswirkung:

- Die Auswirkungen sind in der Überlagerung mit den prognostizierten Wirkungen als bedingt negativ zu beurteilen.

### Schutzbereich Klima und Luft

Der Änderungsbereich fungiert aktuell als kleinflächiges Kaltluftentstehungsgebiet mit positivem Effekt für die angrenzende Umgebung. Diese Funktion geht bei Realisierung der Ausweisung verloren.

Unter Berücksichtigung der Bestandsbewertung einschließlich der Vorbelastungen und der geplanten Verminderungsmaßnahmen (siehe 2.12.2) ergibt sich insgesamt gemittelt folgende schutzbereichbezogene Auswirkung:

- Die Auswirkungen sind in der Überlagerung mit den prognostizierten Wirkungen als bedingt negativ zu beurteilen.

### Schutzwert Landschaft

Das Landschaftsbild ist im Betrachtungsraum in erster Linie durch angrenzende Misch- und Gewerbenutzungen geprägt. Die Fläche liegt in der regionalplanerischen Kategorie „Regionaler Grüngürtel“.

Bei Realisierung der Planung erfolgt eine Beeinträchtigung des Schutzwertes durch Verlust von Freiflächen.

Unter Berücksichtigung der Bestandsbewertung einschließlich der Vorbelastungen und der geplanten Verminderungsmaßnahmen (siehe 2.12.2) ergibt sich insgesamt gemittelt folgende schutzwertbezogene Auswirkung:

- Die Auswirkungen sind in der Überlagerung mit den prognostizierten Wirkungen als bedingt negativ zu beurteilen.

### Schutzwert Kultur- und Sachgüter

Im Gebiet ist kein Bodendenkmal erfasst.

Unter Berücksichtigung der Bestandsbewertung einschließlich der Vorbelastungen und der geplanten Verminderungsmaßnahmen (siehe 2.12.2) ergibt sich insgesamt gemittelt folgende schutzwertbezogene Auswirkung:

- Die Auswirkungen sind in der Überlagerung mit den prognostizierten Wirkungen als neutral zu beurteilen.

## 2.12.2 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

- Verwendung von versickerungsfähigen Belägen, Regenrückhaltung und ggf. Versickerung.

## 2.12.3 Kompensationsbedarf

- Ausgangszustand: Acker, 3 Wertpunkte (WP) gemäß Leitfaden Eingriffsregelung (2021).
- GRZ Gewerbegebiet: ca. 0,8.
- Erwarteter überschlägiger Kompensationsbedarf:  
Gewerbegebiet  $12.000 \text{ m}^2 \times 3 \text{ WP} \times 0,8 = 28.800 \text{ WP}$ .

## 2.13 Entwicklungsbereich (EB) 13 – Wohnbauflächen im Osten von Alkofen-Siedlung



Abbildung 13: Entwicklungsbereich 13 (Quelle: KomPlan, 2025)

Da es sich bei diesem Entwicklungsbereich um eine Innenentwicklung handelt, entfällt die Umweltprüf- und Ausgleichspflicht.

## 2.14 Entwicklungsbereich (EB) 14 – Gewerbliche Bauflächen im Norden von Alkofen



Abbildung 14: Entwicklungsbereich 14 (Quelle: KomPlan, 2025)

### 2.14.1 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen, Prognose bei Durchführung der Planung

#### Schutzbau Mensch

Die Flächen haben momentan keine Funktion für die Erholungsnutzung inne. Es gehen Freiflächen verloren. Es werden jedoch attraktive gewerbliche Bauflächen und Arbeitsplätze geschaffen.

Vorbelastungen des Ausweisungsbereiches liegen durch Immissionen aus der landwirtschaftlichen Nutzung der angrenzenden Flächen sowie durch Bahnlärm vor.

Unter Berücksichtigung der Bestandsbewertung einschließlich der Vorbelastungen und der geplanten Verminderungsmaßnahmen (siehe 2.14.2) ergibt sich insgesamt gemittelt folgende schutzbaubezogene Auswirkung:

- Die Auswirkungen sind in der Überlagerung mit den prognostizierten Wirkungen als bedingt positiv zu beurteilen.

### Schutzwert Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

Der Ausweisungsbereich wird als Acker genutzt. Im Norden sind Gehölzbestände (teilweise biotopkartiert) vorhanden, die vollständig erhalten werden.

Das Entwicklungspotential für seltene und gefährdete Lebensräume ist insgesamt gering, regional bzw. landesweit bedeutsame Artenvorkommen sind nicht verzeichnet.

Unter Berücksichtigung der Bestandsbewertung einschließlich der Vorbelastungen und der geplanten Verminderungsmaßnahmen (siehe 2.14.2) ergibt sich insgesamt gemittelt folgende schutzwertbezogene Auswirkung:

- Die Auswirkungen sind in der Überlagerung mit den prognostizierten Wirkungen als bedingt negativ zu beurteilen.

### Schutzwert Fläche

Der Flächenumgriff der geplanten Ausweisung beträgt ca. 3,5 ha. Die Planung trägt zum Flächenverbrauch bei.

Unter Berücksichtigung der Bestandsbewertung einschließlich der Vorbelastungen und der geplanten Verminderungsmaßnahmen (siehe 2.14.2) ergibt sich insgesamt gemittelt folgende schutzwertbezogene Auswirkung:

- Die Auswirkungen sind in der Überlagerung mit den prognostizierten Wirkungen als bedingt negativ zu beurteilen.

### Schutzwert Boden

Die Bodenart im Ausweisungsbereich stellt sich wie folgt dar:

Stark lehmiger Sand 3 D 51, sandiger Lehm 4 D 55.

Im Westen: stark lehmiger Sand mittlerer Zustandsstufe (3), im Osten: sandiger Lehm mittlerer Zustandsstufe (4). Aufgrund der aktuellen Nutzung ist in Teilbereichen mit bereits anthropogen überprägten Bodenprofilen zu rechnen, wobei detaillierte Bodenaufschlüsse nicht vorliegen.

Bewertung des Standortpotentials für die natürliche Vegetation anhand der Bodenschätzungsdaten (siehe Leitfaden „Das Schutzwert Boden in der Planung“):

- Ackerzahl 51-55: Bewertung des Standortpotentials anhand der Wertzahlen nicht möglich; aufgrund der Bodenart stark lehmiger Sand und sandiger Lehm wird das Standortpotential für aus Naturschutzsicht potentiell hochwertige Extremstandorte als gering eingeschätzt.

Bewertung des Retentionsvermögens des Bodens bei Niederschlagsereignissen anhand der Bodenschätzungsdaten (siehe Leitfaden „Das Schutzwert Boden in der Planung“):

- Bodenart SL3D, keine Hangneigung >18%, entspricht Wertklasse 4 (hoch), Bodenart sL4D, keine Hangneigung >18%, entspricht Wertklasse 3 (mittel).

Bewertung der natürlichen Ertragsfähigkeit landwirtschaftlich genutzter Böden anhand der Bodenschätzungsdaten (siehe Leitfaden „Das Schutzwert Boden in der Planung“):

- Ackerzahl 51-55 entspricht Wertklasse 3 (mittel).

Bewertung der Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte (siehe Leitfaden „Das Schutzwert Boden in der Planung“):

- Es ist im Westen ein Bodendenkmal ausgewiesen (siehe auch Schutzwert Kultur- und Sachgüter). Daher ist eine bedeutende Funktion der Böden als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte vorhanden.

Insgesamt weisen die Böden des Standorts also teilweise besondere Funktionen entsprechend o. g. Kriterien auf.

Gegenüber der Darstellung als landwirtschaftliche Nutzfläche erhöht sich der Versiegelungsgrad durch den Bau von Gebäuden sowie von Erschließungen. Bodenökologische Funktionen gehen verloren.

Unter Berücksichtigung der Bestandsbewertung einschließlich der Vorbelastungen und der geplanten Verminderungsmaßnahmen (siehe 2.14.2) ergibt sich insgesamt gemittelt folgende schutzgutbezogene Auswirkung:

- Die Auswirkungen sind in der Überlagerung mit den prognostizierten Wirkungen als negativ zu beurteilen.

#### Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer fehlen im Gebiet, es liegt keine Ausweisung als Wasserschutzgebiet vor. Durch die Neuausweisung kommt es im Bereich der Versiegelungen zu Verschlechterungen des Schutzgutes, der Oberflächenwasserabfluss wird erhöht, die Grundwasserneubildungsrate vermindert.

Unter Berücksichtigung der Bestandsbewertung einschließlich der Vorbelastungen und der geplanten Verminderungsmaßnahmen (siehe 2.14.2) ergibt sich insgesamt gemittelt folgende schutzgutbezogene Auswirkung:

- Die Auswirkungen sind in der Überlagerung mit den prognostizierten Wirkungen als bedingt negativ zu beurteilen.

#### Schutzgut Klima und Luft

Der Änderungsbereich fungiert aktuell als kleinflächiges Kaltluftentstehungsgebiet mit positivem Effekt für die angrenzende Umgebung. Diese Funktion geht bei Realisierung der Ausweisung verloren.

Unter Berücksichtigung der Bestandsbewertung einschließlich der Vorbelastungen und der geplanten Verminderungsmaßnahmen (siehe 2.14.2) ergibt sich insgesamt gemittelt folgende schutzgutbezogene Auswirkung:

- Die Auswirkungen sind in der Überlagerung mit den prognostizierten Wirkungen als bedingt negativ zu beurteilen.

#### Schutzgut Landschaft

Das Landschaftsbild ist im Betrachtungsraum in erster Linie durch die angrenzenden Bahnlinie mit Gehölzen sowie die Ackernutzungen geprägt. Die Fläche liegt in der regionalplanerischen Kategorie „Regionaler Grüngürtel“.

Bei Realisierung der Planung erfolgt eine Beeinträchtigung des Schutzgutes durch Verlust von Freiflächen.

Unter Berücksichtigung der Bestandsbewertung einschließlich der Vorbelastungen und der geplanten Verminderungsmaßnahmen (siehe 2.14.2) ergibt sich insgesamt gemittelt folgende schutzgutbezogene Auswirkung:

- Die Auswirkungen sind in der Überlagerung mit den prognostizierten Wirkungen als bedingt negativ zu beurteilen.

#### Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Im Gebiet ist ein Bodendenkmal erfasst.

Unter Berücksichtigung der Bestandsbewertung einschließlich der Vorbelastungen und der geplanten Verminderungsmaßnahmen (siehe 2.14.2) ergibt sich insgesamt gemittelt folgende schutzgutbezogene Auswirkung:

- Die Auswirkungen sind in der Überlagerung mit den prognostizierten Wirkungen als bedingt negativ zu beurteilen.

## 2.14.2 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

- Ausweisung einer großzügigen Ortsrandeingrünung mit Niederschlagswasserbe seitigung im Westen.
- Verwendung von versickerungsfähigen Belägen, Regenrückhaltung und ggf. Ver sickerung.
- Denkmalrechtliche Untersuchungen vor Baubeginn im Zuge nachgeschalteter Verfahren.

## 2.14.3 Kompensationsbedarf

- Ausgangszustand: Acker, 3 Wertpunkte (WP) gemäß Leitfaden Eingriffsregelung (2021).
- GRZ Gewerbliche Bauflächen: ca. 0,8.
- Erwarteter überschlägiger Kompensationsbedarf:  
Gewerbliche Bauflächen  $35.000 \text{ m}^2 \times 3 \text{ WP} \times 0,8 = 84.000 \text{ WP}$ .

## 2.15 Entwicklungsbereich (EB) 15 – Gemischte Bauflächen im Norden von Alkofen



Abbildung 15: Entwicklungsbereich 15 (Quelle: KomPlan, 2025)

### 2.15.1 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen, Prognose bei Durchführung der Planung

#### Schutzbaufläche Mensch

Die Flächen haben momentan keine Funktion für die Erholungsnutzung inne. Es gehen Freiflächen verloren. Es werden attraktive gemischte Bauflächen und Arbeitsplätze geschaffen.

Vorbelastungen des Ausweisungsbereiches liegen durch Immissionen aus der land wirtschaftlichen Nutzung der angrenzenden Flächen und durch Altlasten vor.

Unter Berücksichtigung der Bestandsbewertung einschließlich der Vorbelastungen und der geplanten Verminderungsmaßnahmen (siehe 2.15.2) ergibt sich insgesamt gemittelt folgende schutzbauflächenbezogene Auswirkung:

- Die Auswirkungen sind in der Überlagerung mit den prognostizierten Wirkungen als bedingt positiv zu beurteilen.

#### Schutzbaufläche Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

Der Ausweisungsbereich stellt sich als Deponiegelände dar.

Das Entwicklungspotential für seltene und gefährdete Lebensräume ist insgesamt ge ring, regional bzw. landesweit bedeutsame Artenvorkommen sind nicht verzeichnet.

Unter Berücksichtigung der Bestandsbewertung einschließlich der Vorbelastungen und der geplanten Verminderungsmaßnahmen (siehe 2.15.2) ergibt sich insgesamt gemittelt folgende schutzgutbezogene Auswirkung:

- Die Auswirkungen sind in der Überlagerung mit den prognostizierten Wirkungen als bedingt negativ zu beurteilen.

#### Schutzgut Fläche

Der Flächenumgriff der geplanten Ausweisung beträgt ca. 4,3 ha. Die Planung trägt zum Flächenverbrauch bei.

Unter Berücksichtigung der Bestandsbewertung einschließlich der Vorbelastungen und der geplanten Verminderungsmaßnahmen (siehe 2.15.2) ergibt sich insgesamt gemittelt folgende schutzgutbezogene Auswirkung:

- Die Auswirkungen sind in der Überlagerung mit den prognostizierten Wirkungen als bedingt negativ zu beurteilen.

#### Schutzgut Boden

Aufgrund der Nutzung als Deponie sind die Bodenfunktionen bereits weitgehend gestört.

Es erhöht sich jedoch der Versiegelungsgrad durch den Bau von Gebäuden sowie von Erschließungen. Weitere Bodenökologische Funktionen gehen verloren.

Unter Berücksichtigung der Bestandsbewertung einschließlich der Vorbelastungen und der geplanten Verminderungsmaßnahmen (siehe 2.15.2) ergibt sich insgesamt gemittelt folgende schutzgutbezogene Auswirkung:

- Die Auswirkungen sind in der Überlagerung mit den prognostizierten Wirkungen als bedingt negativ zu beurteilen.

#### Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer fehlen im Gebiet, es liegt keine Ausweisung als Wasserschutzgebiet vor. Durch die Neuausweisung kommt es im Bereich der Versiegelungen zu Verschlechterungen des Schutzgutes, der Oberflächenwasserabfluss wird erhöht, die Grundwasserneubildungsrate vermindert.

Unter Berücksichtigung der Bestandsbewertung einschließlich der Vorbelastungen und der geplanten Verminderungsmaßnahmen (siehe 2.15.2) ergibt sich insgesamt gemittelt folgende schutzgutbezogene Auswirkung:

- Die Auswirkungen sind in der Überlagerung mit den prognostizierten Wirkungen als bedingt negativ zu beurteilen.

#### Schutzgut Klima und Luft

Der Änderungsbereich fungiert aktuell als kleinflächiges Kaltluftentstehungsgebiet mit positivem Effekt für die angrenzende Umgebung. Diese Funktion geht bei Realisierung der Ausweisung verloren.

Unter Berücksichtigung der Bestandsbewertung einschließlich der Vorbelastungen und der geplanten Verminderungsmaßnahmen (siehe 2.15.2) ergibt sich insgesamt gemittelt folgende schutzgutbezogene Auswirkung:

- Die Auswirkungen sind in der Überlagerung mit den prognostizierten Wirkungen als bedingt negativ zu beurteilen.

#### Schutzgut Landschaft

Das Landschaftsbild ist im Betrachtungsraum in erster Linie durch die Nutzung als Deponiegelände geprägt. Die Fläche liegt in der regionalplanerischen Kategorie „Regionaler Grüngzug“.

Bei Realisierung der Planung erfolgt eine Beeinträchtigung des Schutzgutes durch Verlust von Freiflächen.

Unter Berücksichtigung der Bestandsbewertung einschließlich der Vorbelastungen und der geplanten Verminderungsmaßnahmen (siehe 2.15.2) ergibt sich insgesamt gemittelt folgende schutzwertbezogene Auswirkung:

- Die Auswirkungen sind in der Überlagerung mit den prognostizierten Wirkungen als bedingt negativ zu beurteilen.

#### Schutzwert Kultur- und Sachgüter

Im Gebiet ist kein Bodendenkmal erfasst.

Unter Berücksichtigung der Bestandsbewertung einschließlich der Vorbelastungen und der geplanten Verminderungsmaßnahmen (siehe 2.15.2) ergibt sich insgesamt gemittelt folgende schutzwertbezogene Auswirkung:

- Die Auswirkungen sind in der Überlagerung mit den prognostizierten Wirkungen als neutral zu beurteilen.

### 2.15.2 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

- Verwendung von versickerungsfähigen Belägen, Regenrückhaltung und ggf. Versickerung.

### 2.15.3 Kompensationsbedarf

- Ausgangszustand: Deponie naturfern, 0 Wertpunkte (WP) gemäß BayKompV.
- GRZ Gemischte Bauflächen: ca. 0,6.
- Erwarteter überschlägiger Kompensationsbedarf:  
Gemischte Bauflächen  $43.000 \text{ m}^2 \times 0 \text{ WP} \times 0,6 = 0 \text{ WP}$ .

### 2.16 Entwicklungsbereich (EB) 16 – Wohnbauflächen im Osten von Poikam



Abbildung 16: Entwicklungsbereich 16 (Quelle: KomPlan, 2025)

Da es sich bei diesem Entwicklungsbereich um eine Innenentwicklung handelt, entfällt die Umweltpflicht- und Ausgleichspflicht.

## 2.17 Entwicklungsbereich (EB) 17 – Wohnbauflächen im Westen von Oberndorf

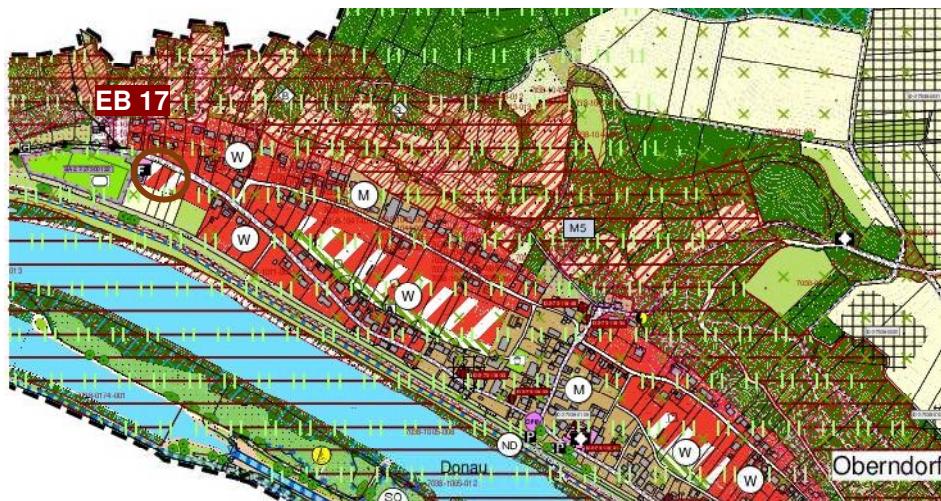


Abbildung 17: Entwicklungsbereich 17 (Quelle: KomPlan, 2025)

### 2.17.1 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen, Prognose bei Durchführung der Planung

#### Schutzgut Mensch

Die Flächen haben momentan keine Funktion für die Erholungsnutzung inne. Es gehen Freiflächen verloren. Durch die Realisierung von Bauflächen können jedoch Hausgärten geschaffen werden, die dieser Funktion dienen. Gleichzeitig werden attraktive Wohnbauflächen geschaffen.

Vorbelastungen des Ausweisungsbereiches bestehen durch Immissionen aus der landwirtschaftlichen Nutzung sowie durch den bestehenden Hausbrand angrenzender baulicher Nutzungen.

Unter Berücksichtigung der Bestandsbewertung einschließlich der Vorbelastungen und der geplanten Verminderungsmaßnahmen (siehe 2.17.2) ergibt sich insgesamt gemittelt folgende schutzgutbezogene Auswirkung:

- Die Auswirkungen sind in der Überlagerung mit den prognostizierten Wirkungen als bedingt positiv zu beurteilen.

#### Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

Der Ausweisungsbereich wird als Acker genutzt.

Das Entwicklungspotential für seltene und gefährdete Lebensräume ist insgesamt gering, regional bzw. landesweit bedeutsame Artenvorkommen sind nicht verzeichnet.

Unter Berücksichtigung der Bestandsbewertung einschließlich der Vorbelastungen und der geplanten Verminderungsmaßnahmen (siehe 2.17.2) ergibt sich insgesamt gemittelt folgende schutzgutbezogene Auswirkung:

- Die Auswirkungen sind in der Überlagerung mit den prognostizierten Wirkungen als bedingt negativ zu beurteilen.

#### Schutzgut Fläche

Der Flächenumgriff der geplanten Ausweisung beträgt ca. 0,3 ha. Die Planung trägt zum Flächenverbrauch bei.

Unter Berücksichtigung der Bestandsbewertung einschließlich der Vorbelastungen und der geplanten Verminderungsmaßnahmen (siehe 2.17.2) ergibt sich insgesamt gemittelt folgende schutzgutbezogene Auswirkung:

- Die Auswirkungen sind in der Überlagerung mit den prognostizierten Wirkungen als bedingt negativ zu beurteilen.

### Schutzwert Boden

Die Bodenart im Ausweisungsbereich stellt sich wie folgt dar:

Stark lehmiger Sand mittlerer Zustandsstufe (3). Aufgrund der aktuellen Nutzung ist in Teilbereichen mit bereits anthropogen überprägten Bodenprofilen zu rechnen, wobei detaillierte Bodenaufschlüsse nicht vorliegen.

Bewertung des Standortpotentials für die natürliche Vegetation anhand der Bodenschätzungsdaten (siehe Leitfaden „Das Schutzwert Boden in der Planung“):

- Ackerzahl 45: Bewertung des Standortpotentials anhand der Wertzahlen nicht möglich; aufgrund der Bodenart stark lehmiger Sand wird das Standortpotential für aus Naturschutzsicht potentiell hochwertige Extremstandorte als gering eingeschätzt.

Bewertung des Retentionsvermögens des Bodens bei Niederschlagsereignissen anhand der Bodenschätzungsdaten (siehe Leitfaden „Das Schutzwert Boden in der Planung“):

- Bodenart SL3V, keine Hangneigung >18%, entspricht Wertklasse 4 (hoch)

Bewertung der natürlichen Ertragsfähigkeit landwirtschaftlich genutzter Böden anhand der Bodenschätzungsdaten (siehe Leitfaden „Das Schutzwert Boden in der Planung“):

- Ackerzahl 45 entspricht Wertklasse 3 (mittel).

Bewertung der Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte (siehe Leitfaden „Das Schutzwert Boden in der Planung“):

- Es ist kein Bodendenkmal ausgewiesen (siehe auch Schutzwert Kultur- und Sachgüter). Daher ist keine bedeutende Funktion der Böden als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte vorhanden.

Insgesamt weisen die Böden des Standorts also teilweise besondere Funktionen entsprechend o. g. Kriterien auf.

Gegenüber der Darstellung als landwirtschaftliche Nutzfläche erhöht sich der Versiegelungsgrad durch den Bau von Wohn- und sonstigen Gebäuden sowie von Erschließungen. Bodenökologische Funktionen gehen verloren.

Unter Berücksichtigung der Bestandsbewertung einschließlich der Vorbelastungen und der geplanten Verminderungsmaßnahmen (siehe 2.17.2) ergibt sich insgesamt gemittelt folgende schutzwertbezogene Auswirkung:

- Die Auswirkungen sind in der Überlagerung mit den prognostizierten Wirkungen als bedingt negativ zu beurteilen.

### Schutzwert Wasser

Oberflächengewässer fehlen im Gebiet, es liegt keine Ausweisung als Wasserschutzgebiet vor. Die Fläche liegt in einem wassersensiblen Bereich und weist grundwasserbeeinflusste Böden auf. Durch die Neuausweisung kommt es im Bereich der Versiegelungen zu Verschlechterungen des Schutzwertes, der Oberflächenwasserabfluss wird erhöht, die Grundwasserneubildungsrate vermindert.

Unter Berücksichtigung der Bestandsbewertung einschließlich der Vorbelastungen und der geplanten Verminderungsmaßnahmen (siehe 2.17.2) ergibt sich insgesamt gemittelt folgende schutzwertbezogene Auswirkung:

- Die Auswirkungen sind in der Überlagerung mit den prognostizierten Wirkungen als bedingt negativ zu beurteilen.

### Schutzwert Klima und Luft

Der Änderungsbereich fungiert aktuell als kleinflächiges Kaltluftentstehungsgebiet mit positivem Effekt für die angrenzende Umgebung. Diese Funktion geht bei Realisierung der Ausweisung verloren.

Unter Berücksichtigung der Bestandsbewertung einschließlich der Vorbelastungen und der geplanten Verminderungsmaßnahmen (siehe 2.17.2) ergibt sich insgesamt gemittelt folgende schutzgutbezogene Auswirkung:

- Die Auswirkungen sind in der Überlagerung mit den prognostizierten Wirkungen als bedingt negativ zu beurteilen.

#### Schutzgut Landschaft

Das Landschaftsbild ist im Betrachtungsraum in erster Linie durch die angrenzenden Siedlungsflächen und die Feuerwehr geprägt.

Bei Realisierung der Planung erfolgt eine Beeinträchtigung des Schutzgutes durch Verlust von Freiflächen. Die Fläche liegt in der regionalplanerischen Kategorie „Regionaler Grüngürtel“ sowie im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet.

Unter Berücksichtigung der Bestandsbewertung einschließlich der Vorbelastungen und der geplanten Verminderungsmaßnahmen (siehe 2.17.2) ergibt sich insgesamt gemittelt folgende schutzgutbezogene Auswirkung:

- Die Auswirkungen sind in der Überlagerung mit den prognostizierten Wirkungen als bedingt negativ zu beurteilen.

#### Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Im Gebiet ist kein Bodendenkmal erfasst.

Unter Berücksichtigung der Bestandsbewertung einschließlich der Vorbelastungen und der geplanten Verminderungsmaßnahmen (siehe 2.17.2) ergibt sich insgesamt gemittelt folgende schutzgutbezogene Auswirkung:

- Die Auswirkungen sind in der Überlagerung mit den prognostizierten Wirkungen als neutral zu beurteilen.

### 2.17.2 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

- Verwendung von versickerungsfähigen Belägen, Regenrückhaltung und ggf. Versickerung.

### 2.17.3 Kompensationsbedarf

- Ausgangszustand: Ausgangszustand: Acker, 3 Wertpunkte (WP) gemäß Leitfaden Eingriffsregelung (2021).
- GRZ Wohnbauflächen: ca. 0,4.
- Erwarteter überschlägiger Kompensationsbedarf:  
Gemischte Bauflächen  $3.000 \text{ m}^2 \times 3 \text{ WP} \times 0,4 = 3.600 \text{ WP}$ .

## 2.18 Entwicklungsbereich (EB) 18 – Wohnbauflächen im westlichen Innenbereich von Oberndorf



Abbildung 18: Entwicklungsbereich 18 (Quelle: KomPlan, 2025)

### 2.18.1 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen, Prognose bei Durchführung der Planung

#### Schutzbereich Mensch

Die Flächen haben momentan keine Funktion für die Erholungsnutzung inne. Durch die Realisierung von Bauflächen können jedoch Hausgärten geschaffen werden, die dieser Funktion dienen. Gleichzeitig werden attraktive Wohnbauflächen geschaffen.

Vorbelastungen des Ausweisungsbereiches bestehen durch Immissionen aus der landwirtschaftlichen Nutzung sowie durch den bestehenden Hausbrand angrenzender baulicher Nutzungen.

Unter Berücksichtigung der Bestandsbewertung einschließlich der Vorbelastungen und der geplanten Verminderungsmaßnahmen (siehe 2.18.2) ergibt sich insgesamt gemittelt folgende schutzbereichbezogene Auswirkung:

- Die Auswirkungen sind in der Überlagerung mit den prognostizierten Wirkungen als bedingt negativ zu beurteilen.

#### Schutzbereich Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

Der Ausweisungsbereich wird als Acker genutzt.

Das Entwicklungspotential für seltene und gefährdete Lebensräume ist insgesamt gering, regional bzw. landesweit bedeutsame Artenvorkommen sind nicht verzeichnet.

Unter Berücksichtigung der Bestandsbewertung einschließlich der Vorbelastungen und der geplanten Verminderungsmaßnahmen (siehe 2.18.2) ergibt sich insgesamt gemittelt folgende schutzbereichbezogene Auswirkung:

- Die Auswirkungen sind in der Überlagerung mit den prognostizierten Wirkungen als bedingt negativ zu beurteilen.

#### Schutzbereich Fläche

Der Flächenumgriff der geplanten Ausweisung beträgt ca. 2,2 ha. Die Planung trägt zum Flächenverbrauch bei.

Unter Berücksichtigung der Bestandsbewertung einschließlich der Vorbelastungen und der geplanten Verminderungsmaßnahmen (siehe 2.18.2) ergibt sich insgesamt gemittelt folgende schutzbereichbezogene Auswirkung:

- Die Auswirkungen sind in der Überlagerung mit den prognostizierten Wirkungen als bedingt negativ zu beurteilen.

### Schutzbau Boden

Die Bodenart im Ausweisungsbereich stellt sich wie folgt dar:

Lehm mittlerer Zustandsstufe (3). Aufgrund der aktuellen Nutzung ist in Teilbereichen mit bereits anthropogen überprägten Bodenprofilen zu rechnen, wobei detaillierte Bodenaufschlüsse nicht vorliegen.

Ackerzahl 69: Bewertung des Standortpotentials für die natürliche Vegetation anhand der Bodenschätzungsdaten (siehe Leitfaden „Das Schutzbau Boden in der Planung“):

- Bewertung des Standortpotentials anhand der Wertzahlen nicht möglich; aufgrund der Bodenart Lehm wird das Standortpotential für aus Naturschutzsicht potentiell hochwertige Extremstandorte als gering eingeschätzt.

Bewertung des Retentionsvermögens des Bodens bei Niederschlagsereignissen anhand der Bodenschätzungsdaten (siehe Leitfaden „Das Schutzbau Boden in der Planung“):

- Bodenart L3AI, keine Hangneigung >18%, entspricht Wertklasse 3 (mittel).

Bewertung der natürlichen Ertragsfähigkeit landwirtschaftlich genutzter Böden anhand der Bodenschätzungsdaten (siehe Leitfaden „Das Schutzbau Boden in der Planung“):

- Ackerzahl 69 entspricht Wertklasse 4 (hoch).

Bewertung der Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte (siehe Leitfaden „Das Schutzbau Boden in der Planung“):

- Es ist kein Bodendenkmal ausgewiesen (siehe auch Schutzbau Kultur- und Sachgüter). Daher ist keine bedeutende Funktion der Böden als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte vorhanden.

Insgesamt weisen die Böden des Standorts also keine besondere Funktionen entsprechend o. g. Kriterien auf.

Gegenüber der Darstellung als landwirtschaftliche Nutzfläche erhöht sich der Versiegelungsgrad durch den Bau von Wohn- und sonstigen Gebäuden sowie von Erschließungen. Bodenökologische Funktionen gehen verloren.

Unter Berücksichtigung der Bestandsbewertung einschließlich der Vorbelastungen und der geplanten Verminderungsmaßnahmen (siehe 2.18.2) ergibt sich insgesamt gemittelt folgende schutzbaubezogene Auswirkung:

- Die Auswirkungen sind in der Überlagerung mit den prognostizierten Wirkungen als negativ zu beurteilen.

### Schutzbau Wasser

Oberflächengewässer fehlen im Gebiet, es liegt keine Ausweisung als Wasserschutzgebiet vor. Die Fläche liegt in einem wassersensiblen Bereich und weist grundwasserbeeinflusste Böden auf. Durch die Neuausweisung kommt es im Bereich der Versiegelungen zu Verschlechterungen des Schutzbau, der Oberflächenwasserabfluss wird erhöht, die Grundwasserneubildungsrate vermindert.

Unter Berücksichtigung der Bestandsbewertung einschließlich der Vorbelastungen und der geplanten Verminderungsmaßnahmen (siehe 2.18.2) ergibt sich insgesamt gemittelt folgende schutzbaubezogene Auswirkung:

- Die Auswirkungen sind in der Überlagerung mit den prognostizierten Wirkungen als bedingt negativ zu beurteilen.

### Schutzbau Klima und Luft

Der Änderungsbereich fungiert aktuell als kleinflächiges Kaltluftentstehungsgebiet mit positivem Effekt für die angrenzende Umgebung. Diese Funktion geht bei Realisierung der Ausweisung verloren.

Unter Berücksichtigung der Bestandsbewertung einschließlich der Vorbelastungen und der geplanten Verminderungsmaßnahmen (siehe 2.18.2) ergibt sich insgesamt gemittelt folgende schutzbaubezogene Auswirkung:

- Die Auswirkungen sind in der Überlagerung mit den prognostizierten Wirkungen als bedingt negativ zu beurteilen.

### Schutzgut Landschaft

Das Landschaftsbild ist im Betrachtungsraum in erster Linie durch die angrenzenden Siedlungsflächen geprägt. Das Gebiet stellt sich als Insel inmitten von Wohnbauflächen, Misch- und Dorfgebieten dar und ist somit prädestiniert für eine innerörtliche bauliche Entwicklung.

Bei Realisierung der Planung erfolgt eine Beeinträchtigung des Schutzgutes durch Verlust von Freiflächen. Die Fläche liegt in der regionalplanerischen Kategorie „Regionaler Grüngürtel“ sowie im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet.

Unter Berücksichtigung der Bestandsbewertung einschließlich der Vorbelastungen und der geplanten Verminderungsmaßnahmen (siehe 2.18.2) ergibt sich insgesamt gemittelt folgende schutzgutbezogene Auswirkung:

- Die Auswirkungen sind in der Überlagerung mit den prognostizierten Wirkungen als bedingt negativ zu beurteilen.

### Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Im Gebiet ist kein Bodendenkmal erfasst.

Unter Berücksichtigung der Bestandsbewertung einschließlich der Vorbelastungen und der geplanten Verminderungsmaßnahmen (siehe 2.18.2) ergibt sich insgesamt gemittelt folgende schutzgutbezogene Auswirkung:

- Die Auswirkungen sind in der Überlagerung mit den prognostizierten Wirkungen als neutral zu beurteilen.

## 2.18.2 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

- Ausweisung einer innerörtlichen Durchgrünung.
- Verwendung von versickerungsfähigen Belägen, Regenrückhaltung und ggf. Versickerung.

## 2.18.3 Kompensationsbedarf

- Ausgangszustand: Ausgangszustand: Acker, 3 Wertpunkte (WP) gemäß Leitfaden Eingriffsregelung (2021).
- GRZ Wohnbauflächen: ca. 0,4.
- Erwarteter überschlägiger Kompensationsbedarf:  
Gemischte Bauflächen  $22.000 \text{ m}^2 \times 3 \text{ WP} \times 0,4 = 26.400 \text{ WP}$ .

## 2.19 Entwicklungsbereich (EB) 19 – Wohnbauflächen im östlichen Innenbereich von Oberndorf



Abbildung 19: Entwicklungsbereich 19 (Quelle: KomPlan, 2025)

Da es sich bei diesem Entwicklungsbereich um eine Innenentwicklung handelt, entfällt die Umweltpflicht- und Ausgleichspflicht.

**2.20 Entwicklungsbereich (EB) 20 – Gemeinbedarfsflächen im Innenbereich von Bad Abbach Nord**



Abbildung 20: Entwicklungsbereich 20 (Quelle: KomPlan, 2025)

Da es sich bei diesem Entwicklungsbereich um eine Innenentwicklung handelt, entfällt die Umweltpflicht- und Ausgleichspflicht.

**2.21 Entwicklungsbereich (EB) 21 – Wohnbauflächen im Innenbereich von Bad Abbach Ost**

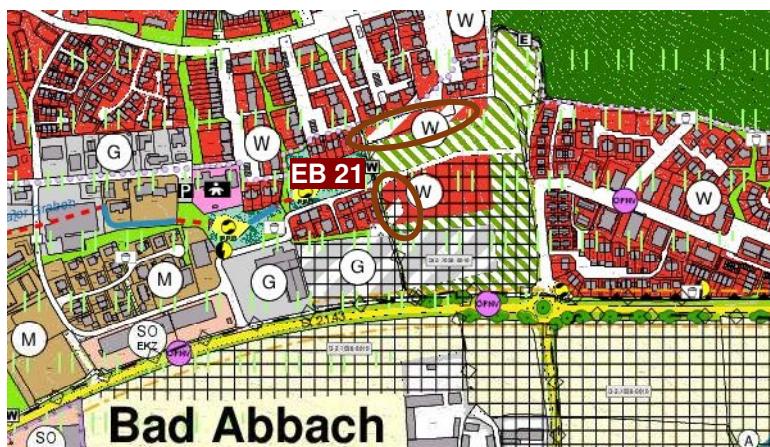


Abbildung 21: Entwicklungsbereich 21 (Quelle: KomPlan, 2025)

**2.21.1 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen, Prognose bei Durchführung der Planung**

Schutgzut Mensch

Die Flächen haben momentan keine Funktion für die Erholungsnutzung inne. Durch die Realisierung von Bauflächen können jedoch Hausgärten geschaffen werden, die dieser Funktion dienen. Gleichzeitig werden attraktive Wohnbereiche geschaffen.

Vorbelastungen des Ausweisungsbereiches liegen durch Immissionen aus der landwirtschaftlichen Nutzung der angrenzenden Flächen vor.

Unter Berücksichtigung der Bestandsbewertung einschließlich der Vorbelastungen und der geplanten Verminderungsmaßnahmen (siehe 2.21.2) ergibt sich insgesamt gemittelt folgende schutgzutbezogene Auswirkung:

- Die Auswirkungen sind in der Überlagerung mit den prognostizierten Wirkungen als bedingt positiv zu beurteilen.

### Schutzwert Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

Der Ausweisungsbereich wird als Acker genutzt.

Das Entwicklungspotential für seltene und gefährdete Lebensräume ist insgesamt gering, regional bzw. landesweit bedeutsame Artenvorkommen sind nicht verzeichnet.

Unter Berücksichtigung der Bestandsbewertung einschließlich der Vorbelastungen und der geplanten Verminderungsmaßnahmen (siehe 2.21.2) ergibt sich insgesamt gemittelt folgende schutzwertbezogene Auswirkung:

- Die Auswirkungen sind in der Überlagerung mit den prognostizierten Wirkungen als bedingt negativ zu beurteilen.

### Schutzwert Fläche

Der Flächenumgriff der geplanten Ausweisung beträgt ca. 0,5 ha. Die Planung trägt zum Flächenverbrauch bei.

Unter Berücksichtigung der Bestandsbewertung einschließlich der Vorbelastungen und der geplanten Verminderungsmaßnahmen (siehe 2.21.2) ergibt sich insgesamt gemittelt folgende schutzwertbezogene Auswirkung:

- Die Auswirkungen sind in der Überlagerung mit den prognostizierten Wirkungen als bedingt negativ zu beurteilen.

### Schutzwert Boden

Die Bodenart im Ausweisungsbereich stellt sich wie folgt dar:

Lehm mittlerer Zustandsstufe (4). Aufgrund der aktuellen Nutzung ist in Teilbereichen mit bereits anthropogen überprägten Bodenprofilen zu rechnen, wobei detaillierte Bodenaufschlüsse nicht vorliegen.

Bewertung des Standortpotentials für die natürliche Vegetation anhand der Bodenschätzungsdaten (siehe Leitfaden „Das Schutzwert Boden in der Planung“):

- Bewertung des Standortpotentials anhand der Wertzahlen nicht möglich; aufgrund der Bodenart Lehm wird das Standortpotential für aus Naturschutzsicht potentiell hochwertige Extremstandorte als gering eingeschätzt.

Bewertung des Retentionsvermögens des Bodens bei Niederschlagsereignissen anhand der Bodenschätzungsdaten (siehe Leitfaden „Das Schutzwert Boden in der Planung“):

- Bodenart L4V, L4LöV, keine Hangneigung >18%, entspricht Wertklasse 3 (mittel).

Bewertung der natürlichen Ertragsfähigkeit landwirtschaftlich genutzter Böden anhand der Bodenschätzungsdaten (siehe Leitfaden „Das Schutzwert Boden in der Planung“):

- Ackerzahl 57 - 58 entspricht Wertklasse 3 (mittel).

Bewertung der Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte (siehe Leitfaden „Das Schutzwert Boden in der Planung“):

- Es ist im südwestlichen Teilbereich ein Bodendenkmal ausgewiesen (siehe auch Schutzwert Kultur- und Sachgüter). Daher ist eine bedeutende Funktion der Böden als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte vorhanden.

Insgesamt weisen die Böden des Standorts also keine besondere Funktionen entsprechend o. g. Kriterien auf.

Gegenüber der Darstellung als landwirtschaftliche Nutzfläche erhöht sich der Versiegelungsgrad durch den Bau von Wohn- und sonstigen Gebäuden sowie von Erschließungen. Zusätzlich müssen aufgrund des vorhandenen Reliefs Geländenivellierungen stattfinden, die deutliche Bodenumlagerungen, Ablagerungen und Abgrabungen zur Folge haben. Bodenökologische Funktionen gehen verloren.

Unter Berücksichtigung der Bestandsbewertung einschließlich der Vorbelastungen und der geplanten Verminderungsmaßnahmen (siehe 2.21.2) ergibt sich insgesamt gemittelt folgende schutzwertbezogene Auswirkung:

- Die Auswirkungen sind in der Überlagerung mit den prognostizierten Wirkungen als bedingt negativ zu beurteilen.

### Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer fehlen im Gebiet, es liegt keine Ausweisung als Wasserschutzgebiet vor. Durch die Neuausweisung kommt es im Bereich der Versiegelungen zu Verschlechterungen des Schutzgutes, der Oberflächenwasserabfluss wird erhöht, die Grundwasserneubildungsrate vermindert.

Unter Berücksichtigung der Bestandsbewertung einschließlich der Vorbelastungen und der geplanten Verminderungsmaßnahmen (siehe 2.21.2) ergibt sich insgesamt gemittelt folgende schutzgutbezogene Auswirkung:

- Die Auswirkungen sind in der Überlagerung mit den prognostizierten Wirkungen als bedingt negativ zu beurteilen.

### Schutzgut Klima und Luft

Der Änderungsbereich fungiert aktuell als kleinflächiges Kaltluftentstehungsgebiet mit positivem Effekt für die angrenzende Umgebung. Er liegt in einem Ausgleichsraum hoher Bedeutung (Flächen, die die Kernbereiche des flächenhaften Luftaustausches im Bereich der Wirkraumbelastungsstufen 4 und 5 oder den Rand der Kaltluftbahnen darstellen, siehe Themenkarte Klima und Luft). Diese Funktion geht bei Realisierung der Ausweisung verloren.

Unter Berücksichtigung der Bestandsbewertung einschließlich der Vorbelastungen und der geplanten Verminderungsmaßnahmen (siehe 2.21.2) ergibt sich insgesamt gemittelt folgende schutzgutbezogene Auswirkung:

- Die Auswirkungen sind in der Überlagerung mit den prognostizierten Wirkungen als negativ zu beurteilen.

### Schutzgut Landschaft

Das Landschaftsbild ist im Betrachtungsraum in erster Linie durch den angrenzenden Wohnbebauung sowie die Ackernutzungen am Ortsrand geprägt. Das Gebiet schließt unmittelbar an bestehende Wohnbauflächen an. Die Fläche liegt in der regionalplanerischen Kategorie „Regionaler Grüngürtel“. Bei Realisierung der Planung erfolgt eine Beeinträchtigung des Schutzgutes durch Verlust von Freiflächen.

Unter Berücksichtigung der Bestandsbewertung einschließlich der Vorbelastungen und der geplanten Verminderungsmaßnahmen (siehe 2.21.2) ergibt sich insgesamt gemittelt folgende schutzgutbezogene Auswirkung:

- Die Auswirkungen sind in der Überlagerung mit den prognostizierten Wirkungen als bedingt negativ zu beurteilen.

### Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Es ist im südwestlichen Teilbereich ein Bodendenkmal erfasst. Unter Berücksichtigung der Bestandsbewertung einschließlich der Vorbelastungen und der geplanten Verminderungsmaßnahmen (siehe 2.21.2) ergibt sich insgesamt gemittelt folgende schutzgutbezogene Auswirkung:

- Die Auswirkungen sind in der Überlagerung mit den prognostizierten Wirkungen als bedingt negativ zu beurteilen.

## 2.21.2 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

- Ausweisung einer großzügigen Durchgrünung.
- Verwendung von versickerungsfähigen Belägen, Regenrückhaltung und ggf. Versickerung.
- Denkmalrechtliche Untersuchungen vor Baubeginn im Zuge nachgeschalteter Verfahren.

## 2.21.3 Kompensationsbedarf

- Ausgangszustand: Acker, 3 WP gemäß Leitfaden Eingriffsregelung (2021).
  - GRZ Wohngebiet: ca. 0,4.
  - Erwarteter überschlägiger Kompensationsbedarf:  
Wohngebiet  $5.000 \text{ m}^2 \times 3 \text{ WP} \times 0,4 = 6.000 \text{ WP}$ .
-

## 2.22 Entwicklungsbereich (EB) 22 – Gewerbliche Flächen nördlich der St 2143 in Bad Abbach Ost

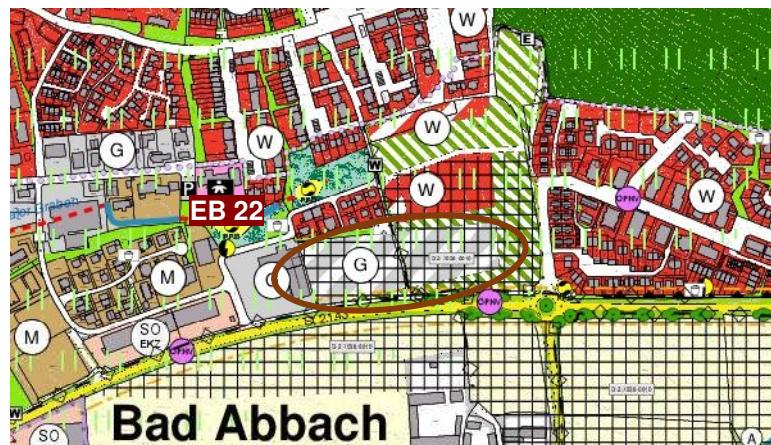


Abbildung 22: Entwicklungsbereich 22 (Quelle: KomPlan, 2025)

### 2.22.1 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen, Prognose bei Durchführung der Planung

#### Schutzbaufläche Mensch

Die Flächen haben momentan keine Funktion für die Erholungsnutzung inne. Es werden attraktive gewerbliche Bauflächen und Arbeitsplätze geschaffen.

Vorbelastungen des Ausweisungsbereiches liegen durch Immissionen aus der landwirtschaftlichen Nutzung der angrenzenden Flächen sowie durch Verkehrslärm der St 2143 vor.

Unter Berücksichtigung der Bestandsbewertung einschließlich der Vorbelastungen und der geplanten Verminderungsmaßnahmen (siehe 2.22.2) ergibt sich insgesamt gemittelt folgende schutzbaufläche Mensch bezogene Auswirkung:

- Die Auswirkungen sind in der Überlagerung mit den prognostizierten Wirkungen als bedingt positiv zu beurteilen.

#### Schutzbaufläche Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

Der Ausweisungsbereich wird als Acker genutzt.

Das Entwicklungspotential für seltene und gefährdete Lebensräume ist insgesamt gering, regional bzw. landesweit bedeutsame Artenvorkommen sind nicht verzeichnet.

Unter Berücksichtigung der Bestandsbewertung einschließlich der Vorbelastungen und der geplanten Verminderungsmaßnahmen (siehe 2.22.2) ergibt sich insgesamt gemittelt folgende schutzbaufläche Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt bezogene Auswirkung:

- Die Auswirkungen sind in der Überlagerung mit den prognostizierten Wirkungen als bedingt negativ zu beurteilen.

#### Schutzbaufläche Fläche

Der Flächenumgriff der geplanten Ausweisung beträgt ca. 1,9 ha. Dabei handelt es sich aber um eine Überplanung von ausgewiesenen Wohnbauflächen im rechtswirksamen Flächennutzungsplan und daher keine Neuausweisung, so dass die Planung nicht zu einem zusätzlichen Flächenverbrauch führt.

Unter Berücksichtigung der Bestandsbewertung einschließlich der Vorbelastungen und der geplanten Verminderungsmaßnahmen (siehe 2.22.2) ergibt sich insgesamt gemittelt folgende schutzbaufläche Fläche bezogene Auswirkung:

- Die Auswirkungen sind in der Überlagerung mit den prognostizierten Wirkungen als neutral zu beurteilen.

### Schutzbereich Boden

Die Bodenart im Ausweisungsbereich stellt sich wie folgt dar:

Lehm mittlerer Zustandsstufe (3). Aufgrund der aktuellen Nutzung ist in Teilbereichen mit bereits anthropogen überprägten Bodenprofilen zu rechnen, wobei detaillierte Bodenaufschlüsse nicht vorliegen.

Bewertung des Standortpotentials für die natürliche Vegetation anhand der Bodenschätzungsdaten (siehe Leitfaden „Das Schutzbereich Boden in der Planung“):

- Ackerzahl 57-65: Bewertung des Standortpotentials anhand der Wertzahlen nicht möglich; aufgrund der Bodenart Lehm wird das Standortpotential für aus Naturschutzsicht potentiell hochwertige Extremstandorte als gering eingeschätzt.

Bewertung des Retentionsvermögens des Bodens bei Niederschlagsereignissen anhand der Bodenschätzungsdaten (siehe Leitfaden „Das Schutzbereich Boden in der Planung“):

- Bodenart L4LÖV, keine Hangneigung >18%, entspricht Wertklasse 3 (mittel).

Bewertung der natürlichen Ertragsfähigkeit landwirtschaftlich genutzter Böden anhand der Bodenschätzungsdaten (siehe Leitfaden „Das Schutzbereich Boden in der Planung“):

Ackerzahl 57 entspricht Wertklasse 3 (mittel), 65 entspricht Wertklasse 4 (hoch).

Bewertung der Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte (siehe Leitfaden „Das Schutzbereich Boden in der Planung“):

- Es ist ein Bodendenkmal ausgewiesen (siehe auch Schutzbereich Kultur- und Sachgüter). Daher ist eine bedeutende Funktion der Böden als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte vorhanden.

Insgesamt weisen die Böden des Standorts also teilweise besondere Funktionen entsprechend o. g. Kriterien auf.

Gegenüber der Darstellung als landwirtschaftliche Nutzfläche erhöht sich der Versiegelungsgrad durch den Bau von Gebäuden sowie von Erschließungen. Bodenökologische Funktionen gehen verloren.

Unter Berücksichtigung der Bestandsbewertung einschließlich der Vorbelastungen und der geplanten Verminderungsmaßnahmen (siehe 2.22.2) ergibt sich insgesamt gemittelt folgende schutzbereichbezogene Auswirkung:

- Die Auswirkungen sind in der Überlagerung mit den prognostizierten Wirkungen als negativ zu beurteilen.

### Schutzbereich Wasser

Oberflächengewässer fehlen im Gebiet, es liegt keine Ausweisung als Wasserschutzbereich vor. Durch die Neuausweisung kommt es im Bereich der Versiegelungen zu Verschlechterungen des Schutzbereichs, der Oberflächenwasserabfluss wird erhöht, die Grundwasserneubildungsrate vermindert.

Unter Berücksichtigung der Bestandsbewertung einschließlich der Vorbelastungen und der geplanten Verminderungsmaßnahmen (siehe 2.22.2) ergibt sich insgesamt gemittelt folgende schutzbereichbezogene Auswirkung:

- Die Auswirkungen sind in der Überlagerung mit den prognostizierten Wirkungen als bedingt negativ zu beurteilen.

### Schutzbereich Klima und Luft

Der Änderungsbereich fungiert aktuell als kleinflächiges Kaltluftentstehungsgebiet mit positivem Effekt für die angrenzende Umgebung. Er liegt in einem Ausgleichsraum hoher Bedeutung (Flächen, die die Kernbereiche des flächenhaften Luftaustausches im Bereich der Wirkraumbelastungsstufen 4 und 5 oder den Rand der Kaltluftbahnen darstellen, siehe Themenkarte Klima und Luft). Diese Funktion geht bei Realisierung der Ausweisung verloren.

---

Unter Berücksichtigung der Bestandsbewertung einschließlich der Vorbelastungen und der geplanten Verminderungsmaßnahmen (siehe 2.22.2) ergibt sich insgesamt gemittelt folgende schutzwertbezogene Auswirkung:

- Die Auswirkungen sind in der Überlagerung mit den prognostizierten Wirkungen als bedingt negativ zu beurteilen.

#### Schutzwert Landschaft

Das Landschaftsbild ist im Betrachtungsraum in erster Linie durch die angrenzende Staatsstraße mit Gehölzen sowie die Ackernutzungen geprägt. Die Fläche liegt in der regionalplanerischen Kategorie „Regionaler Grüngürtel“.

Bei Realisierung der Planung erfolgt eine Beeinträchtigung des Schutzwertes durch Verlust von Freiflächen.

Unter Berücksichtigung der Bestandsbewertung einschließlich der Vorbelastungen und der geplanten Verminderungsmaßnahmen (siehe 2.22.2) ergibt sich insgesamt gemittelt folgende schutzwertbezogene Auswirkung:

- Die Auswirkungen sind in der Überlagerung mit den prognostizierten Wirkungen als bedingt negativ zu beurteilen.

#### Schutzwert Kultur- und Sachgüter

Im Gebiet ist ein Bodendenkmal erfasst.

Unter Berücksichtigung der Bestandsbewertung einschließlich der Vorbelastungen und der geplanten Verminderungsmaßnahmen (siehe 2.22.2) ergibt sich insgesamt gemittelt folgende schutzwertbezogene Auswirkung:

- Die Auswirkungen sind in der Überlagerung mit den prognostizierten Wirkungen als bedingt negativ zu beurteilen.

### 2.22.2 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

- Ausweisung einer großzügigen Durchgrünung.
- Verwendung von versickerungsfähigen Belägen, Regenrückhaltung und ggf. Versickerung.
- Denkmalrechtliche Untersuchungen vor Baubeginn im Zuge nachgeschalteter Verfahren.

### 2.22.3 Kompensationsbedarf

- Ausgangszustand: Acker, 3 Wertpunkte (WP) gemäß Leitfaden Eingriffsregelung (2021).
- GRZ Gewerbliche Bauflächen: ca. 0,8.
- Erwarteter überschlägiger Kompensationsbedarf:  
Gewerbliche Bauflächen  $19.000 \text{ m}^2 \times 3 \text{ WP} \times 0,8 = 45.600 \text{ WP}$ .

## 2.23 Entwicklungsbereich (EB) 23 – Sondergebiet Dirtbike-, Skatepark, Bolzplatz in Bad Abbach Ost

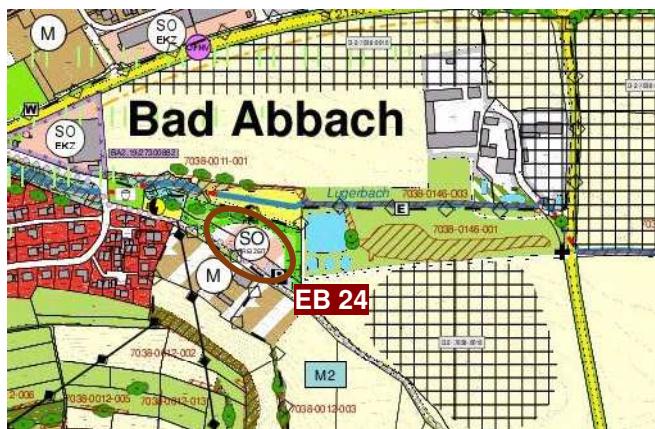


Abbildung 23: Entwicklungsbereich 23 (Quelle: KomPlan, 2025)

### 2.23.1 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen, Prognose bei Durchführung der Planung

#### Schutzgut Mensch

Die Flächen haben momentan keine Funktion für die Erholungsnutzung inne. Es werden attraktive Freizeitflächen (Dirtbike-, Skatepark, Bolzplatz) geschaffen.

Vorbelastungen des Ausweisungsbereiches liegen durch Immissionen aus der landwirtschaftlichen Nutzung der angrenzenden Flächen vor.

Unter Berücksichtigung der Bestandsbewertung einschließlich der Vorbelastungen und der geplanten Verminderungsmaßnahmen (siehe 2.23.2) ergibt sich insgesamt gemittelt folgende schutzgutbezogene Auswirkung:

- Die Auswirkungen sind in der Überlagerung mit den prognostizierten Wirkungen als bedingt positiv zu beurteilen.

#### Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

Der Ausweisungsbereich wird als Acker genutzt.

Das Entwicklungspotential für seltene und gefährdete Lebensräume ist insgesamt gering, regional bzw. landesweit bedeutsame Artenvorkommen sind nicht verzeichnet.

Unter Berücksichtigung der Bestandsbewertung einschließlich der Vorbelastungen und der geplanten Verminderungsmaßnahmen (siehe 2.23.2) ergibt sich insgesamt gemittelt folgende schutzgutbezogene Auswirkung:

- Die Auswirkungen sind in der Überlagerung mit den prognostizierten Wirkungen als bedingt negativ zu beurteilen.

#### Schutzgut Fläche

Der Flächenumgriff der geplanten Ausweisung beträgt ca. 0,4 ha. Die Planung trägt zum Flächenverbrauch bei.

Unter Berücksichtigung der Bestandsbewertung einschließlich der Vorbelastungen und der geplanten Verminderungsmaßnahmen (siehe 2.23.2) ergibt sich insgesamt gemittelt folgende schutzgutbezogene Auswirkung:

- Die Auswirkungen sind in der Überlagerung mit den prognostizierten Wirkungen als bedingt negativ zu beurteilen.

### Schutzwert Boden

Die Bodenart im Ausweisungsbereich stellt sich wie folgt dar:

Lehm mittlerer Zustandsstufe (II, 4). Aufgrund der aktuellen Nutzung ist in Teilbereichen mit bereits anthropogen überprägten Bodenprofilen zu rechnen, wobei detaillierte Bodenaufschlüsse nicht vorliegen.

Bewertung des Standortpotentials für die natürliche Vegetation anhand der Bodenschätzungsdaten (siehe Leitfaden „Das Schutzwert Boden in der Planung“):

- Acker-/Grünlandzahl 55-63: Bewertung des Standortpotentials anhand der Wertzahlen nicht möglich; aufgrund der Bodenart Lehm wird das Standortpotential für aus Naturschutzsicht potentiell hochwertige Extremstandorte als gering eingeschätzt.

Bewertung des Retentionsvermögens des Bodens bei Niederschlagsereignissen anhand der Bodenschätzungsdaten (siehe Leitfaden „Das Schutzwert Boden in der Planung“):

- Bodenart LII55 Wasserstufe 2, keine Hangneigung >18%, entspricht Wertklasse 4 (hoch), Bodenart L4Lö keine Hangneigung >18%, entspricht Wertklasse 3 (mittel).

Bewertung der natürlichen Ertragsfähigkeit landwirtschaftlich genutzter Böden anhand der Bodenschätzungsdaten (siehe Leitfaden „Das Schutzwert Boden in der Planung“):

- Grünlandzahl 55 entspricht Wertklasse 3 (mittel), Ackerzahl 63 entspricht Wertklasse 4 (hoch).

Bewertung der Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte (siehe Leitfaden „Das Schutzwert Boden in der Planung“):

- Es ist kein Bodendenkmal ausgewiesen (siehe auch Schutzwert Kultur- und Sachgüter). Daher ist keine bedeutende Funktion der Böden als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte vorhanden.

Insgesamt weisen die Böden des Standorts also teilweise besondere Funktionen entsprechend o.g. Kriterien auf.

Gegenüber der Darstellung als landwirtschaftliche Nutzfläche erhöht sich der Versiegelungsgrad durch den Bau von Freizeiteinrichtungen. Bodenökologische Funktionen gehen teilweise verloren.

Unter Berücksichtigung der Bestandsbewertung einschließlich der Vorbelastungen und der geplanten Verminderungsmaßnahmen (siehe 2.23.2) ergibt sich insgesamt gemittelt folgende schutzwertbezogene Auswirkung:

- Die Auswirkungen sind in der Überlagerung mit den prognostizierten Wirkungen als bedingt negativ zu beurteilen.

### Schutzwert Wasser

Oberflächengewässer fehlen im Gebiet, es liegt keine Ausweisung als Wasserschutzgebiet vor. Die Fläche liegt in einem wassersensiblen Bereich und weist grundwasserbeeinflusste Böden auf. Durch die Neuausweisung kommt es im Bereich der Versiegelungen zu Verschlechterungen des Schutzwertes, der Oberflächenwasserabfluss wird erhöht, die Grundwasserneubildungsrate vermindert.

Unter Berücksichtigung der Bestandsbewertung einschließlich der Vorbelastungen und der geplanten Verminderungsmaßnahmen (siehe 2.23.2) ergibt sich insgesamt gemittelt folgende schutzwertbezogene Auswirkung:

- Die Auswirkungen sind in der Überlagerung mit den prognostizierten Wirkungen als bedingt negativ zu beurteilen.

### Schutzwert Klima und Luft

Der Änderungsbereich fungiert aktuell als kleinflächiges Kaltluftentstehungsgebiet mit positivem Effekt für die angrenzende Umgebung. Er liegt im Bereich einer linearen Kaltluftleitbahn, siehe Themenkarte Klima und Luft. Diese Funktion wird bei Realisierung der Ausweisung möglicherweise beeinträchtigt.

Unter Berücksichtigung der Bestandsbewertung einschließlich der Vorbelastungen und der geplanten Verminderungsmaßnahmen (siehe 2.23.2) ergibt sich insgesamt gemittelt folgende schutzwertbezogene Auswirkung:

- Die Auswirkungen sind in der Überlagerung mit den prognostizierten Wirkungen als bedingt negativ zu beurteilen.

#### Schutzwert Landschaft

Das Landschaftsbild ist im Betrachtungsraum in erster Linie durch die Ackernutzung geprägt.

Bei Realisierung der Planung erfolgt eine Beeinträchtigung des Schutzwertes durch Verlust von Freiflächen.

Unter Berücksichtigung der Bestandsbewertung einschließlich der Vorbelastungen und der geplanten Verminderungsmaßnahmen (siehe 2.23.2) ergibt sich insgesamt gemittelt folgende schutzwertbezogene Auswirkung:

- Die Auswirkungen sind in der Überlagerung mit den prognostizierten Wirkungen als bedingt negativ zu beurteilen.

#### Schutzwert Kultur- und Sachgüter

Im Gebiet ist kein Bodendenkmal erfasst.

Unter Berücksichtigung der Bestandsbewertung einschließlich der Vorbelastungen und der geplanten Verminderungsmaßnahmen (siehe 2.23.2) ergibt sich insgesamt gemittelt folgende schutzwertbezogene Auswirkung:

- Die Auswirkungen sind in der Überlagerung mit den prognostizierten Wirkungen als neutral zu beurteilen.

### 2.23.2 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

- Verwendung von versickerungsfähigen Belägen und ggf. Versickerung.

### 2.23.3 Kompensationsbedarf

- Ausgangszustand: Acker, 3 Wertpunkte (WP) gemäß Leitfaden Eingriffsregelung (2021).
- GRZ Sondergebiet: ca. 0,8.
- Erwarteter überschlägiger Kompensationsbedarf:  
Sondergebiet  $4.000 \text{ m}^2 \times 3 \text{ WP} \times 0,8 = 9.600 \text{ WP}$ .

## 2.24 Entwicklungsbereich (EB) 24 – Mischgebiet in Bad Abbach Ost



Abbildung 24: Entwicklungsbereich 24 (Quelle: KomPlan, 2025)

### 2.24.1 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen, Prognose bei Durchführung der Planung

#### Schutzbau Mensch

Die Flächen haben momentan keine Funktion für die Erholungsnutzung inne. Durch die Realisierung von Bauflächen können jedoch zugeordnete Grünflächen geschaffen werden, die dieser Funktion dienen. Gleichzeitig werden attraktive gemischte Bauflächen geschaffen.

Vorbelastungen des Ausweisungsbereiches liegen durch Immissionen aus der landwirtschaftlichen Nutzung der angrenzenden Flächen sowie durch den bestehenden Hausbrand angrenzender baulicher Nutzungen vor.

Unter Berücksichtigung der Bestandsbewertung einschließlich der Vorbelastungen und der geplanten Verminderungsmaßnahmen (siehe 2.24.2) ergibt sich insgesamt gemittelt folgende schutzbaubezogene Auswirkung:

- Die Auswirkungen sind in der Überlagerung mit den prognostizierten Wirkungen als bedingt positiv zu beurteilen.

#### Schutzbau Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

Der Ausweisungsbereich wird als Acker genutzt. Teilweise besteht bereits eine gewerbliche Nutzung.

Das Entwicklungspotential für seltene und gefährdete Lebensräume ist insgesamt gering, regional bzw. landesweit bedeutsame Artenvorkommen sind nicht verzeichnet.

Unter Berücksichtigung der Bestandsbewertung einschließlich der Vorbelastungen und der geplanten Verminderungsmaßnahmen (siehe 2.24.2) ergibt sich insgesamt gemittelt folgende schutzbaubezogene Auswirkung:

- Die Auswirkungen sind in der Überlagerung mit den prognostizierten Wirkungen als bedingt negativ zu beurteilen.

#### Schutzbau Fläche

Der Flächenumgriff der geplanten Ausweisung beträgt ca. 1,3 ha. Dabei handelt es sich teilweise aber um eine Überplanung von ausgewiesenen Gewerbeblächen im rechtswirksamen Flächennutzungsplan, so dass die Planung nur teilweise zu einem zusätzlichen Flächenverbrauch führt.

Unter Berücksichtigung der Bestandsbewertung einschließlich der Vorbelastungen und der geplanten Verminderungsmaßnahmen (siehe 2.24.2) ergibt sich insgesamt gemittelt folgende schutzbaubezogene Auswirkung:

- Die Auswirkungen sind in der Überlagerung mit den prognostizierten Wirkungen als bedingt negativ zu beurteilen.

### Schutzbereich Boden

Die Bodenart im Ausweisungsbereich stellt sich wie folgt dar:

Lehm mittlerer Zustandsstufe. Aufgrund der aktuellen Nutzung ist in Teilbereichen mit bereits anthropogen überprägten Bodenprofilen zu rechnen, wobei detaillierte Bodenaufschlüsse nicht vorliegen.

Bewertung des Standortpotentials für die natürliche Vegetation anhand der Bodenschätzungsdaten (siehe Leitfaden „Das Schutzbereich Boden in der Planung“):

- Ackerzahl 63: Bewertung des Standortpotentials anhand der Wertzahlen nicht möglich; aufgrund der Bodenart Lehm wird das Standortpotential für aus Naturschutzsicht potentiell hochwertige Extremstandorte als gering eingeschätzt.

Bewertung des Retentionsvermögens des Bodens bei Niederschlagsereignissen anhand der Bodenschätzungsdaten (siehe Leitfaden „Das Schutzbereich Boden in der Planung“):

- Bodenart L4Lö, keine Hangneigung >18%, entspricht Wertklasse 3 (mittel).

Bewertung der natürlichen Ertragsfähigkeit landwirtschaftlich genutzter Böden anhand der Bodenschätzungsdaten (siehe Leitfaden „Das Schutzbereich Boden in der Planung“):

- Ackerzahl 63 entspricht Wertklasse 4 (hoch).

Bewertung der Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte (siehe Leitfaden „Das Schutzbereich Boden in der Planung“):

- Es ist kein Bodendenkmal ausgewiesen (siehe auch Schutzbereich Kultur- und Sachgüter). Daher ist keine bedeutende Funktion der Böden als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte vorhanden.

Insgesamt weisen die Böden des Standorts also teilweise besondere Funktionen entsprechend o. g. Kriterien auf.

Gegenüber der Darstellung als landwirtschaftliche Nutzfläche erhöht sich der Versiegelungsgrad durch den Bau von Gebäuden sowie von Erschließungen. Bodenökologische Funktionen gehen verloren.

Unter Berücksichtigung der Bestandsbewertung einschließlich der Vorbelastungen und der geplanten Verminderungsmaßnahmen (siehe 2.24.2) ergibt sich insgesamt gemittelt folgende schutzbereichbezogene Auswirkung:

- Die Auswirkungen sind in der Überlagerung mit den prognostizierten Wirkungen als negativ zu beurteilen.

### Schutzbereich Wasser

Oberflächengewässer fehlen im Gebiet, es liegt keine Ausweisung als Wasserschutzbereich vor. Durch die Neuausweisung kommt es im Bereich der Versiegelungen zu Verschlechterungen des Schutzbereichs, der Oberflächenwasserabfluss wird erhöht, die Grundwasserneubildungsrate vermindert.

Unter Berücksichtigung der Bestandsbewertung einschließlich der Vorbelastungen und der geplanten Verminderungsmaßnahmen (siehe 2.24.2) ergibt sich insgesamt gemittelt folgende schutzbereichbezogene Auswirkung:

- Die Auswirkungen sind in der Überlagerung mit den prognostizierten Wirkungen als bedingt negativ zu beurteilen.

### Schutzbereich Klima und Luft

Der Änderungsbereich fungiert aktuell als kleinflächiges Kaltluftentstehungsgebiet mit positivem Effekt für die angrenzende Umgebung. Diese Funktion geht bei Realisierung der Ausweisung verloren.

Unter Berücksichtigung der Bestandsbewertung einschließlich der Vorbelastungen und der geplanten Verminderungsmaßnahmen (siehe 2.24.2) ergibt sich insgesamt gemittelt folgende schutzbereichbezogene Auswirkung:

- Die Auswirkungen sind in der Überlagerung mit den prognostizierten Wirkungen als bedingt negativ zu beurteilen.

### Schutzwert Landschaft

Das Landschaftsbild ist im Betrachtungsraum in erster Linie durch die Ackernutzung und die bestehende gewerbliche Nutzung mit bestehender Eingrünung geprägt.

Bei Realisierung der Planung erfolgt eine Beeinträchtigung des Schutzwertes durch Verlust von Freiflächen.

Unter Berücksichtigung der Bestandsbewertung einschließlich der Vorbelastungen und der geplanten Verminderungsmaßnahmen (siehe 2.24.2) ergibt sich insgesamt gemittelt folgende schutzwertbezogene Auswirkung:

- Die Auswirkungen sind in der Überlagerung mit den prognostizierten Wirkungen als bedingt negativ zu beurteilen.

### Schutzwert Kultur- und Sachgüter

Im Gebiet ist kein Bodendenkmal erfasst.

Unter Berücksichtigung der Bestandsbewertung einschließlich der Vorbelastungen und der geplanten Verminderungsmaßnahmen (siehe 2.24.2) ergibt sich insgesamt gemittelt folgende schutzwertbezogene Auswirkung:

- Die Auswirkungen sind in der Überlagerung mit den prognostizierten Wirkungen als neutral zu beurteilen.

## 2.24.2 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

- Ausweisung einer großzügigen Ortsrandeingrünung.
- Verwendung von versickerungsfähigen Belägen und ggf. Versickerung.

## 2.24.3 Kompensationsbedarf

- Ausgangszustand: Acker, 3 Wertpunkte (WP) gemäß Leitfaden Eingriffsregelung (2021).
- GRZ Gemischte Bauflächen: ca. 0,6.
- Erwarteter überschlägiger Kompensationsbedarf:  
Gemischte Bauflächen  $13.000 \text{ m}^2 \times 3 \text{ WP} \times 0,6 = 23.400 \text{ WP}$ .

## 2.25 Entwicklungsbereich (EB) 25 – Mischgebiet in Bad Abbach Süd



Abbildung 25: Entwicklungsbereich 25 (Quelle: KomPlan, 2025)

## 2.25.1 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen, Prognose bei Durchführung der Planung

### Schutzwert Mensch

Die Flächen sind geprägt durch das angrenzende Thermalbad Kaiser-Therme, haben jedoch momentan keine Funktion für die Erholungsnutzung inne. Durch die Realisierung von Bauflächen können zugeordnete Grünflächen geschaffen werden, die dieser Funktion dienen. Gleichzeitig werden attraktive gemischte Bauflächen geschaffen.

Vorbelastungen des Ausweisungsbereiches liegen durch Immissionen aus der landwirtschaftlichen Nutzung der angrenzenden Flächen sowie durch den bestehenden Hausbrand angrenzender baulicher Nutzungen vor. Zudem ist im Südwesten eine Altlastenfläche vorhanden.

Unter Berücksichtigung der Bestandsbewertung einschließlich der Vorbelastungen und der geplanten Verminderungsmaßnahmen (siehe 2.25.2) ergibt sich insgesamt gemittelt folgende schutzgutbezogene Auswirkung:

- Die Auswirkungen sind in der Überlagerung mit den prognostizierten Wirkungen als bedingt positiv zu beurteilen.

#### Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

Der Ausweisungsbereich wird als Grünland genutzt. Teilweise bestehen Gehölze, die vollständig erhalten werden.

Das Entwicklungspotential für seltene und gefährdete Lebensräume ist insgesamt gering, regional bzw. landesweit bedeutsame Artenvorkommen sind nicht verzeichnet.

Unter Berücksichtigung der Bestandsbewertung einschließlich der Vorbelastungen und der geplanten Verminderungsmaßnahmen (siehe 2.25.2) ergibt sich insgesamt gemittelt folgende schutzgutbezogene Auswirkung:

- Die Auswirkungen sind in der Überlagerung mit den prognostizierten Wirkungen als bedingt negativ zu beurteilen.

#### Schutzgut Fläche

Der Flächenumgriff der geplanten Ausweisung beträgt ca. 2,5 ha. Dabei handelt es sich aber um eine Überplanung eines ausgewiesenen Sondergebietes im rechtswirksamen Flächennutzungsplan und daher keine Neuausweisung, so dass die Planung nicht zu einem zusätzlichen Flächenverbrauch führt.

Unter Berücksichtigung der Bestandsbewertung einschließlich der Vorbelastungen und der geplanten Verminderungsmaßnahmen (siehe 2.25.2) ergibt sich insgesamt gemittelt folgende schutzgutbezogene Auswirkung:

- Die Auswirkungen sind in der Überlagerung mit den prognostizierten Wirkungen als neutral zu beurteilen.

#### Schutzgut Boden

Die Bodenart im Ausweisungsbereich stellt sich wie folgt dar:

Lehm mittlerer bis schlechter Zustandsstufe. Aufgrund der aktuellen Nutzung ist in Teilebereichen mit bereits anthropogen überprägten Bodenprofilen zu rechnen, wobei detaillierte Bodenaufschlüsse nicht vorliegen.

Bewertung des Standortpotentials für die natürliche Vegetation anhand der Bodenschätzungsdaten (siehe Leitfaden „Das Schutzgut Boden in der Planung“):

- Ackerzahl 36-40 entspricht Wertklasse 4 (hoch), Ackerzahl 42: Bewertung des Standortpotentials anhand der Wertzahlen nicht möglich; aufgrund der Bodenart Lehm wird das Standortpotential für aus Naturschutzsicht potentiell hochwertige Extremstandorte als gering eingeschätzt.

Bewertung des Retentionsvermögens des Bodens bei Niederschlagsereignissen anhand der Bodenschätzungsdaten (siehe Leitfaden „Das Schutzgut Boden in der Planung“):

- Bodenart L6Vg, keine Hangneigung >18%, entspricht Wertklasse 2 (gering), Bodenart L5Vg, keine Hangneigung >18%, entspricht Wertklasse 3 (mittel), Bodenart LT5V, keine Hangneigung >18%, entspricht Wertklasse 2 (gering).

Bewertung der natürlichen Ertragsfähigkeit landwirtschaftlich genutzter Böden anhand der Bodenschätzungsdaten (siehe Leitfaden „Das Schutzgut Boden in der Planung“):

- Ackerzahl 36-40 entspricht Wertklasse 2 (gering), Ackerzahl 42 entspricht Wertklasse 3 (mittel).

Bewertung der Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte (siehe Leitfaden „Das Schutzgut Boden in der Planung“):

- Es ist kein Bodendenkmal ausgewiesen (siehe auch Schutzgut Kultur- und Sachgüter). Daher ist keine bedeutende Funktion der Böden als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte vorhanden.

Insgesamt weisen die Böden des Standorts also teilweise besondere Funktionen entsprechend o. g. Kriterien auf.

Gegenüber der Darstellung als landwirtschaftliche Nutzfläche erhöht sich der Versiegelungsgrad durch den Bau von Gebäuden sowie von Erschließungen. Bodenökologische Funktionen gehen verloren.

Unter Berücksichtigung der Bestandsbewertung einschließlich der Vorbelastungen und der geplanten Verminderungsmaßnahmen (siehe 2.25.2) ergibt sich insgesamt gemittelt folgende schutzgutbezogene Auswirkung:

- Die Auswirkungen sind in der Überlagerung mit den prognostizierten Wirkungen als negativ zu beurteilen.

#### Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer fehlen im Gebiet, es liegt keine Ausweisung als Wasserschutzgebiet vor. Durch die Neuausweisung kommt es im Bereich der Versiegelungen zu Verschlechterungen des Schutzgutes, der Oberflächenwasserabfluss wird erhöht, die Grundwasserneubildungsrate vermindert.

Unter Berücksichtigung der Bestandsbewertung einschließlich der Vorbelastungen und der geplanten Verminderungsmaßnahmen (siehe 2.25.2) ergibt sich insgesamt gemittelt folgende schutzgutbezogene Auswirkung:

- Die Auswirkungen sind in der Überlagerung mit den prognostizierten Wirkungen als bedingt negativ zu beurteilen.

#### Schutzgut Klima und Luft

Der Änderungsbereich fungiert aktuell als kleinflächiges Kaltluftentstehungsgebiet mit positivem Effekt für die angrenzende Umgebung. Er liegt im Bereich eines flächenhaften Kaltluftabflusses Belastungsstufe 1-3, siehe Themenkarte Klima und Luft. Diese Funktion geht bei Realisierung der Ausweisung verloren.

Unter Berücksichtigung der Bestandsbewertung einschließlich der Vorbelastungen und der geplanten Verminderungsmaßnahmen (siehe 2.25.2) ergibt sich insgesamt gemittelt folgende schutzgutbezogene Auswirkung:

- Die Auswirkungen sind in der Überlagerung mit den prognostizierten Wirkungen als negativ zu beurteilen.

#### Schutzgut Landschaft

Das Landschaftsbild ist im Betrachtungsraum durch die Baumreihen, weitere Gehölzbestände und die Nutzung als Grünland geprägt. Im Gebiet verläuft der Fernwanderweg Jurasteig.

Bei Realisierung der Planung erfolgt eine Beeinträchtigung des Schutzgutes durch Verlust von Freiflächen.

Unter Berücksichtigung der Bestandsbewertung einschließlich der Vorbelastungen und der geplanten Verminderungsmaßnahmen (siehe 2.25.2) ergibt sich insgesamt gemittelt folgende schutzgutbezogene Auswirkung:

- Die Auswirkungen sind in der Überlagerung mit den prognostizierten Wirkungen als negativ zu beurteilen.

### Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Im Gebiet ist kein Bodendenkmal erfasst.

Unter Berücksichtigung der Bestandsbewertung einschließlich der Vorbelastungen und der geplanten Verminderungsmaßnahmen (siehe 2.25.2) ergibt sich insgesamt gemittelt folgende schutzgutbezogene Auswirkung:

- Die Auswirkungen sind in der Überlagerung mit den prognostizierten Wirkungen als neutral zu beurteilen.

### 2.25.2 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

- Ausweisung einer großzügigen Ortsrandeingrünung.
- Erhaltung vorhandener Gehölze.
- Verwendung von versickerungsfähigen Belägen, Regenrückhaltung und ggf. Versickerung.
- Herausnahme von nicht mehr weiterverfolgten geplanten Bauflächen aus dem Flächennutzungsplan, um den Flächenverbrauch möglichst gering zu halten.

### 2.25.3 Kompensationsbedarf

- Ausgangszustand: Grünland, 3 Wertpunkte (WP) gemäß Leitfaden Eingriffsregelung (2021).
- GRZ Gemischte Bauflächen: ca. 0,6.
- Erwarteter überschlägiger Kompensationsbedarf:  
Gemischte Bauflächen  $25.000 \text{ m}^2 \times 3 \text{ WP} \times 0,6 = 45.000 \text{ WP}$ .

## 2.26 Entwicklungsbereich (EB) 26 – Wohnbauflächen in Bad Abbach Süd



Abbildung 26: Entwicklungsbereich 26 (Quelle: KomPlan, 2025)

### 2.26.1 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen, Prognose bei Durchführung der Planung

#### Schutzgut Mensch

Die Flächen haben momentan keine Funktion für die Erholungsnutzung inne. Durch die Realisierung von Bauflächen können jedoch Hausgärten geschaffen werden, die dieser Funktion dienen. Gleichzeitig werden attraktive Wohnbereiche geschaffen.

Vorbelastungen des Ausweisungsbereiches durch Immissionen liegen durch die Bad Abbacher Umgehungsstraße im Süden, untergeordnet durch die landwirtschaftliche Nutzung der angrenzenden Flächen sowie durch den bestehenden Hausbrand angrenzender Wohnnutzungen vor. Zur Umgehungsstraße hin ist, angesichts der dort auftretenden Lärmimmissionen, ein großzügiger Grüngürtel vorgesehen.

Unter Berücksichtigung der Bestandsbewertung einschließlich der Vorbelastungen und der geplanten Verminderungsmaßnahmen (siehe 2.26.2) ergibt sich insgesamt gemittelt folgende schutzwertbezogene Auswirkung:

- Die Auswirkungen sind in der Überlagerung mit den prognostizierten Wirkungen als bedingt positiv zu beurteilen.

#### Schutzwert Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

Die Ausweisungsbereiche sind als Acker, im Nordosten auch als Grünland genutzt, in den Randbereichen befinden sich Baumreihen und Gehölzbestände, die erhalten bleiben und in die Planung integriert sind.

Das Entwicklungspotential für seltene und gefährdete Lebensräume ist insgesamt gering, regional bzw. landesweit bedeutsame Artenvorkommen sind nicht verzeichnet, jedoch können die vorhandenen Gehölze durchaus Lebensraum-, Brut- und Nahrungsbiotope für Siedlungsarten innehaben.

Unter Berücksichtigung der Bestandsbewertung einschließlich der Vorbelastungen und der geplanten Verminderungsmaßnahmen (siehe 2.26.2) ergibt sich insgesamt gemittelt folgende schutzwertbezogene Auswirkung:

- Die Auswirkungen sind in der Überlagerung mit den prognostizierten Wirkungen als bedingt negativ zu beurteilen.

#### Schutzwert Fläche

Der Flächenumgriff der geplanten Ausweisung beträgt ca. 10,7 ha. Dabei handelt es sich aber teilweise um eine Überplanung eines ausgewiesenen Sondergebietes im rechtswirksamen Flächennutzungsplan und daher nur teilweise um eine Neuausweisung, so dass die Planung nur teilweise zu einem zusätzlichen Flächenverbrauch führt.

Unter Berücksichtigung der Bestandsbewertung einschließlich der Vorbelastungen und der geplanten Verminderungsmaßnahmen (siehe 2.26.2) ergibt sich insgesamt gemittelt folgende schutzwertbezogene Auswirkung:

- Die Auswirkungen sind in der Überlagerung mit den prognostizierten Wirkungen als bedingt negativ zu beurteilen.

#### Schutzwert Boden

Die Bodenarten im Ausweisungsbereich stellen Lehme mittlerer Zustandsstufe (4-5) dar. Aufgrund der aktuellen Nutzungen ist in Teilbereichen mit bereits anthropogen überprägten Bodenprofilen zu rechnen, wobei detaillierte Bodenaufschlüsse nicht vorliegen.

Bewertung des Standortpotentials für die natürliche Vegetation anhand der Bodenschätzungsdaten (siehe Leitfaden „Das Schutzwert Boden in der Planung“):

- Ackerzahl 36-40 entspricht Wertklasse 4 (hoch), Ackerzahl 50-66: Bewertung des Standortpotentials anhand der Wertzahlen nicht möglich; aufgrund der Bodenart Lehm wird das Standortpotential für aus Naturschutzsicht potentiell hochwertige Extremstandorte als gering eingeschätzt.

Bewertung des Retentionsvermögens des Bodens bei Niederschlagsereignissen anhand der Bodenschätzungsdaten (siehe Leitfaden „Das Schutzwert Boden in der Planung“):

- Bodenart LT5V, keine Hangneigung >18%, entspricht Wertklasse 2 (gering), Bodenart L5V, keine Hangneigung >18%, entspricht Wertklasse 2 (gering), Bodenart L4LöV, keine Hangneigung >18%, entspricht Wertklasse 3 (mittel), Bodenart L5Vg, keine Hangneigung >18%, entspricht Wertklasse 3 (mittel), Bodenart LT5V, keine Hangneigung >18%, entspricht Wertklasse 2 (gering), Bodenart L4V, keine Hangneigung >18%, entspricht Wertklasse 3 (mittel), Bodenart L4Lö, keine Hangneigung >18%, entspricht Wertklasse 3 (mittel).

Bewertung der natürlichen Ertragsfähigkeit landwirtschaftlich genutzter Böden anhand der Bodenschätzungsdaten (siehe Leitfaden „Das Schutzgut Boden in der Planung“):

- Ackerzahl 39-40 entspricht Wertklasse 2 (gering), Ackerzahl 50-59 entspricht Wertklasse 3 (mittel), Ackerzahl 66 entspricht Wertklasse 4 (hoch).

Bewertung der Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte (siehe Leitfaden „Das Schutzgut Boden in der Planung“):

- Es ist kein Bodendenkmal ausgewiesen (siehe auch Schutzgut Kultur- und Sachgüter). Daher ist keine bedeutende Funktion der Böden als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte vorhanden.

Insgesamt weisen die Böden des Standorts also zum Teil besondere Funktionen entsprechend o. g. Kriterien auf.

Gegenüber der Darstellung als landwirtschaftliche Nutzfläche erhöht sich der Versiegelungsgrad durch den Bau von Wohn- und sonstigen Gebäuden sowie von Erschließungen. Zusätzlich müssen aufgrund des vorhandenen Reliefs Geländenivellierungen stattfinden, die deutliche Bodenumlagerungen, Ablagerungen und Abgrabungen zur Folge haben. Bodenökologische Funktionen gehen verloren.

Unter Berücksichtigung der Bestandsbewertung einschließlich der Vorbelastungen und der geplanten Verminderungsmaßnahmen (siehe 2.26.2) ergibt sich insgesamt gemittelt folgende schutzgutbezogene Auswirkung:

- Die Auswirkungen sind in der Überlagerung mit den prognostizierten Wirkungen als negativ zu beurteilen.

#### Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer fehlen im Gebiet, es liegt jedoch eine Ausweisung als Heilquellenschutzgebiet vor. Durch die Neuausweisung kommt es im Bereich der Versiegelungen zu Verschlechterungen des Schutzwertes, der Oberflächenwasserabfluss wird erhöht, die Grundwasserneubildungsrate vermindert.

Unter Berücksichtigung der Bestandsbewertung einschließlich der Vorbelastungen und der geplanten Verminderungsmaßnahmen (siehe 2.26.2) ergibt sich insgesamt gemittelt folgende schutzgutbezogene Auswirkung:

- Die Auswirkungen sind in der Überlagerung mit den prognostizierten Wirkungen als negativ zu beurteilen.

#### Schutzgut Klima und Luft

Der Änderungsbereich fungiert aktuell als kleinflächiges Kaltluftentstehungsgebiet mit positivem Effekt für die angrenzende Umgebung. Diese Funktion geht bei Realisierung der Ausweisung verloren.

Unter Berücksichtigung der Bestandsbewertung einschließlich der Vorbelastungen und der geplanten Verminderungsmaßnahmen (siehe 2.26.2) ergibt sich insgesamt gemittelt folgende schutzgutbezogene Auswirkung:

- Die Auswirkungen sind in der Überlagerung mit den prognostizierten Wirkungen als bedingt negativ zu beurteilen.

#### Schutzgut Landschaft

Das Landschaftsbild ist im Betrachtungsraum in erster Linie durch die bestehenden Gehölzbestände sowie die Ackernutzungen am Ortsrand geprägt. Das Gebiet schließt jedoch unmittelbar an bestehende Wohnbebauung und Sondergebiete an.

Bei Realisierung der Planung erfolgt eine Beeinträchtigung des Schutzwertes durch Verlust von Freiflächen.

Unter Berücksichtigung der Bestandsbewertung einschließlich der Vorbelastungen und der geplanten Verminderungsmaßnahmen (siehe 2.26.2) ergibt sich insgesamt gemittelt folgende schutzgutbezogene Auswirkung:

- Die Auswirkungen sind in der Überlagerung mit den prognostizierten Wirkungen als bedingt negativ zu beurteilen.

### Schutzwert Kultur- und Sachgüter

Es sind keine Bodendenkmäler erfasst.

Unter Berücksichtigung der Bestandsbewertung einschließlich der Vorbelastungen und der geplanten Verminderungsmaßnahmen (siehe 2.26.2) ergibt sich insgesamt gemittelt folgende schutzwertbezogene Auswirkung:

- Die Auswirkungen sind in der Überlagerung mit den prognostizierten Wirkungen als neutral zu beurteilen.

### 2.26.2 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

- Erhaltung der Gehölzbestände.
- Eingrünungsmaßnahmen am neuen Ortsrand.
- Verwendung von versickerungsfähigen Belägen, Regenrückhaltung und ggf. Versickerung.
- Herausnahme von nicht mehr weiterverfolgten geplanten Bauflächen aus dem Flächennutzungsplan, um den Flächenverbrauch möglichst gering zu halten.

### 2.26.3 Kompensationsbedarf

- Ausgangszustand: Acker, Grünland, 3 Wertpunkte (WP) gemäß Leitfaden Eingriffsregelung (2021).
- GRZ Wohngebiet: ca. 0,4.
- Erwarteter überschlägiger Kompensationsbedarf:  
 $Wohngebiet 107.000 \text{ m}^2 \times 3 \text{ WP} \times 0,4 = 128.400 \text{ WP}$ .

### 2.27 Entwicklungsbereich (EB) 27 – Gemischte Bauflächen in Bad Abbach Süd

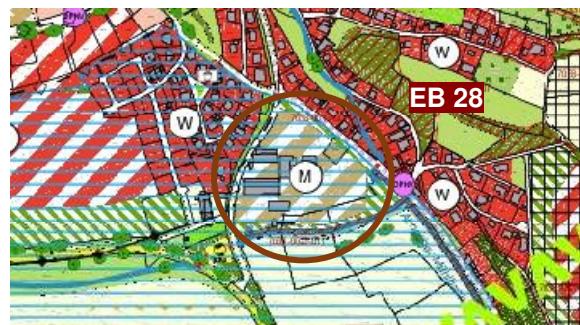


Abbildung 27: Entwicklungsbereich 27 (Quelle: KomPlan, 2025)

### 2.27.1 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen, Prognose bei Durchführung der Planung

#### Schutzwert Mensch

Die Flächen haben momentan keine Funktion für die Erholungsnutzung inne. Durch die Realisierung von Bauflächen können jedoch den Gebäuden zugeordnete Grünflächen geschaffen werden, die dieser Funktion dienen. Gleichzeitig werden attraktive gemischte Bauflächen geschaffen.

Vorbelastungen des Ausweisungsbereiches durch Immissionen liegen durch die landwirtschaftliche Nutzung der angrenzenden Flächen sowie durch den bestehenden Hausbrand angrenzender Wohnnutzungen vor.

Unter Berücksichtigung der Bestandsbewertung einschließlich der Vorbelastungen und der geplanten Verminderungsmaßnahmen (siehe 2.27.2) ergibt sich insgesamt gemittelt folgende schutzwertbezogene Auswirkung:

- Die Auswirkungen sind in der Überlagerung mit den prognostizierten Wirkungen als bedingt positiv zu beurteilen.

### Schutzbereiche Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

Die Ausweisungsbereiche sind als Hofstelle und als Grünland genutzt, in den Randbereichen befinden sich Gehölzbestände, die teilweise nicht erhalten bleiben können.

Das Entwicklungspotential für seltene und gefährdete Lebensräume ist insgesamt gering, regional bzw. landesweit bedeutsame Artenvorkommen sind nicht verzeichnet, jedoch können die vorhandenen Gehölze durchaus Lebensraum-, Brut- und Nahrungsbiotope für Siedlungsarten innehaben.

Unter Berücksichtigung der Bestandsbewertung einschließlich der Vorbelastungen und der geplanten Verminderungsmaßnahmen (siehe 2.27.2) ergibt sich insgesamt gemittelt folgende schutzbereichsbezogene Auswirkung:

- Die Auswirkungen sind in der Überlagerung mit den prognostizierten Wirkungen als bedingt negativ zu beurteilen.

### Schutzbereiche Fläche

Der Flächenumgriff der geplanten Ausweisung beträgt ca. 2,3 ha. Dabei handelt es sich aber teilweise um eine Überplanung eines bestehenden Gehöfts und daher nur teilweise um eine Neuausweisung, so dass die Planung nur teilweise zu einem zusätzlichen Flächenverbrauch führt.

Unter Berücksichtigung der Bestandsbewertung einschließlich der Vorbelastungen und der geplanten Verminderungsmaßnahmen (siehe 2.27.2) ergibt sich insgesamt gemittelt folgende schutzbereichsbezogene Auswirkung:

- Die Auswirkungen sind in der Überlagerung mit den prognostizierten Wirkungen als bedingt negativ zu beurteilen.

### Schutzbereiche Boden

Die Bodenarten im Ausweisungsbereich stellen Lehme guter bis mittlerer Zustandsstufe (I - II) dar. Aufgrund der aktuellen Nutzungen (Hofstelle) ist in Teillbereichen mit bereits anthropogen überprägten Bodenprofilen zu rechnen, wobei detaillierte Bodenaufschlüsse nicht vorliegen.

Bewertung des Standortpotentials für die natürliche Vegetation anhand der Bodenschätzungsdaten (siehe Leitfaden „Das Schutzbereich Boden in der Planung“):

- Grünlandzahl 50 - 60: Bewertung des Standortpotentials anhand der Wertzahlen nicht möglich; aufgrund der Bodenart Lehm wird das Standortpotential für aus Naturschutzsicht potentiell hochwertige Extremstandorte als gering eingeschätzt.

Bewertung des Retentionsvermögens des Bodens bei Niederschlagsereignissen anhand der Bodenschätzungsdaten (siehe Leitfaden „Das Schutzbereich Boden in der Planung“):

- Bodenart Llb2, keine Hangneigung >18%, entspricht Wertklasse 5 (sehr hoch), Bodenart Lllb2, keine Hangneigung >18%, entspricht Wertklasse 4 (hoch).

Bewertung der natürlichen Ertragsfähigkeit landwirtschaftlich genutzter Böden anhand der Bodenschätzungsdaten (siehe Leitfaden „Das Schutzbereich Boden in der Planung“):

- Grünlandzahl 50-60 entspricht Wertklasse 3 (mittel).

Bewertung der Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte (siehe Leitfaden „Das Schutzbereich Boden in der Planung“):

- Es ist kein Bodendenkmal ausgewiesen (siehe auch Schutzbereich Kultur- und Sachgüter). Daher ist keine bedeutende Funktion der Böden als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte vorhanden.

Insgesamt weisen die Böden des Standorts also zum Teil besondere Funktionen entsprechend o. g. Kriterien auf.

Gegenüber der Darstellung als landwirtschaftliche Nutzfläche erhöht sich der Versiegelungsgrad durch den Bau von Wohn- und sonstigen Gebäuden sowie von Erschließungen. Zusätzlich müssen aufgrund des vorhandenen Reliefs Geländenivellierungen stattfinden, die deutliche Bodenumlagerungen, Ablagerungen und Abgrabungen zur Folge haben. Bodenökologische Funktionen gehen verloren. Ein großer Teil ist jedoch bereits versiegelt.

Unter Berücksichtigung der Bestandsbewertung einschließlich der Vorbelastungen und der geplanten Verminderungsmaßnahmen (siehe 2.27.2) ergibt sich insgesamt gemittelt folgende schutzgutbezogene Auswirkung:

- Die Auswirkungen sind in der Überlagerung mit den prognostizierten Wirkungen als bedingt negativ zu beurteilen.

#### Schutzgut Wasser

Im Süden grenzt ein Zufluss des Abbacher Mühlbaches an. Im Südwesten ist ein Weiher vorhanden. Es liegt eine Ausweisung als Heilquellschutzgebiet vor. Die Fläche liegt teilweise in einem wassersensiblen Bereich und weist teilweise grundwasserbeeinflusste Böden auf. Durch die Neuausweisung kommt es im Bereich der Versiegelungen zu Verschlechterungen des Schutzwesens, der Oberflächenwasserabfluss wird erhöht, die Grundwassererneuerungsrate vermindert.

Unter Berücksichtigung der Bestandsbewertung einschließlich der Vorbelastungen und der geplanten Verminderungsmaßnahmen (siehe 2.27.2) ergibt sich insgesamt gemittelt folgende schutzgutbezogene Auswirkung:

- Die Auswirkungen sind in der Überlagerung mit den prognostizierten Wirkungen als negativ zu beurteilen.

#### Schutzgut Klima und Luft

Der Änderungsbereich fungiert aktuell als kleinflächiges Kaltluftentstehungsgebiet mit positivem Effekt für die angrenzende Umgebung. Diese Funktion geht bei Realisierung der Ausweisung verloren.

Unter Berücksichtigung der Bestandsbewertung einschließlich der Vorbelastungen und der geplanten Verminderungsmaßnahmen (siehe 2.27.2) ergibt sich insgesamt gemittelt folgende schutzgutbezogene Auswirkung:

- Die Auswirkungen sind in der Überlagerung mit den prognostizierten Wirkungen als bedingt negativ zu beurteilen.

#### Schutzgut Landschaft

Das Landschaftsbild ist im Betrachtungsraum in erster Linie durch die bestehende Hofstelle mit Gehölzbeständen sowie die Grünlandnutzungen (Pferdeweide) am Ortsrand geprägt. Das Gebiet schließt jedoch unmittelbar an bestehende Wohnbebauung an.

Bei Realisierung der Planung erfolgt eine Beeinträchtigung des Schutzwesens durch Verlust von Freiflächen.

Unter Berücksichtigung der Bestandsbewertung einschließlich der Vorbelastungen und der geplanten Verminderungsmaßnahmen (siehe 2.27.2) ergibt sich insgesamt gemittelt folgende schutzgutbezogene Auswirkung:

- Die Auswirkungen sind in der Überlagerung mit den prognostizierten Wirkungen als bedingt negativ zu beurteilen.

#### Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Es sind keine Bodendenkmäler erfasst.

Unter Berücksichtigung der Bestandsbewertung einschließlich der Vorbelastungen und der geplanten Verminderungsmaßnahmen (siehe 2.27.2) ergibt sich insgesamt gemittelt folgende schutzgutbezogene Auswirkung:

Die Auswirkungen sind in der Überlagerung mit den prognostizierten Wirkungen als neutral zu beurteilen.

## 2.27.2 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

- Eingrünungsmaßnahmen am Bach im Süden.
- Verwendung von versickerungsfähigen Belägen, Regenrückhaltung und ggf. Versickerung.
- Herausnahme von nicht mehr weiterverfolgten geplanten Bauflächen aus dem Flächennutzungsplan, um den Flächenverbrauch möglichst gering zu halten.

### 2.27.3 Kompensationsbedarf

- Ausgangszustand: Einzelgehöft (geringe Bedeutung) 3 Wertpunkte (WP), mäßig extensiv genutztes artenarmes Grünland, Streuobstwiese (mittlere Bedeutung) 8 Wertpunkte (WP) gemäß Leitfaden Eingriffsregelung (2021).
- GRZ Gemischte Bauflächen: ca. 0,6.
- Erwarteter überschlägiger Kompensationsbedarf:  
Gemischte Bauflächen  $16.000 \text{ m}^2 \times 3 \text{ WP} \times 0,6 = 28.800 \text{ WP}$ , Gemischte Bauflächen  $7.000 \text{ m}^2 \times 8 \text{ WP} \times 0,6 = 33.600 \text{ WP}$ , Gesamt 62.400 WP.

### 2.28 Entwicklungsbereich (EB) 28 – Sondergebiet Energiezentrum in Bad Abbach Süd



Abbildung 28: Entwicklungsbereich 28 (Quelle: KomPlan, 2025)

#### 2.28.1 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen, Prognose bei Durchführung der Planung

##### Schutzgut Mensch

Die Flächen haben momentan keine Funktion für die Erholungsnutzung inne. Durch die Ausweisung soll der Ausbau regenerativer Energien gefördert werden.

Vorbelastungen des Ausweisungsbereiches durch Immissionen liegen durch die landwirtschaftliche Nutzung der angrenzenden Flächen vor.

Unter Berücksichtigung der Bestandsbewertung einschließlich der Vorbelastungen und der geplanten Verminderungsmaßnahmen (siehe 2.28.2) ergibt sich insgesamt gemittelt folgende schutzgutbezogene Auswirkung:

Die Auswirkungen sind in der Überlagerung mit den prognostizierten Wirkungen als bedingt positiv zu beurteilen.

##### Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

Der Ausweisungsbereich wird als Acker genutzt.

Das Entwicklungspotential für seltene und gefährdete Lebensräume ist insgesamt gering, regional bzw. landesweit bedeutsame Artenvorkommen sind nicht verzeichnet, jedoch können die vorhandenen Gehölze durchaus Lebensraum-, Brut- und Nahrungsbiotope für Siedlungsarten innehaben.

Unter Berücksichtigung der Bestandsbewertung einschließlich der Vorbelastungen und der geplanten Verminderungsmaßnahmen (siehe 2.28.2) ergibt sich insgesamt gemittelt folgende schutzgutbezogene Auswirkung:

Die Auswirkungen sind in der Überlagerung mit den prognostizierten Wirkungen als bedingt negativ zu beurteilen.

### Schutzwert Fläche

Der Flächenumgriff der geplanten Ausweisung beträgt ca. 0,9 ha. Die Planung trägt zum Flächenverbrauch bei.

Unter Berücksichtigung der Bestandsbewertung einschließlich der Vorbelastungen und der geplanten Verminderungsmaßnahmen (siehe 2.28.2) ergibt sich insgesamt gemittelt folgende schutzwertbezogene Auswirkung:

Die Auswirkungen sind in der Überlagerung mit den prognostizierten Wirkungen als bedingt negativ zu beurteilen.

### Schutzwert Boden

Die Bodenarten im Ausweisungsbereich stellen Lehme bzw. Lehme/Tone mittlerer Zustandsstufe (4-5) dar. Aufgrund der aktuellen Nutzungen (Acker) ist mit bereits anthropogen überprägten Bodenprofilen zu rechnen, wobei detaillierte Bodenaufschlüsse nicht vorliegen.

Bewertung des Standortpotentials für die natürliche Vegetation anhand der Bodenschätzungsdaten (siehe Leitfaden „Das Schutzwert Boden in der Planung“):

Ackerzahl 42 - 51: Bewertung des Standortpotentials anhand der Wertzahlen nicht möglich; aufgrund der Bodenart Lehm bzw. Lehm/Ton wird das Standortpotential für aus Naturschutzsicht potentiell hochwertige Extremstandorte als gering eingeschätzt.

Bewertung des Retentionsvermögens des Bodens bei Niederschlagsereignissen anhand der Bodenschätzungsdaten (siehe Leitfaden „Das Schutzwert Boden in der Planung“):

Bodenart LT5V, keine Hangneigung >18%, entspricht Wertklasse 2 (gering), Bodenart LT4V, keine Hangneigung >18%, entspricht Wertklasse 3 (mittel).

Bewertung der natürlichen Ertragsfähigkeit landwirtschaftlich genutzter Böden anhand der Bodenschätzungsdaten (siehe Leitfaden „Das Schutzwert Boden in der Planung“):

Ackerzahl 42 – 51 entspricht Wertklasse 3 (mittel).

Bewertung der Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte (siehe Leitfaden „Das Schutzwert Boden in der Planung“):

Es ist kein Bodendenkmal ausgewiesen (siehe auch Schutzwert Kultur- und Sachgüter). Daher ist keine bedeutende Funktion der Böden als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte vorhanden.

Insgesamt weisen die Böden des Standorts also keine besonderen Funktionen entsprechend o. g. Kriterien auf.

Gegenüber der Darstellung als landwirtschaftliche Nutzfläche erhöht sich der Versiegelungsgrad durch den Bau von Gebäuden sowie von Erschließungen. Zusätzlich müssen aufgrund des vorhandenen Reliefs Geländenivellierungen stattfinden, die deutliche Bodenumlagerungen, Ablagerungen und Abgrabungen zur Folge haben. Bodenökologische Funktionen gehen verloren.

Unter Berücksichtigung der Bestandsbewertung einschließlich der Vorbelastungen und der geplanten Verminderungsmaßnahmen (siehe 2.28.2) ergibt sich insgesamt gemittelt folgende schutzwertbezogene Auswirkung:

Die Auswirkungen sind in der Überlagerung mit den prognostizierten Wirkungen als bedingt negativ zu beurteilen.

### Schutzwert Wasser

Oberflächengewässer fehlen im Gebiet. Durch die Neuausweisung kommt es im Bereich der Versiegelungen zu Verschlechterungen des Schutzwertes, der Oberflächenwasserabfluss wird erhöht, die Grundwasserneubildungsrate vermindert.

Unter Berücksichtigung der Bestandsbewertung einschließlich der Vorbelastungen und der geplanten Verminderungsmaßnahmen (siehe 2.28.2) ergibt sich insgesamt gemittelt folgende schutzwertbezogene Auswirkung:

Die Auswirkungen sind in der Überlagerung mit den prognostizierten Wirkungen als bedingt negativ zu beurteilen.

#### Schutzbereich Klima und Luft

Der Änderungsbereich fungiert aktuell als kleinflächiges Kaltluftentstehungsgebiet mit positivem Effekt für die angrenzende Umgebung. Diese Funktion geht bei Realisierung der Ausweisung verloren.

Unter Berücksichtigung der Bestandsbewertung einschließlich der Vorbelastungen und der geplanten Verminderungsmaßnahmen (siehe 2.28.2) ergibt sich insgesamt gemittelt folgende schutzbereichbezogene Auswirkung:

Die Auswirkungen sind in der Überlagerung mit den prognostizierten Wirkungen als bedingt negativ zu beurteilen.

#### Schutzbereich Landschaft

Das Landschaftsbild ist im Betrachtungsraum in erster Linie durch die bestehende Ackernutzungen, das benachbarte Wertstoffzentrum sowie eine Freileitung geprägt.

Bei Realisierung der Planung erfolgt eine Beeinträchtigung des Schutzbereiches durch Verlust von Freiflächen.

Unter Berücksichtigung der Bestandsbewertung einschließlich der Vorbelastungen und der geplanten Verminderungsmaßnahmen (siehe 2.28.2) ergibt sich insgesamt gemittelt folgende schutzbereichbezogene Auswirkung:

Die Auswirkungen sind in der Überlagerung mit den prognostizierten Wirkungen als bedingt negativ zu beurteilen.

#### Schutzbereich Kultur- und Sachgüter

Es sind keine Bodendenkmäler erfasst.

Unter Berücksichtigung der Bestandsbewertung einschließlich der Vorbelastungen und der geplanten Verminderungsmaßnahmen (siehe 2.28.2) ergibt sich insgesamt gemittelt folgende schutzbereichbezogene Auswirkung:

Die Auswirkungen sind in der Überlagerung mit den prognostizierten Wirkungen als neutral zu beurteilen.

### 2.28.2 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

- Eingrünungsmaßnahmen.
- Verwendung von versickerungsfähigen Belägen, Regenrückhaltung und ggf. Versickerung.

### 2.28.3 Kompensationsbedarf

- Ausgangszustand: Acker, 3 Wertpunkte (WP) gemäß Leitfaden Eingriffsregelung (2021).
- GRZ Sondergebiet: ca. 0,8.
- Erwarteter überschlägiger Kompensationsbedarf:  
Sondergebiet  $9.000 \text{ m}^2 \times 3 \text{ WP} \times 0,8 = 21.600 \text{ WP}$ .

**2.29 Kumulierung mit Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete**

Bisher ist keine Kumulierung mit Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete bekannt.

**2.30 Anfälligkeit der zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen**

Brandschutz

Hinsichtlich Unfall- und Katastrophenschutz sind die einschlägigen Bestimmungen bzgl. des Brandschutzes in den nachfolgenden Planungen zu beachten. Unter dieser Voraussetzung ist kein Unfall- oder Katastrophenrisiko zu erwarten.

Starkregenereignisse

In den Planunterlagen sind die Hochwassergefahrenflächen und wassersensiblen Bereiche dargestellt. Über evtl. erforderliche Maßnahmen ist in den nachfolgenden Planungen zu entscheiden. Sonstige Katastrophenrisiken sind nicht zu erwarten.

**2.31 Eingesetzte Techniken und Stoffe**

Grundsätzlich wird davon ausgegangen, dass im vorliegenden Plangebiet nur allgemein gebräuchliche Techniken und Stoffe eingesetzt werden, die den aktuellen einschlägigen Richtlinien und dem Stand der Technik entsprechen.

**2.32 Sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern**

Eine ordnungsgemäße Entsorgung unvermeidbarer Abfälle im Rahmen der nachfolgenden Planungen ist durch den Verursacher sicherzustellen.

**2.33 Nutzung erneuerbarer Energien, insbesondere auch im Zusammenhang mit der Wärmeversorgung von Gebäuden, sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie**

Die Nutzung regenerativer Energiequellen bietet die Möglichkeit, den Forderungen ein gesundes Gleichgewicht zwischen wirtschaftlichem Wachstum und ökologischen Auswirkungen aufrechtzuerhalten, nachzukommen. Gerade die zunehmenden Schadstoffemissionen, Klimaveränderungen und die knapper werdenden Ressourcen machen ein Umdenken in alternative Richtungen unumgänglich.

Zur Energieeinsparung wird daher empfohlen im Rahmen nachfolgender Planungen alternative Möglichkeiten der Wärme- und Energiegewinnung auf den einzelnen Grundstücksflächen auszuschöpfen wie z. B. durch:

- Nutzung von Erdwärme (Erdwärmesonden, Erdwärmekollektoren);
- Nutzung von Sonnenenergie (Photovoltaik, Sonnenkollektoren).

Zudem werden in der Neuaufstellung des vorliegenden Flächennutzungs- und Landschaftsplanes mögliche Standorte für Windkraftanlagen und Freiflächenphotovoltaikanlagen aufgezeigt.

**2.34 Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrecht, Wärmepläne und die Entscheidungen über die Ausweisung als Gebiet zum Neu- oder Ausbau von Wärmenetzen**

Die entsprechenden Informationen bzgl. Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrecht wie Hochwassergefahrenflächen, Wasserschutzgebiete, Altlastenverdachtsflächen u. ä. sind in den Planungsunterlagen dargestellt. Wärmepläne und Ausweisung als Gebiete für Neu- oder Ausbau von Wärmenetzen sind in der Marktgemeinde derzeit in Aufstellung.

## 2.35 Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität

Erhebliche Beeinträchtigungen der Luftqualität sind durch die Planung nicht zu erwarten, da keine Ausweisungen geplant sind, die zu erheblichen Emissionen führen würden. Dennoch sind in nachfolgenden Verfahren sofern erforderlich entsprechende Gutachten zu erstellen und ggf. geeignete Maßnahmen festzulegen.

## 2.36 Wechsel- und Summenwirkungen

Sämtliche Schutzgüter des Naturhaushaltes (Tier, Pflanze, Fläche, Boden, Wasser, Klima/ Luft, Landschaftsbild/ Erholungseignung) stehen in einem engen funktionalen Zusammenhang zueinander und wirken sich bei Veränderungen meist auch unmittelbar auf den Menschen aus. Diese Wechselwirkungen ergeben einerseits den aktuellen Zustand des Gebietes, andererseits lassen sich daraus Wirkungsgeflechte ableiten.

Bei vorliegendem Vorhaben haben sich keine kumulativen negativen Wirkungen des Standortes unter Berücksichtigung der bereits bestehenden Vorbelastungen bzw. Wechselwirkungen ergeben, die nicht schon im Zuge der Betrachtung der einzelnen Schutzgüter aufgetreten sind.

## 2.37 Europarechtliche Anforderungen an den Arten- und Gebietsschutz

Im Rahmen der nachfolgenden Planungen sind die europarechtlichen Anforderungen an den Arten- und Gebietsschutz zu beachten. Die verfügbaren Daten (z. B. Arten-schutzkartierung, Schutzgebiete) sind in den Unterlagen dargestellt.

## 2.38 Betroffenheit von Natura 2000-Gebieten

Natura 2000-Gebiete werden nicht überplant. Verschlechterungen aufgrund der Planung sind daher nicht zu erwarten.

## 2.39 Alternative Planungsmöglichkeiten

Im Zuge der Aufstellung wurden verschiedene Planungsmöglichkeiten untersucht, die im Ergebnis zu den nun vorliegenden 29 Entwicklungsbereichen führten. Bis zum nächsten Verfahrensschritt sind in Abhängigkeit der Stellungnahmen zur vorliegenden Planung weitere alternative Planungsmöglichkeiten zu erwarten, so dass die Ausführungen zu diesem Kapitel zum nächsten Verfahrensschritt ergänzt werden.

## 2.40 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

### 2.40.1 Vermeidung und Verringerung

Auf die Aussagen zu den einzelnen Entwicklungsbereichen wird verwiesen.

### 2.40.2 Ausgleich

In den Kapiteln zu den einzelnen Entwicklungsbereichen wurde ein überschlägiger Kompensationsbedarf gemäß Leitfaden Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (2021) ermittelt. In der Summe beläuft sich der Bedarf bei Umsetzung aller geplanten Flächen auf ca. 1.010.000 Wertpunkte.

### 3 PROGNOSE BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

Bezüglich der Umweltbelange ist die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung des Vorhabens, der sogenannten Nullvariante, zu prognostizieren.

Da im vorliegenden Fall bereits vor Beginn der Planung ein weitgehend gleich bleibender Zustand bestanden hat, ist davon auszugehen, dass sich dieser auch künftig ohne die Planung nicht wesentlich verändern würde und die bestehenden Nutzungen bestehen blieben.

### 4 ERGÄNZENDE AUSSAGEN ZUR UMWELTPRÜFUNG

#### 4.1 Methodisches Vorgehen und Schwierigkeiten

Schwierigkeiten lagen zumindest nicht in dem Umfang vor, dass die Erstellung des Umweltberichtes nicht oder nur eingeschränkt möglich gewesen wäre.

Es wird davon ausgegangen, dass auch detailliertere Kenntnisse die getroffenen Bewertungen nicht maßgeblich beeinflussen würden.

#### 4.2 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Gegenstand des Monitorings sind die Umweltfolgen, die sich aufgrund der Realisierung des Vorhabens ergeben können. Zusätzlich sind die Festsetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes, die sich auf die Vermeidung, Verminderung und die Kompensation von Umweltbeeinträchtigungen beziehen, Bestandteil des Monitorings. Nur so ist es möglich, ein realistisches Bild derjenigen Umweltauswirkungen zu erhalten, welche die Plandurchführung letztendlich verursacht hat.

Die einzelnen Überwachungsschritte werden seitens der Kommune auf Grundlage des § 4c BauGB durchgeführt, mit dem Ziel, erhebliche Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne auch unvorhergesehen auftreten, frühzeitig zu ermitteln und geeignete Maßnahmen zur Abhilfe bereit zu stellen.

Eine Hilfestellung leisten hierzu auch die Fachbehörden, die seitens des Gesetzgebers (§ 4 Abs. 3 BauGB) dazu verpflichtet wurden, die Kommunen darauf hinzuweisen, wenn sie Erkenntnisse über unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen haben. Da die Neuaufstellung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes keine unmittelbaren Umweltauswirkungen hat, kann auch keine Überwachung erfolgen.

## 5 ALLGEMEINVERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG

Insgesamt wurden in der vorgenommenen Umweltprüfung nach § 2a BauGB hinsichtlich der Aufstellung des Flächennutzungsplanes/ Landschaftsplanes der Marktgemeinde Bad Abbach die unter § 1 Abs. 6 Satz 7 aufgeführten Schutzgüter und Kriterien bezüglich ihrer Auswirkungen betrachtet. Der vorliegende Umweltbericht beinhaltet die dabei gewonnenen Erkenntnisse und stellt fest, dass in den Ausweisungsbereichen für Bebauung insgesamt mit keinen hoch erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter des Naturhaushaltes zu rechnen ist.

In der Gesamtbetrachtung sind somit herausragende kumulative negative Auswirkungen der Vorhaben bezogen auf die gegebenen standörtlichen Vorbelastungen nicht zu erwarten.

Jedoch werden auf der Ebene der nachgeschalteten Planungen, die deutlich höhere Detaillierungsgrade zulassen, weitere Aussagen zur Umweltverträglichkeit erforderlich, insbesondere ist ein Augenmerk auf mögliche Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen zu legen und unter Umständen die Darstellung flächenbezogener Alternativen zu erarbeiten.

Die folgende Tabelle zeigt eine Zusammenfassung der Bewertung der Umweltauswirkungen der geplanten Ausweisungen auf die einzelnen Schutzgüter.

Tabelle 2: Übersicht der Umweltauswirkungen auf die Schutzwerte des Naturhaushaltes

ÜBERSICHT EINSTUFUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN AUF DIE SCHUTZGÜTER DES NATURHAUSHALTES								
EB	MENSCH	ARTEN UND LEBENSRÄUME	FLÄCHE	BODEN	WASSER	KLIMA UND LUFT	LANDSCHAFTSBILD	KULTUR- UND SACHGÜTER
1	bedingt positiv	bedingt negativ	bedingt negativ	negativ	bedingt negativ	bedingt negativ	bedingt negativ	bedingt negativ
2	bedingt positiv	bedingt negativ	bedingt negativ	negativ	bedingt negativ	bedingt negativ	bedingt negativ	neutral
3	bedingt positiv	bedingt negativ	bedingt negativ	negativ	bedingt negativ	bedingt negativ	bedingt negativ	neutral
4	bedingt positiv	bedingt negativ	negativ	negativ	bedingt negativ	negativ	bedingt negativ	bedingt negativ
6	bedingt positiv	bedingt negativ	bedingt negativ	negativ	bedingt negativ	bedingt negativ	bedingt negativ	neutral
8	bedingt positiv	bedingt negativ	negativ	negativ	bedingt negativ	bedingt negativ	bedingt negativ	neutral
9	bedingt positiv	bedingt negativ	bedingt negativ	negativ	bedingt negativ	bedingt negativ	bedingt negativ	bedingt negativ
10	bedingt positiv	bedingt negativ	bedingt negativ	negativ	bedingt negativ	bedingt negativ	bedingt negativ	bedingt negativ
11	bedingt positiv	bedingt negativ	negativ	negativ	bedingt negativ	bedingt negativ	bedingt negativ	bedingt negativ
12	bedingt positiv	bedingt negativ	neutral	negativ	bedingt negativ	bedingt negativ	bedingt negativ	neutral

ÜBERSICHT EINSTUFUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN AUF DIE SCHUTZGÜTER DES NATURHAUSHALTES								
EB	MENSCH	ARTEN UND LEBENSRÄUME	FLÄCHE	BODEN	WASSER	KLIMA UND LUFT	LANDSCHAFTSBILD	KULTUR- UND SACHGÜTER
14	bedingt positiv	bedingt negativ	bedingt negativ	negativ	bedingt negativ	bedingt negativ	bedingt negativ	bedingt negativ
15	bedingt positiv	bedingt negativ	bedingt negativ	bedingt negativ	bedingt negativ	bedingt negativ	bedingt negativ	neutral
17	bedingt positiv	bedingt negativ	bedingt negativ	bedingt negativ	bedingt negativ	bedingt negativ	bedingt negativ	neutral
18	bedingt positiv	bedingt negativ	bedingt negativ	negativ	bedingt negativ	bedingt negativ	bedingt negativ	neutral
21	bedingt positiv	bedingt negativ	bedingt negativ	bedingt negativ	bedingt negativ	negativ	bedingt negativ	bedingt negativ
22	bedingt positiv	bedingt negativ	neutral	negativ	bedingt negativ	bedingt negativ	bedingt negativ	bedingt negativ
23	bedingt positiv	bedingt negativ	bedingt negativ	bedingt negativ	bedingt negativ	bedingt negativ	bedingt negativ	neutral
24	bedingt positiv	bedingt negativ	bedingt negativ	negativ	bedingt negativ	bedingt negativ	bedingt negativ	neutral
25	bedingt positiv	bedingt negativ	neutral	negativ	bedingt negativ	negativ	negativ	neutral
26	bedingt positiv	bedingt negativ	bedingt negativ	negativ	negativ	bedingt negativ	bedingt negativ	neutral
27	bedingt positiv	bedingt negativ	bedingt negativ	bedingt negativ	negativ	bedingt negativ	bedingt negativ	neutral
28	bedingt positiv	bedingt negativ	bedingt negativ	bedingt negativ	bedingt negativ	bedingt negativ	bedingt negativ	neutral

## 6 LITERATURVERZEICHNIS

### LITERATUR

- AMT FÜR ERNÄHRUNG, LANDWIRTSCHAFT UND FORSTEN LANDAU A.D ISAR (2018): Managementplan für das SPA-Gebiet „Felsen und Hangwälder im Altmühl-, Naab-, Laber- und Donautal“ (DE7037-471)
- ARTEN- UND BIOTOPSCHUTZPROGRAMM BAYERN (1999): Landkreis Kelheim
- BAYERISCHE FORSTVERWALTUNG (2016): Waldfunktionsplan
- BAYERISCHES GEOLOGISCHES LANDESAMT, MÜNCHEN UND BAYERISCHES LANDES-AMT FÜR UMWELTSCHUTZ, AUGSBURG (2003): Das Schutzgut Boden in der Planung, Bewertung natürlicher Bodenfunktionen und Umsetzung in Planungs- und Genehmigungsverfahren
- BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (2012): Bedeutsame Kulturlandschaften in der Kulturlandschaftseinheit 36 Altmühlalb
- BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (2020): Gefahrenhinweiskarte Jura, Steinschlag-Rutschung-Erdfall, Landkreis Kelheim
- BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (o.J.): Steckbrief Geotop
- BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR WOHNEN, BAU UND VERKEHR (2021): Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft; Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – ein Leitfaden. München
- FLORA + FAUNA PARTNERSCHAFT (2023): Managementplan für das FFH-Gebiet 6938-301 Trockenhänge bei Regensburg, Regierung der Oberpfalz
- LANDRATSAMT KELHEIM (2021): Amtsblatt für den Landkreis Kelheim Nr. 74 vom 03.12.2021; Ausweisung eines Heilquellenschutzgebietes für den Schwefelwasserbrunnen HB1 in Bad Abbach durch das Asklepios Klinikum Bad Abbach
- LANDSCHAFT + PLAN PASSAU (2009): Gewässer 1. Ordnung Donau Kelheim – Regensburg, Ökologische Entwicklungskonzeption mit integriertem Gewässerentwicklungskonzept und FFH-Managementplan, Wasserwirtschaftsamt Landshut und Regierung von Niederbayern
- MAHL & WARTNER (1992): Gewässerpfliegeplan Bad Abbach
- SCHMIDT & PARTNER (2008): Managementplan zum FFH-Gebiet „Bachmuschelbäche südlich Thalmassing“ Nr. 7138-371, Regierung von Niederbayern

### GESETZE

- BAUGESETZBUCH [BauGB] in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist
- BAUNUTZUNGSVERORDNUNG [BauNVO] in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist
- BUNDESNATURSCHUTZGESETZ [BNatSchG] vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist
- GESETZ ÜBER DEN SCHUTZ DER NATUR, DIE PFLEGE DER LANDSCHAFT UND DIE ERHOLUNG IN DER FREIEN NATUR [Bayerisches Naturschutzgesetz – BayNatSchG] vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch § 1 Abs. 87 der Verordnung vom 4. Juni 2024 (GVBl. S. 98) geändert worden ist

## INTERNETQUELLEN

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR LANDWIRTSCHAFT (o.J.): Warum ist Erosionsschutz wichtig und wie viel Erosion verträgt der Boden?, <https://www.lfl.bayern.de/iab/boden/031303/index.php> [abgerufen am: 30.01.2025]

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (o.J.): Amtliche Festsetzung von Überschwemmungsgebieten, [https://www.lfu.bayern.de/wasser/hw\\_ue\\_gebiete/amtliche\\_festsetzung/index.htm](https://www.lfu.bayern.de/wasser/hw_ue_gebiete/amtliche_festsetzung/index.htm) [abgerufen am: 28.01.2025]

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (o.J.): Geodatendienste, <https://www.lfu.bayern.de/umweltdaten/geodatendienste/index.htm> [abgerufen am: 28.01.2025]

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (o.J.): Geodatendienst [abgerufen am: 28.01.2022]

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (o.J.): Schutzgutkarte Klima/Luft, [https://www.lfu.bayern.de/natur/schutzgutkarten/klima\\_luft/index.htm](https://www.lfu.bayern.de/natur/schutzgutkarten/klima_luft/index.htm) [abgerufen am: 28.01.2025]

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (o.J.): UmweltAtlas Bayern, <https://www.lfu.bayern.de/umweltdaten/kartendienste/umweltatlas/copyright/index.htm> [abgerufen am: 28.01.2025]

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (o.J.): Ausgleichsflächen, Ersatzflächen, Öko-konto, [https://www.lfu.bayern.de/umweltkommunal/ausgleichsflaechen\\_oekokonto/index.htm](https://www.lfu.bayern.de/umweltkommunal/ausgleichsflaechen_oekokonto/index.htm) [abgerufen am: 31.01.2025]

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (o.J.): Artenschutzkartierung (ASK-Datenbank), <https://www.lfu.bayern.de/natur/artendaten/datenhaltung/artenschutzkartierung/index.htm> [abgerufen am: 31.01.2025]

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELTSCHUTZ (2004): Klima und Immissionsschutz im Landschaftsplan, [https://www.lfu.bayern.de/natur/landschaftsplanung/ablauf\\_inhalte\\_verfahren/doc/lfu\\_37.pdf](https://www.lfu.bayern.de/natur/landschaftsplanung/ablauf_inhalte_verfahren/doc/lfu_37.pdf) [abgerufen am: 25.02.2025]

REGIONALER PLANUNGSVERBAND REGENSBURG – REGIONALPLAN REGION REGENSBURG (2020), <http://www.region11.de> [abgerufen am: 11.04.2024]

UMWELTATLAS BAYERN (o.J.): <https://www.umweltatlas.bayern.de> [abgerufen am: 10.04.2024]