

Oberndorf Südost III

Begründung

Markt Beratzhausen

Marktplatz 33, 93176 Beratzhausen

Landkreis Regensburg



Vorentwurf: 23.04.2026

Entwurf:

Endfassung:



Inhaltsverzeichnis

A) Vorbemerkungen / Ziel der Planung	8
B) Rahmenbedingungen und Planungsvorgaben	8
1. Gesetzliche Grundlagen – Verordnungen	8
2. Relevante übergeordnete Planungen und Fachplanungen.....	10
2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)	10
2.2 Regionalplan (RP)	11
2.3 Flächennutzungs- und Landschaftsplan	13
C) Beschreibung des Planungsgebiets	14
1. Geltungsbereich / Größe	14
2. Verkehrsanbindung/Lage	14
3. Topografie / Nutzung	15
4. Baugrund und Bodenverhältnisse.....	15
5. Bodenordnende Maßnahmen	16
6. Erschließung, Ver- und Entsorgung	16
6.1 Verkehrserschließung	16
6.2 Abfallwirtschaft.....	16
6.3 Wasser/Löschwasser.....	16
6.4 Abwasserbeseitigung	17
6.5 Niederschlagswasser.....	17
6.6 Umgang mit wassergefährdenden Stoffen.....	18
6.7 Strom	18
6.8 Telekommunikation	18
6.9 Fernwärmeanschluss.....	18
7. Grundwasser	19
8. Immissionsschutz.....	19
9. Altlasten	19
10. Wasserwirtschaft.....	20
11. Denkmalpflege	23
12. Alternativenprüfung	24
13. Bedarfsbegründung.....	24
D) Konzeption und Ziele aus städtebaulicher und landschaftsplanerischer Sicht ...	25
1. Grenzen.....	25

2. Art der baulichen Nutzung	25
3. Maß der baulichen Nutzung	26
4. Bauweise, Baugrenzen.....	26
5. Abstandsflächen	27
6. Baugestaltung.....	27
7. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen.....	27
8. Werbeanlagen	28
9. Beleuchtung von Straßenraum und Außenanlagen	29
10. Verkehrsflächen	29
11. Versorgungsanlagen, Abfallentsorgung, Abwasserbeseitigung, Führung von Leitungen.....	29
12. Grünordnung, Natur und Landschaft.....	29
13. Gestaltung des Geländes	30
14. Immissionsschutz	30
15. Grundwasser- und Bodenschutz.....	30
16. Artenschutz	31
E) Ausgleich unvermeidbarer Beeinträchtigungen / Eingriffsregelung	32
1. Bestandsaufnahme	32
2. Ermittlung der Eingriffsschwere.....	33
3. Ermittlung des Ausgleichsbedarfs	33
4. Auswahl von geeigneten Ausgleichsmaßnahmen/ Maßnahmenkonzept.....	39
5. Bestimmung des Umfangs, Bewertung von Ausgleichsmaßnahmen/ Bilanzierung	42
6. Umsetzung und Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen:	43
7. Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Planung (Monitoring).....	44
F) Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 BauGB	45
1. Einleitung	45
1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplans	45
1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung.....	46
2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung.....	46
2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario).....	46
2.1.1 Schutzgut Mensch / Gesundheit.....	46

2.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen.....	47
2.1.3 Schutzgut Boden und Fläche	48
2.1.4 Schutzgut Wasser	49
2.1.5 Schutzgut Luft / Klima	49
2.1.6 Schutzgut Landschaft / Erholung	50
2.1.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter.....	50
2.1.8 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung.....	51
2.2 Prognose über die Auswirkung auf die Schutzgüter	51
2.2.1 Schutzgut Tiere und Pflanzen.....	51
2.2.2 Schutzgut Boden und Fläche	52
2.2.3 Schutzgut Wasser	53
2.2.4 Schutzgut Luft/Klima.....	54
2.2.5 Wirkungsgefüge zwischen den o.g. Schutzgütern	54
2.2.6 Schutzgut Landschaft / Erholung	55
2.2.7 Auswirkungen auf Erhaltungsziele und den Schutzzweck der Natura 2000- Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes	55
2.2.8 Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt.....	55
2.2.9 Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter	56
2.2.10 Auswirkungen auf die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern	56
2.2.11 Auswirkungen auf die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie.....	56
2.2.12 Auswirkungen auf die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts	57
2.2.13 Auswirkungen auf die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden	57
2.2.14 Auswirkungen bei schweren Unfällen oder Katastrophen	57
2.3 Beschreibung der Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung oder Ausgleich von erheblichen Umweltauswirkungen.....	57
2.3.1 Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter.....	57
2.3.1.1 Schutzgut Arten und Lebensräume	58
2.3.1.2 Schutzgut Boden und Fläche	58

2.3.1.3 Schutzgut Wasser.....	59
2.3.1.4 Schutzgut Landschaftsbild.....	59
2.3.1.5 Schutzgut Luft/Klima.....	59
3. Alternative Planungsmöglichkeiten.....	59
4. Zusätzliche Angaben.....	60
4.1 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken.....	60
4.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen.....	61
5. Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	63
G) Quellen.....	65
H) Impressum.....	66

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Landesentwicklungsprogramm Bayern, Strukturkarte (Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie, 2020)	10
Abbildung 2: Strukturkarte Regionalplan Region Regensburg (11) (regionaler Planungsverband Region Regensburg, 2025).....	11
Abbildung 3: Zielkarte Siedlung und Versorgung (regionaler Planungsverband Region Regensburg, 2025)	12
Abbildung 4: Zielkarte Landschaft und Erholung (regionaler Planungsverband Region Regensburg, 2025)	13
Abbildung 5: Ausschnitt Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (Markt Beratzhausen, 2023).....	13
Abbildung 6: Lage (Bayerische Vermessungsverwaltung, 2025).....	14
Abbildung 7: topographische Karte (Bayerische Vermessungsverwaltung, 2025)	15
Abbildung 8: Hinweiskarte Oberflächenabfluss (Bayerisches Landesamt für Umwelt, 2025)	20
Abbildung 9: Fließwege extremes Ereignis (Kehrer Planung, 2026)	21
Abbildung 10: Fließwege >30 Jahre Wiederkehrzeit (Kehrer Planung, 2026)	21
Abbildung 11: durchschnittliches Starkregenereignis (Kehrer Planung, 2026)	22
Abbildung 12: Auszug Denkmalatlas (Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, 2025)	23
Abbildung 13: geprüfte Erschließungsvarianten (Markt Beratzhausen)	24
Abbildung 14: Bestandserhebung.....	33
Abbildung 15: Vermeidungsmaßnahmen ohne Anrechnung beim Planungsfaktor.....	36
Abbildung 16: Vermeidungsmaßnahme mit Anrechnung beim Planungsfaktor.....	38
Abbildung 17: Ermittlung Ausgleichsbedarf Schutzgut Arten und Lebensräume ..	38
Abbildung 18: Funktionstabelle Ausgleichsfläche	41
Abbildung 19: Abschlag Timelag.....	42
Abbildung 20: Bewertung des Ausgleichsumfangs	43

A) Vorbemerkungen / Ziel der Planung

Der Markt Beratzhausen stellt den vorliegenden Bebauungs- und Grünordnungsplan auf, um die städtebauliche Entwicklung und Ordnung in der Kommune zu steuern.

Mit dieser Bauleitplanung reagiert die Kommune auf den Bedarf an Wohnbaufläche und schafft zugleich eine wichtige Grundlage für die weitere nachhaltige Entwicklung des Ortsteils.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im Regelverfahren.

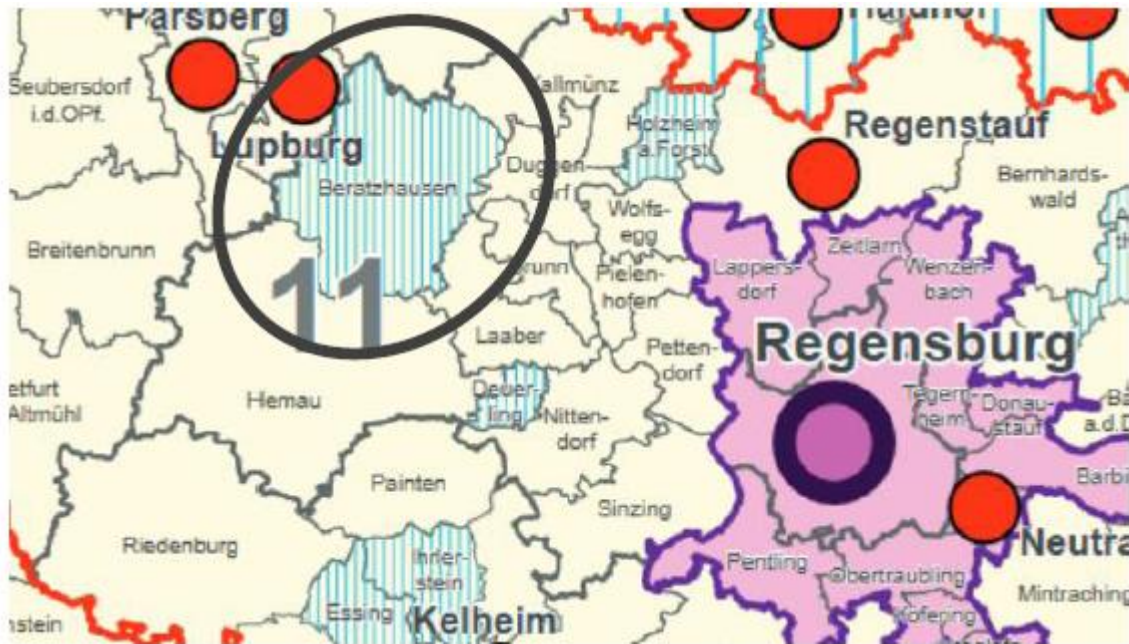
B) Rahmenbedingungen und Planungsvorgaben

1. Gesetzliche Grundlagen – Verordnungen






BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung -
BauVorIV	Verordnung über Bauvorlagen und bauaufsichtliche Anzeigen - Bauvorlagenverordnung
BayBO	Bayerische Bauordnung
BayBodSchG	Bayerisches Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (Bayerisches Bodenschutzgesetz)
BayDSchG	Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler - Bayerisches Denkmalschutzgesetz
BayNatSchG	Gesetz über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur - Bayerisches Naturschutzgesetz
BNatSchG	Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege - Bundesnaturschutzgesetz
GaStellV	Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze - Garagen- und Stellplatzverordnung
NWFreiV	Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser - Niederschlagswasserfreistellungsverordnung -
PlanZV	Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts - Planzeichenverordnung
TRENGW	Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser

2. Relevante übergeordnete Planungen und Fachplanungen

2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)



a) Zeichnerisch verbindliche Darstellungen

-  Allgemeiner ländlicher Raum
-  Ländlicher Raum mit Verdichtungsansätzen
-  Verdichtungsraum
- Raum mit besonderem Handlungsbedarf**
-  Kresregionen
-  Einzelgemeinden

b) Zeichnerisch erläuternde Darstellung verbaler Ziele

-  Metropole
-  Regionalzentrum
-  Oberzentrum
-  Mittelzentrum

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

Entsprechend der Strukturkarte befindet sich der Geltungsbereich im allgemeinen ländlichen Raum und weist besonderem Handlungsbedarf auf.

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

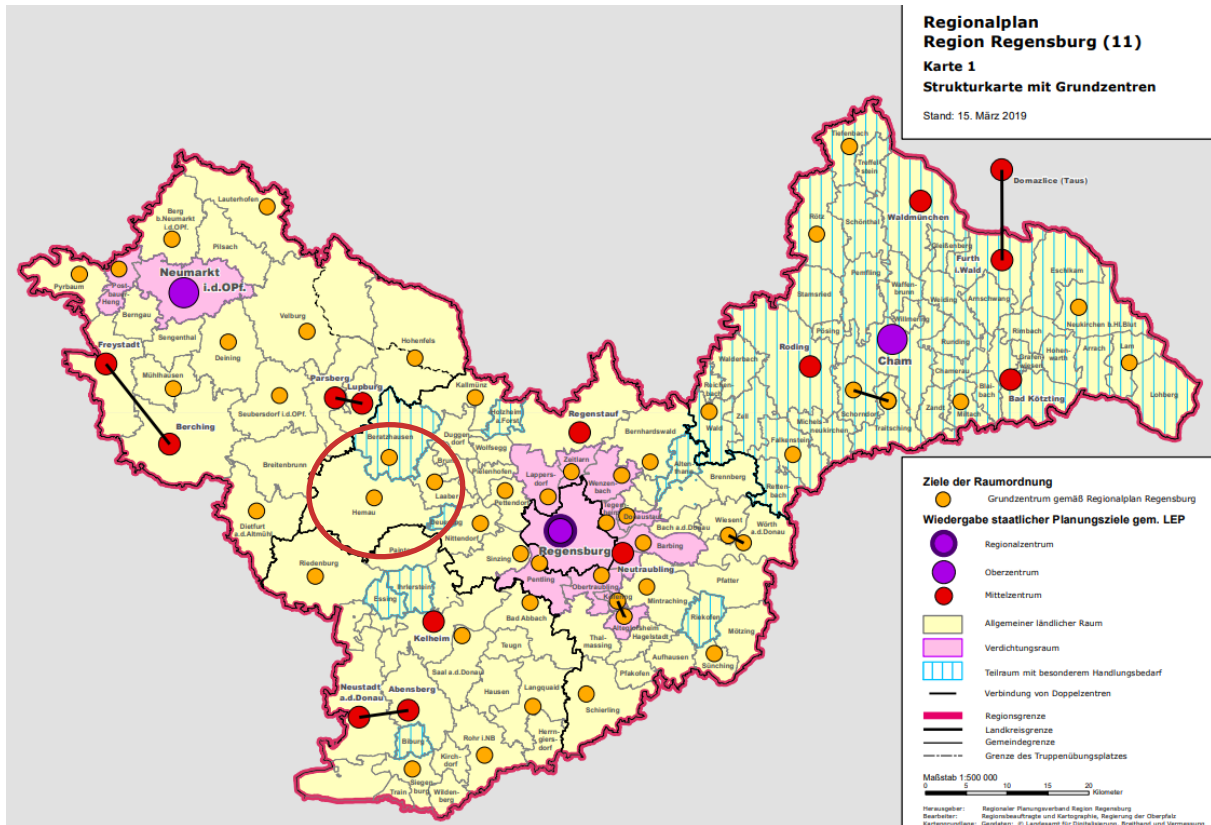
Nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern soll die Zersiedelung der Landschaft verhindert werden (vgl. LEP 3.3G). Neubauf Flächen sollen nach dem LEP-Ziel 3.3 möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten ausgewiesen werden. Das Plangebiet liegt unmittelbar im bereits bebauten Bereich, so dass das Vorhaben in dieser Hinsicht den

Vorgaben des Landesentwicklungsprogramms entspricht. Des Weiteren sind im Sinne des Flächensparens die vorhandenen Potenziale vorrangig zu nutzen (vgl. LEP 3.2 Z) und die Ausweisung von neuen Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung ausgerichtet werden (vgl. LEP 3.2 G).

2.2 Regionalplan (RP)

Im Regionalplan zur Region Regensburg (11) sind folgende Planungsvorgaben für den Bereich Beratzhausen eingetragen:

Karte 1: Raumstruktur



Zeichnerisch erläuternde Darstellungen verbaler Ziele

- Unterzentrum
- Kleinzentrum
- Siedlungsschwerpunkt
- Bevorzugt zu entwickelnder Zentraler Ort
- Zentrale Doppel- und Mehrfachorte sind durch Verbindungslinien gekennzeichnet

Nachrichtliche Wiedergabe staatlicher Planungsziele

- Grenze der Region
- Gebietskategorien**
- Grenze großer Verdichtungsraum Nürnberg/Fürth/Erlangen
- Stadt- und Umlandbereich im großen Verdichtungsraum Nürnberg/Fürth/Erlangen
- Äußere Verdichtungszone

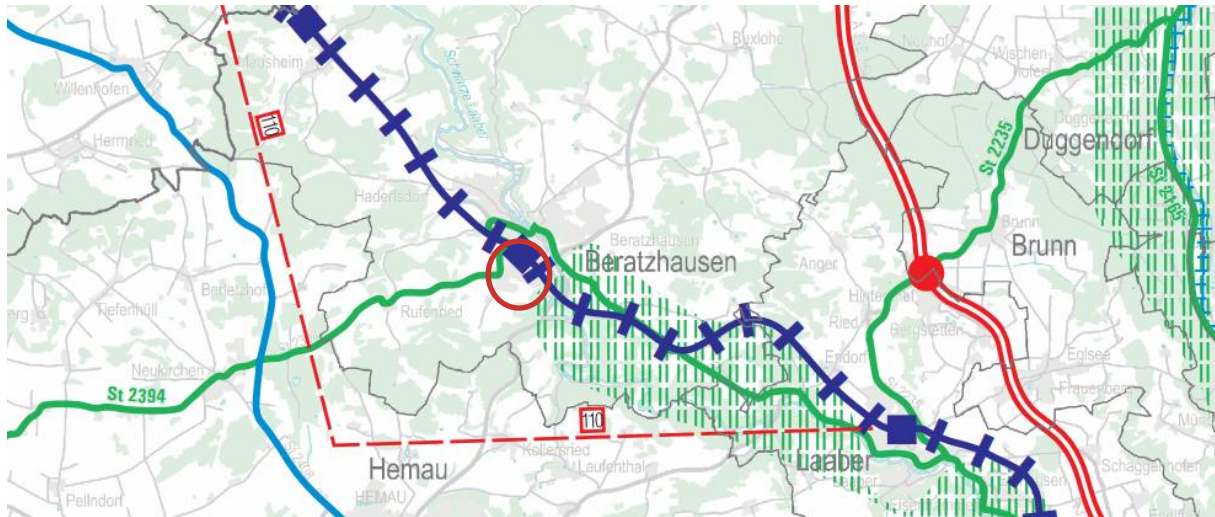
- Ländlicher Raum
- Allgemeiner ländlicher Raum
- Ländlicher Teilraum im Umfeld des großen Verdichtungsraumes Nürnberg/Fürth/Erlangen
- Ländlicher Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll
- Zentrale Orte**
- Oberzentrum
- Mögliches Oberzentrum
- Mittelzentrum
- Mögliches Mittelzentrum
- Zentrale Doppel- oder Mehrfachorte sind durch Verbindungslinien gekennzeichnet
- Entwicklungachsen**
- Entwicklungssachse


Abbildung 2: Strukturkarte Regionalplan Region Regensburg (11) (regionaler Planungsverband Region Regensburg, 2025)


Entsprechend der Karte zur Raumstruktur befindet sich Beratzhausen im allgemeinen ländlichen Raum, der als Teilraum mit besonderem Handlungsbedarf gekennzeichnet ist.


Beratzhausen ist als Grundzentrum dargestellt.

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



 Eisenbahnstrecke mit Bahnhof / elektrifiziert

 A 3
Autobahn mit Anschlussstelle

 St 2140
Staatsstraße

 110
110kV - Leitung



Regionaler Grünzug

Abbildung 3: Zielkarte Siedlung und Versorgung (regionaler Planungsverband Region Regensburg, 2025)

Zielkarte 3: Landschaft und Erholung

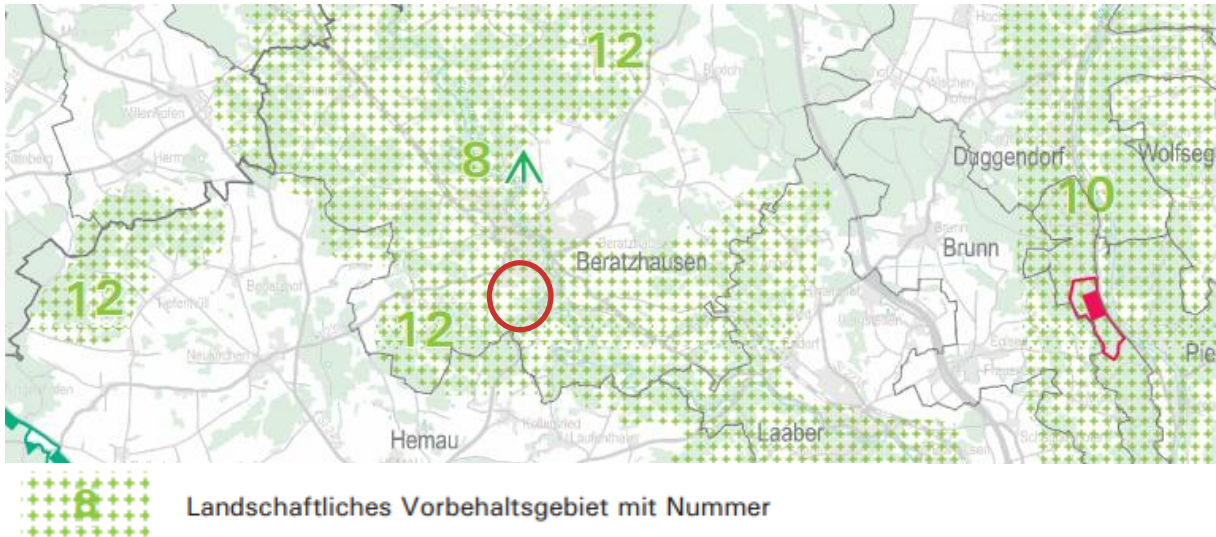


Abbildung 4: Zielkarte Landschaft und Erholung (regionaler Planungsverband Region Regensburg, 2025)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich innerhalb eines landschaftlichen Vorbehaltsgebietes.

2.3 Flächennutzungs- und Landschaftsplan

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist die geplante Baufläche als Wohnbaufläche dargestellt. Für diese Fläche sind erhöhte landschaftsplanerische Anforderungen dargestellt, in Richtung Süden ist eine Ortsrandeingrünung anzustreben.

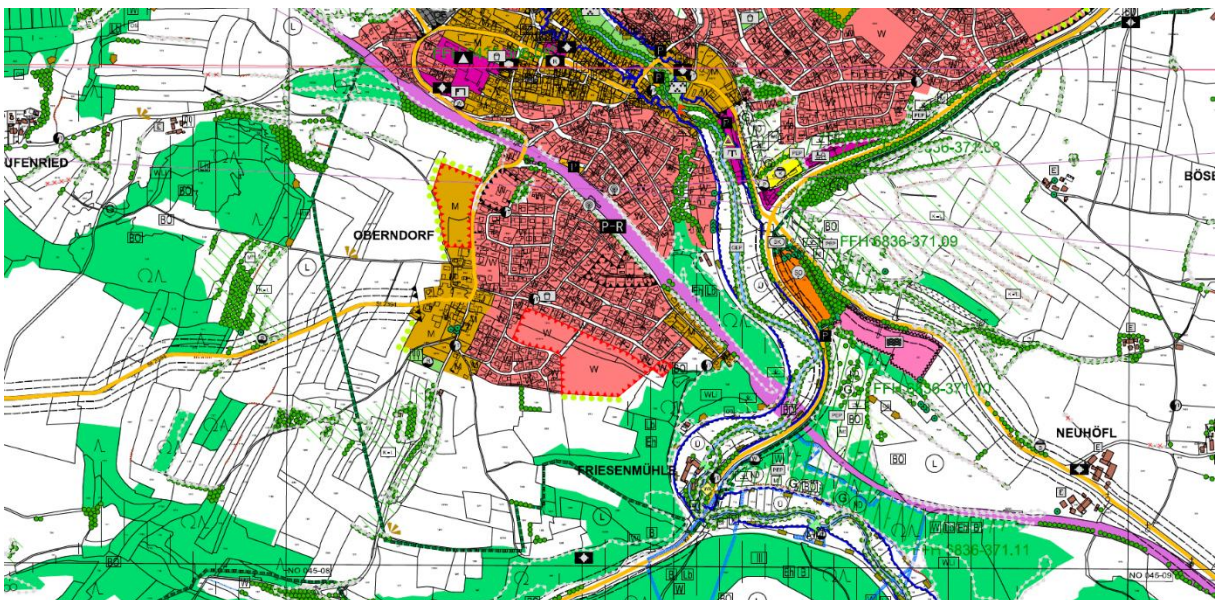


Abbildung 5: Ausschnitt Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (Markt Beratzhausen, 2023)

Eine Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes ist nicht erforderlich.

C) Beschreibung des Planungsgebiets

1. Geltungsbereich / Größe

Der räumliche Geltungsbereich des Bauungs- und Grünordnungsplanes erstreckt sich über die Flurnummern 1318, 1318/14, 1319 TF, 1319/1, 1320, 1321, 1322, 1321/1, 1321/1, 1322/2 TF, 1322/9, 1323, Gemarkung Mausheim.

Hinzu kommen interne Ausgleichsflächen, auf der Flurnummern 1319 TF, 1322 TF und 1322/2 TF, Gemarkung Mausheim mit einer Fläche von ca. 4.374m².

Der gesamte räumliche Geltungsbereich beträgt ca. 5,08 ha.

2. Verkehrsanbindung/Lage

Die Marktgemeinde Beratzhausen liegt im westlichen Teil des Regierungsbezirks Oberpfalz an der Schwarzen Laber. Sie gehört zur Planungsregion 11 (Region Regensburg) im Landkreis Regensburg.

Das Planungsgebiet befindet sich im südöstlichen Ortsbereich von Beratzhausen.

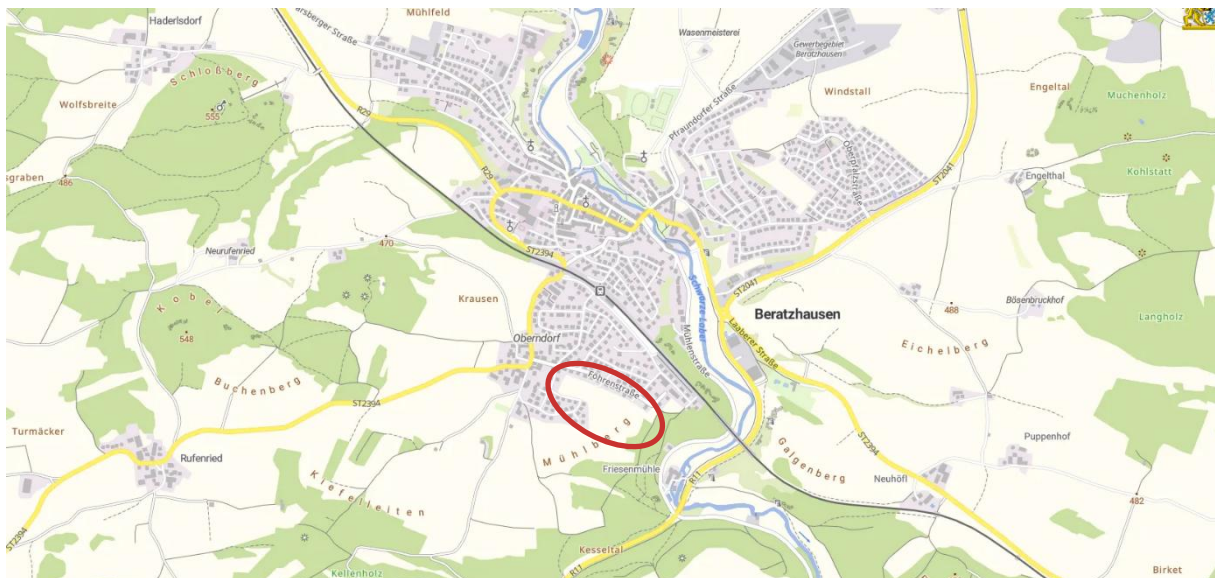


Abbildung 6: Lage (Bayerische Vermessungsverwaltung, 2025)

Über die Ortsstraße besteht die Anbindung an die Staatsstraße St2394 sowie im weiteren Verlauf an weitergehende Staats- und Kreisstraßen. Zudem hat Beratzhausen über einen Bahnhof (Bahnstrecke Regensburg-Nürnberg) einen guten Anschluss an den ÖPNV.

3. Topografie / Nutzung

Die Gemeinde befindet sich ca. 25 km nordwestlich von Regensburg und ca. 32 km südöstlich von Neumarkt im Labertal des Oberpfälzer Juras. Ein großer Teil des Marktes liegt im Tal, welches der Fluss tief in die Ebene geschnitten hat. Einige neuere Siedlungen liegen auf der Juraebene.

Funde aus der Bronzezeit belegen eine frühe Besiedlung der Gegend um Beratzhausen. Die erste urkundliche Erwähnung erfolgte 866 in einer Tauschurkunde zwischen dem nobilis fidelis regis Adalpertus und dem Bischof von Regensburg.

Das Planungsgebiet befindet sich im Südosten des Ortes und befindet sich im Höhenbereich der Juraebene. Die Fläche ist mit ca. 0-5° nördlich exponiert.



Abbildung 7: topographische Karte (Bayerische Vermessungsverwaltung, 2025)

4. Baugrund und Bodenverhältnisse

Im Untergrund stehen karbonatische Gesteine des Weißjuras (Malm) an. Darüber folgen Ablagerungen der Kreide, des Tertiärs und Quartärs in teilweise sehr unterschiedlicher Mächtigkeit. Lokal können erhebliche zeitliche Schichtlücken vorhanden sein.

Im BayernAtlas (Bayerische Vermessungsverwaltung, 2025) ist in der Kategorie „Georisiken“ eine Doline dargestellt.

Von Dolinen kann eine große Gefährdung von Bauwerken und Verkehrswegen und auch Leitungen ausgehen, da es im Bereich und Umfeld derartiger Karststrukturen unter anderem zu abrupten Erdfallerscheinungen mit daraus resultierenden statischen Problemen und Grundwassergefährdungen kommen kann.

Zur Erkundung des GEORISK-Objekt-Bereichs und damit des potenziellen Dolinenbereichs wurden durch die Firma Becker+Bosch, Bodenerkundungen GmbH Aschheim insgesamt 11 Rammkernbohrungen mit Durchmesser 220 mm bis zum anstehenden Dolomit bzw. dessen dicht gelagerter, autochthoner Verwitterungszone abgeteuft.

Die Ergebnisse der Erkundungsbohrungen sprechen klar gegen eine Doline in diesem Bereich und damit auch gegen ein damit verbundenes erhöhtes Gefährdungspotenzial. Weitere Untersuchungen oder besondere Sicherungsmaßnahmen bzw. spezielle Vorgehensweisen sind damit nicht nötig. (Anders & Raum, 2025)

Die im Vorfeld erfolgte Baugrunduntersuchung (TAUW, 2024) liegt den Unterlagen zur Bauleitplanung bei. Auch auf Grund der Bebauung im Umfeld ist von geeigneten Baugrundverhältnissen auszugehen.

5. Bodenordnende Maßnahmen

Im Anschluss an die Bauleitplanung sind bodenordnende Maßnahmen vorgesehen.

6. Erschließung, Ver- und Entsorgung

6.1 Verkehrserschließung

Die Erschließung der Bauflächen erfolgt zum einen über die Föhrenstraße aus Richtung Norden und den Kastanienweg aus Richtung Süden. [Zur Beurteilung der Leistungsfähigkeit sowie der Auswirkungen wurde eine verkehrstechnische Untersuchung in Auftrag gegeben. Die Erkenntnisse daraus werden im weiteren Verfahren in die Unterlagen eingearbeitet.](#)

6.2 Abfallwirtschaft

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

Aufgrund der geltenden Unfallverhütungsvorschriften können Stellflächen für Müllgefäße nur direkt angefahren werden, wenn grundsätzlich ein Rückwärtsfahren der Müllfahrzeuge nicht erforderlich ist und die Fahrwege nach der Richtlinie für die Anlagen von Stadtstraßen RAS 06 ausgestattet und die Transportwege bei Dunkelheit beleuchtet sind. Andernfalls sind die Müllgefäße an der nächsten anfahrbaren Stelle bereit zu stellen, so dass eine Verkehrsbehinderung ausgeschlossen werden kann.

Der im Baugebiet vorgesehene Wendehammer ist ausreichend dimensioniert, um eine Anfahrbarkeit der Parzellen zu gewährleisten.

6.3 Wasser/Löschwasser

Die Versorgung des Baugebietes mit Trinkwasser ist durch den kommunalen Wasserversorger sichergestellt. Auf Grund der bereits vorhandenen Strukturen ist davon

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

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

6.4 Abwasserbeseitigung

Das Schmutzwasser wird in Freispiegelkanälen gesammelt und kann an zahlreichen Stellen dem bestehenden Mischwasserkanal zugeführt werden.

6.5 Niederschlagswasser

Die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) ist zu beachten.

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

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

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

Im Vorfeld der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde ein Entwässerungskonzept aufgestellt (Kehrer Planung GmbH, 2023).

Die Sammlung des Niederschlagswassers erfolgt in einem in der Straße verlegten Freispiegelkanal, welcher seinen Tiefpunkt im Osten des Erschließungsgebietes hat. Aufgrund der Topografie ist mit Schachttiefen von bis zu fünf Meter zu rechnen.

Das Niederschlagswasser soll von diesem Tiefpunkt aus breitflächig über das östlich des Baugebiets befindliche Waldgrundstück den Hang hinunterlaufen. Somit soll eine Versickerung bzw. Verdunstung begünstigt werden. Das darüber hinaus noch vorhandene Niederschlagswasser ist am Fuß des Hangs zu fassen und über eine Leitung (Notüberlauf) unter der R11 in die Schwarze Laber schadlos abzuleiten.

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

Sollten sich diesem Bereich Dolinen befinden, kann davon ausgegangen werden, dass eine Einleitung dennoch unproblematisch ist, da die Versickerung nicht punktuell, sondern breitflächig erfolgt.

Sollte eine breitflächige Ableitung nicht möglich sein, so sind vorab Maßnahmen zu treffen, um Ausspülungen im Gewässer zu verhindern. Dies kann z.B. durch einen Energieumwandlungsschacht erfolgen. Aufgrund des Höhenunterschiedes ergeben sich hier jedoch große Zuflüsse, welche hydraulisch ggf. nicht beherrscht werden können und durch eine Rückhaltung reduziert werden müssen. Hierzu besteht innerhalb des Baugebiets in der östlich geplanten Grünfläche die Möglichkeit zur Erstellung einer unterirdischen Rückhaltung, z.B. durch Rigolenboxen. Eine dann ggf. zusätzlich erforderliche Vorreinigung könnte hier im Straßenbereich gut zugänglich angeordnet werden.

Zudem wäre der Bau eines großen Profils im Hang erforderlich, was zu erhöhten Kosten führt.

Das in der Senke des Baugebiets anfallende Niederschlagswasser soll nach Möglichkeit in der geplanten Grünfläche versickert werden. Hier ist ggf. ein Notüberlauf mit Anschluss an den Kanal vorzusehen, um auch größere, nicht versickerungsfähige Ereignisse ableiten zu können.

6.6 Umgang mit wassergefährdenden Stoffen

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

6.7 Strom

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

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

6.8 Telekommunikation

Die Erschließung mit Breitbandanschlüssen erfolgt voraussichtlich durch den Markt Beratzhausen in Eigenausbau.

6.9 Fernwärmeanschluss

Es ist keine Anbindung des Gebietes an ein Fernwärmeleitungssystem geplant. Der Markt Beratzhausen stellt aktuell eine kommunale Wärmeplanung auf, entsprechende Ergebnisse liegen zum Zeitpunkt der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes jedoch noch nicht vor.

7. Grundwasser

Im Rahmen der Baugrunduntersuchung (TAUW, 2024) wurde kein Grund- bzw. Schichtenwasser in den Bohrlöchern bis zu Endteufe angetroffen.

Der freie Grundwasserspiegel als Kluftwasserleiter ist auf der Grundlage der Vorflut (Schwarze Laber in östlicher Richtung) und der topographischen Gegebenheiten in einer Tiefe von 50-60 m anzunehmen.

In Abhängigkeit von Niederschlägen und insbesondere bei starken Niederschlagsereignissen und Schneeschmelze ist mit einem Aufstau von versickerndem Niederschlagswasser und der Bildung von Schicht- und Hangwasser oberhalb der schluffigen/tonigen Böden und Sande mit relevanten schluffigen Anteilen, im ungünstigsten Fall bis zur Geländeoberkante zu rechnen.

Grundwasseranschnitte sowie die Behinderung seiner Bewegung sind zu vermeiden.

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

8. Immissionsschutz

Relevante Anlagengeräusche auf die geplante Wohnbebauung können unter anderem durch die im Umfeld situierten bestehenden gewerblichen Betriebe außerhalb des Plangebiets ausgehen. Darüber hinaus sind Immissionen aus den erschließenden Straßen zu erwarten.

Auf Grund der vorhandenen Abstände ist jedoch davon auszugehen, dass keine schädlichen Auswirkungen auf die geplante Wohnbebauung bestehen. Durch die bereits vorhandene Wohnbebauung, die sich teilweise auch näher an den möglichen Emittenten befindet, erfolgt auch keine Beeinträchtigung von Entwicklungsmöglichkeiten der betreffenden Betriebe.

9. Altlasten

Ein Abgleich mit dem aktuellen Altlastenkataster des Landkreises hat keine Hinweise auf etwaig vorhandene Altlasten ergeben.

Die im Rahmen der Baugrunduntersuchung (TAUW, 2024) gezogenen Mischproben von den oberflächennahen feinkörnigen potenziellen Aushubböden haben eine Zuordnung zu Z0 bzw. Z1.1 (Chrom im Feststoff, vermutlich geogen) ergeben. Das Untersuchungsergebnis hat allerdings nur einen orientierenden Charakter und muss u.U. während der Baumaßnahmen überprüft werden.

10. Wasserwirtschaft

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

Die Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturzflut sieht für den Geltungsbereich einen potenziellen Fließweg bei Starkregen.

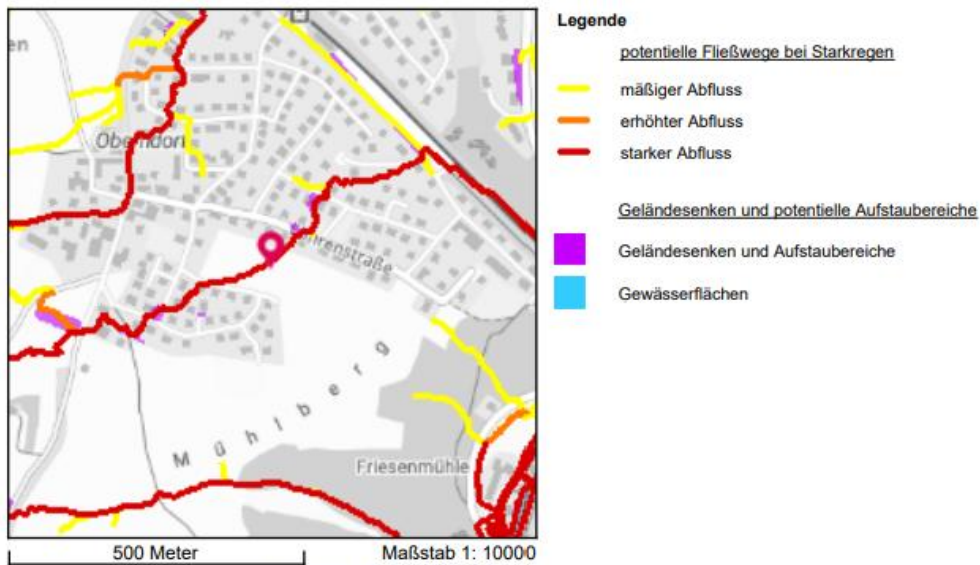


Abbildung 8: Hinweiskarte Oberflächenabfluss (Bayerisches Landesamt für Umwelt, 2025)

Geeignete Maßnahmen zum Schutz vor Abfluss bei Starkregen sind, soweit noch erforderlich, im Hinblick auf die Berücksichtigung der Bestandsbebauung am bestehenden Südwestlichen Ortsrand vorzusehen und nicht über die vorliegende Bauleitplanung zu lösen.

Zugleich lässt sich auf Grund der Übersichtsbodenkarte für den gewählten Standort keine Beeinflussung durch Wasser ableiten.

Zusätzlich erstellt der Markt Beratzhausen derzeit in Sturzflutkonzept.

Das Sturzflutkonzept (Kehrer Planung, 2026) sieht folgende Abflusswege über den Geltungsbereich:

Fließwege extremes Ereignis > 100 Jahre Wiederkehrzeit



Abbildung 9: Fließwege extremes Ereignis (Kehrer Planung, 2026)

Fließwege Ereignis > 30 Jahre Wiederkehrzeit



Abbildung 10: Fließwege > 30 Jahre Wiederkehrzeit (Kehrer Planung, 2026)

Fließwege „durchschnittliches Starkregenereignis“ (Wiederkehrzeit 3 Jahre)



Abbildung 11: durchschnittliches Starkregenereignis (Kehrer Planung, 2026)

Die Fließwege der Hinweiskarte des Bayerischen Landesamtes für Umwelt werden darin bestätigt. Den Bauherren und Eigentümern wird empfohlen, sich über die Sturzflutkarten zu informieren und die Erkenntnisse beim Bau zu berücksichtigen.

Eine Auslegung des Kanalnetzes auf derartige Starkregenereignisse ist nicht geboten.

11. Denkmalpflege

Im Geltungsbereich sind weder Boden- noch Baudenkmäler bekannt.

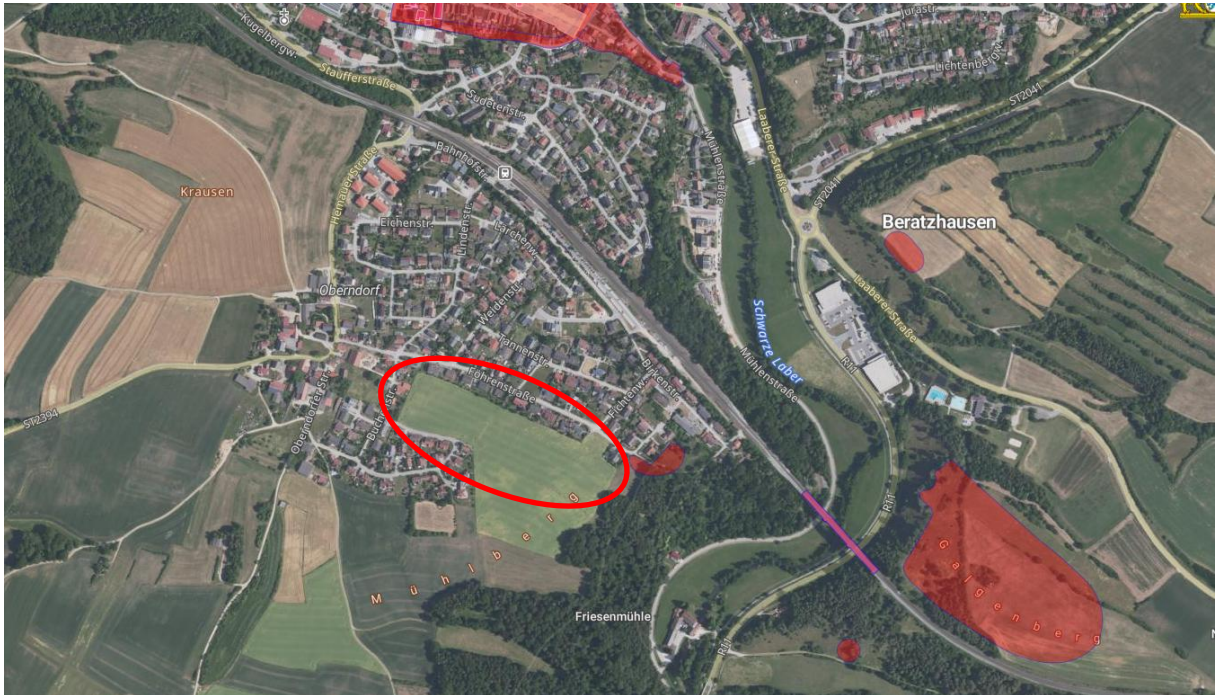


Abbildung 12: Auszug Denkmalatlas (Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, 2025)

Unmittelbar anschließend an den Geltungsbereich befindet sich eine mesolithische Freilandstation: D-3-6936-0043. Diese wird jedoch durch die Bauleitplanung nicht berührt.

12. Alternativenprüfung

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



Abbildung 13: geprüfte Erschließungsvarianten (Markt Beratzhausen)

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden mehrere Planungsvarianten untersucht. Diese unterscheiden sich in der Anordnung der Bauflächen, verkehrlichen Erschließung sowie der Auswirkung auf bestehende Nutzungen und Umweltbelange.

Die geprüften Alternativen weisen jeweils erhöhte Konfliktpotenziale auf. Die nunmehr gewählte Planung stellt unter Abwägung aller privaten und öffentlichen Belange gemäß §1 Abs. 7 BauGB die Variante mit dem geringsten Konfliktpotenzial dar. Sie ermöglicht eine optimierte Erschließung des Plangebiets unter Nutzung bestehender Infrastruktur und vermeidet weitergehende Eingriffe in Natur und Landschaft.

Vor diesem Hintergrund erweist sich die nun vorliegende Bauleitplanung als städtebaulich sinnvoll und angemessen.

13. Bedarfsbegründung

Der Bebauungsplan wird aus dem rechtskräftigen Flächennutzungs- und Landschaftsplan entwickelt. Auf eine Bedarfsbegründung wird deshalb verzichtet.

D) Konzeption und Ziele aus städtebaulicher und landschaftsplanerischer Sicht

1. Grenzen

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

Innerhalb des Geltungsbereichs sind Gebiete mit unterschiedlichem Maß der baulichen Nutzung festgelegt, um eine Gliederung des Baugebiets und die Schaffung von verschiedenen Wohnformen zu ermöglichen.

Die Abgrenzung der Bereiche schafft klare Trennlinien zwischen Nutzungsarten und unterstützt die planungsrechtliche Sicherheit für Investoren und Eigentümer.

Sie trägt zur störungsarmen Nachbarschaftsstruktur bei, indem Abstände und Funktionsbereiche eindeutig definiert werden. Die Linienführung orientiert sich an Topografie und Infrastruktur und integriert sich harmonisch in das städtebauliche Gesamtkonzept.

Die Parzellierung ermöglicht eine geordnete, rechtssichere Entwicklung des Gebietes entsprechend dem städtebaulichen Konzept. Sie sorgt für gleiche planerische Bedingungen für zukünftige Eigentümer bzw. Bauherren und verhindert willkürliche Aufspaltungen. Die Festlegung der Parzellenformen und -größen berücksichtigt topografische Gegebenheiten, vorhandene Infrastruktur und geplante Erschließungswege.

Sie trägt damit zum effizienten Betrieb von Infrastruktur (Wasser, Abwasser, Strom, Breitband) bei und erleichtert Bauplanung und Genehmigungsverfahren.

Die Parzellierung dient somit der nachhaltigen, geordneten und rechtssicheren Entwicklung des Bebauungsgebietes unter Berücksichtigung von Umwelt, Infrastruktur und dem städtebaulichen Gesamtziel.

2. Art der baulichen Nutzung

Die bauliche Nutzung im Geltungsbereich ist in Form eines allgemeinen Wohngebiets (WA) entsprechend § 4 BauNVO festgelegt.

Die Ausweisung dient der geordneten Weiterentwicklung des bestehenden Ortsbereichs unter Förderung eines kompakten Wohnumfelds mit ausreichender Versorgung durch Einrichtungen des täglichen Bedarfs, Schulen, Kindertagesstätten und Naherholung.

Damit wird dieser Bereich größtenteils für Wohnzwecke nutzbar, sonstige Nutzungen wie nicht störende Handwerksbetriebe sowie der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften ordnen sich der Wohnnutzung unter.

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden durch die Bauleitplanung ausgeschlossen, um die Fläche nicht mit zusätzlichem Anfahrtsverkehr zu belasten und die Parzellen effizient für Wohnnutzungen zur Verfügung zu stellen.

Durch die kompakte Bauweise wird der Fuß- und Radverkehr gefördert und dadurch die Emissionen und der Stellflächenbedarf reduziert.

Die Festsetzung ist geeignet, um eine vielseitige, klimafreundliche und sozial ausgewogene Entwicklung des Ortsteils sicherzustellen und damit langfristig stabile Strukturen, die Verkehrsverträglichkeit und die Lebensqualität zu fördern.

3. Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzung einer maximalen Grundflächenzahl erfolgt für die einzelnen Bereiche je nach gewünschter Dichte der Bebauung.

Die Baunutzungsverordnung sieht als Orientierungswert bei einer Nutzung als Allgemeines Wohngebiet eine Grundflächenzahl von 0,4 vor. Das Spektrum im vorliegenden Bebauungsplan deckt den Bereich zwischen 0,4 und 0,6 ab und spiegelt damit den Orientierungswert wider oder überschreitet diesen im Sinne einer flächensparenden Bauweise.

Zusätzlich wird durch die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse ebenfalls eine Staffelung der baulichen Dichte erreicht. Im Bereich der lockeren Bebauung mit geringer GRZ sind bis zu zwei Vollgeschosse zulässig. Hiermit wird ein harmonischer Übergang zur vorhandenen umgebenden Bebauung erreicht. Der östliche Bereich des Geltungsbereichs wird von Geschosswohnungsbau geprägt. Hier ist eine Errichtung von bis zu 3 Vollgeschossen, ggf. unter Ausbildung eines zusätzlichen Untergeschosses zulässig. Durch die geplante Ortsrandeingrünung sowie die vorhandenen Waldbestände ist eine ausreichende Eingrünung zur Minimierung des Eingriffs in das Landschaftsbild gewährleistet.

4. Bauweise, Baugrenzen

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

Die Festsetzung der Zahl der Wohneinheiten je Wohngebäude dient der geordneten städtebaulichen Entwicklung unter Berücksichtigung der vorhandenen Infrastruktur, Erschließungskapazität, Grün- und Freiräume sowie der sozialen Durchmischung. Sie sichert eine ausgewogene Wohnversorgung, verhindert Überlastung der Verkehrsanlagen und gewährleistet eine angemessene Bauhöhe und Abstandsflächen im Sinne des städtebaulichen Gesamtkonzepts.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzungen von Baugrenzen definiert. Das Baufenster ist unter Wahrung der vorhandenen Ansprüche der Ortsstruktur und Gestaltung angeordnet. Zur Erzielung des gewünschten städtebaulichen Erscheinungsbildes dürfen Garagen nur innerhalb der Baufenster oder in den extra ausgewiesenen Flächen für Garagen und Nebengebäude errichtet werden.

5. Abstandsflächen

Zur Wahrung der nachbarschaftlichen Interessen sind die Abstandsflächen lt. BayBO einzuhalten. Hiervon ausgenommen sind lediglich Garagen oder Nebengebäude mit einer Wandhöhe von bis zu 3m. Hierfür werden abweichende Abstandsflächenregelungen getroffen (s. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen).

Die BayBO trifft die maßgeblichen Regelungen für den baulichen Abstand zu Nachbargrundstücken. Ziel dieser Regelungen ist der Schutz von Nutzungen, Sicherheit, Belichtung, Belüftung und Privatsphäre. Der Brandschutz kann durch die relevanten Abstände eingehalten werden.

Darüberhinausgehende Regelungen sind nicht erforderlich.

6. Baugestaltung

Die Festsetzungen zur Höhe der Fußböden der Erdgeschosse dient der Einbindung der Gebäude in das natürliche Gelände. Durch das Abstellen auf die erschließende Verkehrsfläche ist auch bei einer Lage der Erschließungsanlagen abweichend vom natürlichen Gefälle gewährleistet, dass eine bauliche Nutzung des Grundstücks ohne unbillige Härte erfolgen kann.

Die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhen dient der Sicherung des städtebaulichen Maßstabs, dem Schutz von Belichtung und Belüftung sowie dem Erhalt des charakteristischen Ortsbilds. Sie ermöglicht eine geordnete Verdichtung unter Wahrung von Infrastrukturkapazität und Umweltbelange.

Durch die Festlegung der maximalen Gebäudehöhe wird die Einbindung in das Landschaftsbild gewährleistet.

Die Begrenzung auf zwei Dachformen sowie die Einschränkungen bei der Farbgestaltung dienen der Beruhigung der Dachlandschaft und trägt damit wesentlich zu einem positiven städtebaulichen Erscheinungsbild bei. Ein kohärentes Ortsbild wird gesichert.

7. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Die Festsetzung von Baulinien und Baufenstern für Garagen dient der geordneten Erschließung, Gewährleistung von ausreichendem Umfahr- und Rangierraum, sowie dem Schutz von Belichtungs- und Belüftungszonen in angrenzenden Freiräumen. Sie fördert sichere Verkehrssituationen, wahrt die Anliegerqualität und ermöglicht eine klare Investitionsplanung.

Die Höhenfestsetzung der Garagen und Nebengebäude folgt denen der Hauptgebäude. Um eine Grenzbebauung auch im hängigen Gelände zu ermöglichen, werden abweichend von der Bayerischen Bauordnung Abstandsflächenregelungen getroffen. In manchen Parzellen wäre dies sonst nicht möglich, was zu einer unbilligen Härte führen würde. Die Grundstücksflächen sind im Sinne des Flächensparens bewusst knapp gefasst. Zur zielführenden Nutzung ist die Anordnung der Garagen auf der Grundstücksgrenze deshalb meist notwendig. Zur Wahrung der Nachbarinteressen sind die Bereiche, für die die

Grenzbebauung mit einer entgegen der BayBO abweichenden Höhenentwicklung zulässig ist, durch eine Baulinie gekennzeichnet. Der Nachbar kann sich bei der Verwirklichung seiner eigenen Anlagen auf eine mögliche Verschattung einstellen und ggf. alternativ planen.

Die Höhenbegrenzung für den Fall der Grenzbebauung auf 3m ab FOK hat dabei nachbarschützende Eigenschaften. Die Errichtung von Garagen und Nebengebäuden mit größerer Wandhöhe ist deshalb nur dann zulässig, wenn die Abstandsflächen lt. BayBO eingehalten werden können.

Stellplätze sind innerhalb des Geltungsbereichs entsprechend der kommunalen Stellplatzsatzung nachzuweisen. Hierdurch wird gewährleistet, dass jede Parzelle über ein Mindestmaß an Stellplätzen verfügt und der öffentliche Straßenraum vom Parkdruck entlastet wird.

Zur Schaffung eines stimmigen Ortsbildes sind Dachform und Dachneigung dem Hauptgebäude anzupassen. Aus ökologischen Gründen sowie zur positiven Unterstützung des Kleinklimas sind darüber hinaus auch Gründächer immer zulässig.

Zur Erreichung der städtebaulichen Zielsetzung sind gebäudeunabhängige Anlagen zur Gewinnung von Energie aus Wind oder Sonne nicht zulässig.

Das Ortsbild definiert sich zu einem Großteil über den Straßenraum. Deshalb ist die Höhe der Zäune auf eine Maximalhöhe definiert, um hier eine möglichst einheitliche Höhenentwicklung zu gewährleisten. Dabei ist zu beachten, dass zur Einhaltung der notwendigen Sichtdreiecke ggf. auch nur eine niedrigere Höhe zulässig sein kann. Dies ist im Einzelfall durch den jeweiligen Bauwerber zu prüfen.

Um die Durchlässigkeit des Baugebiets zu gewährleisten, ist die Errichtung von Zaunsockeln nicht zulässig, vielmehr ist eine „Durchschlupfhöhe“ zwischen Bodenoberkante und Zaununterkante freizuhalten. Mauern und blickdichte Zäune sind deshalb ebenfalls nicht zulässig.

8. Werbeanlagen

Zur Wahrung des Gebietscharakters sind Werbeanlagen nur reduziert und untergeordnet zulässig.

Die Festsetzungen zur Begrenzung von Werbeanlagen im WA dienen dem Schutz des Orts- und Straßenbildes, der Verkehrssicherheit und der Lebensqualität der Anwohner. Sie schaffen klare Rahmenbedingungen für Standort, Größe, Gestaltung und Betriebszeiten der Werbeanlagen.

Darüber hinaus sind aus Gründen des Artenschutzes Beleuchtungseinrichtungen für Werbeanlagen nur begrenzt zulässig.

Werbeanlagen entsprechend den Festsetzungen fördern die Sichtbarkeit einzelner Betriebe, ohne das Ortsbild zu überformen.

9. Beleuchtung von Straßenraum und Außenanlagen

Zur Minimierung der Auswirkungen der Bebauung auf nachtaktive Tiere und damit auch aus artenschutzrechtlichen Aspekten ist für die Außenbeleuchtung im Geltungsbereich ausschließlich insektenfreundliches Licht zu verwenden.

Der Schutz sensibler biotischer Prozesse und der Erhalt der nächtlichen Biotopfunktion kann dadurch gewährleistet werden und ein Beitrag zur Biodiversität sowie zum Erhalt der Rechtsordnung geleistet werden.

10. Verkehrsflächen

Zur Erschließung der Bauparzellen werden öffentliche Straßen neu errichtet. Der Straßenquerschnitt ist mit einer Breite von 5,50 m vorgesehen, was auf Grund der zu erwartenden Verkehrsströme als ausreichend erachtet wird. Ein Gehweg wird ausschließlich an der Haupteinschließung vorgesehen, um den Grad der Versiegelung so gering wie möglich zu halten. Die Errichtung einer zusätzlichen Spange für Fußgänger und Radfahrer dient den kurzen Wegen und der optimierten Erreichbarkeit unabhängig vom motorisierten Verkehr.

Um den Straßenraum von parkenden Fahrzeugen freizuhalten, werden an zwei Stellen im Baugebiet öffentliche PKW-Parkplätze angeboten. Die Beschränkung auf zwei Bereiche reduziert den Park-Such-Verkehr. Durch die Kleinräumigkeit ist dennoch davon auszugehen, dass Akzeptanz besteht.

11. Versorgungsanlagen, Abfallentsorgung, Abwasserbeseitigung, Führung von Leitungen

Zum Schutz des Ortsbildes ist es nicht zulässig, Versorgungsleitungen oberirdisch zu führen. Die einschlägigen Richtlinien zur Gestaltung von Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind einzuhalten. Diese sind insbesondere auch bei Bepflanzungen zu beachten, um sowohl Beschädigungen von Pflanzen als auch Leitungen zu vermeiden.

12. Grünordnung, Natur und Landschaft

Innerhalb des Geltungsbereichs sind öffentliche Grünflächen vorgesehen. Diese sind zur Verbesserung des Kleinklimas offen zu gestalten. Die Erschließung durch Geh- und Radwege sowie Flächen für den Aufenthalt ist zur Optimierung der sozialen Verhältnisse im Geltungsbereich zulässig.

Zur Schaffung von Biotopverbindungen und zur Förderung des Kleinklimas ist eine Durchgrünung des gesamten Baugebiets vorgesehen. Hierzu dient auch die Festsetzung von Baumpflanzungen als relevantes Großgrün innerhalb der Bauparzellen.

Zur Verringerung der Versiegelung und der Erhaltung der belebten Bodenschicht ist die Anlage von Schottergärten oder sonstigen Oberflächenversiegelungen, die ausschließlich dekorativen Charakter haben, im Geltungsbereich nicht zulässig.

Zur Gewährleistung der ökologischen Funktion und zur Erreichung des städtebaulichen Ziels sind die Freiflächen innerhalb eines begrenzten Zeitraums nach dem Bezug der errichteten Gebäude umzusetzen und dauerhaft zu unterhalten.

Der dauerhafte Unterhalt der Flächen ist durch die entsprechende, sachgemäße Pflege zu gewährleisten. Ausfälle sind zu ersetzen, um die ökologische Funktion auch in Zukunft erfüllen zu können.

Zur Kompensation des durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffs sind Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Diese werden in Form einer Ortsrandeingrünung umgesetzt. Die genaue Beschreibung der notwendigen Maßnahmen findet sich bei der Ermittlung von Eingriff- und Ausgleich.

Zur Durchgrünung des Baugebiets setzt die Kommune auch auf die Pflanzung von Bäumen im öffentlichen Straßenraum. Zur Betonung des Zentrums des Quartiers wird eine straßenbegleitende Baumreihe angepflanzt, die auch ein wichtiges Trittsteinbiotop mit West-Ost Ausrichtung darstellt.

13. Gestaltung des Geländes

Die Topografie stellt ein prägendes Element des Marktes Beratzhausen dar. Deshalb wird der Fokus auf den Erhalt der natürlichen Geländeentwicklung trotz Ermöglichung der baulichen Nutzung gelegt.

Es ist deshalb eine Gestaltung des Geländes anzustreben, die dem natürlichen Zustand nahekommt.

Zum Erhalt des natürlichen Geländereiefs sind Aufschüttungen bzw. Abgrabungen weitestgehend zu vermeiden. Um die Überwindbarkeit für alle Tiergruppen sicher zu stellen, sind die entstehenden Geländesprünge in der Regel mit Böschungen auszubilden. Zur Dokumentation sind dem Bauantrag bzw. im Genehmigungsverfahren entsprechende Schnitte beizulegen.

14. Immissionsschutz

Beeinträchtigungen durch die landwirtschaftliche Nutzung aus umliegenden Flächen sind entschädigungslos zu akzeptieren, sofern die Bewirtschaftung entsprechend der guten landwirtschaftlichen Praxis erfolgt ist. Ebenso kann der Straßenbulasträger nicht für Maßnahmen zur Verringerung der Emissionen aus dem Straßenverkehr belangt werden.

15. Grundwasser- und Bodenschutz

Zur Erhöhung der Wasser- und Gasdurchlässigkeit ist der Versiegelungsgrad von Belagsflächen möglichst gering zu halten. Hierdurch wird neben einem zumindest teilweisen Erhalt der Versickerung vor Ort auch das Kleinklima positiv unterstützt und den Auswirkungen des Stadtklimas damit entgegengewirkt. Die Regenwasserrückhaltung wird gestärkt und die Oberflächenabflussmenge reduziert.

16. Artenschutz

Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Tatbeständen sind die Baumaßnahmen vor Beginn der Vogelbrutzeit zu beginnen. Sollten artenschutzrechtlich relevante Tatbestände während der Baumaßnahmen auftreten, sind entsprechende Schutzmaßnahmen einzuleiten.

E) Ausgleich unvermeidbarer Beeinträchtigungen / Eingriffsregelung

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

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

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

1. Bestandsaufnahme

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

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

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

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

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



Abbildung 14: Bestandserhebung

2. Ermittlung der Eingriffsschwere

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

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

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

Beeinträchtigungsfaktor
GRZ = 0,4, 0,5, 0,6

3. Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

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

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

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

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

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

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

Schutzgut	Vermeidungsmaßnahmen	Umsetzung	
		ja	nein
Arten & Lebensräume	Erhaltung und Sicherung von Bereichen mit besonderer Bedeutung für das Schutzgut Arten und Lebensräume, wie z.B. Schutzgegenstände gemäß §20 Abs. 2 BNatSchG, Natura 2000-Gebiete, gesetzlich geschützte Biotop nach §30 BNatSchG i.V.m. Art. 23 BayNatSchG, Lebensräume gefährdeter Arten (Rote-Liste-Arten) einschließlich ihrer Wanderwege, Vorkommen landkreisbedeutsamer Arten nach dem Arten- und Biotopschutzprogramm	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	Vermeidung mittelbarer Beeinträchtigungen von Lebensräumen und Arten durch Isolation, Zerschneidung oder Stoffeinträgen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Erhalt schutzwürdiger Gehölze, Einzelbäume, Baumgruppen und Alleen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Sicherung erhaltenswerter Bäume und Sträucher im Bereich von Baustellen (RAS-LP4 bzw. DIN 18920)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Bündelung von Versorgungsleitungen und Wegen	Entspricht dem allg. Stand der Technik	
	Verbot tiergruppenschädigender Anlagen oder Bauteile, z.B. Sockelmauern bei Zäunen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

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

	<p>Reduzierung der Flächeninanspruchnahme durch flächensparende Erschließungsstrukturen</p> <ul style="list-style-type: none"> - effiziente interne und externe Verkehrserschließung - effiziente technische Infrastruktur 	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	<p>Reduzierung der Flächeninanspruchnahme durch Maßnahmen der Verkehrsvermeidung</p> <ul style="list-style-type: none"> - Vermeidung von Verkehren durch alternative Mobilitätsangebote mit der Folge der Reduktion von Parkierungsflächen 	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Wasser	<p>Erhaltung und Sicherung von Bereichen mit besonderer Bedeutung für das Schutzgut Wasser, wie Überschwemmungsgebiete einer Fließgewässeraue, Bereiche mit oberflächennahem Grundwasser</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	<p>Erhalt von Oberflächengewässern durch geeignete Standortwahl</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	<p>Vermeidung von Gewässerverfüllung, -verrohrung, -ausbau</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	<p>Vermeidung von Grundwasserabsenkung infolge von Tiefbaumaßnahmen</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	<p>Vermeidung der Einleitung von belastetem Wasser in Oberflächengewässer</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	<p>Vermeidung von Grundwasseranschnitten und Behinderung seiner Bewegung</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Klima / Luft	<p>Erhalt von Luftaustauschbahnen (Vermeidung von Barrierewirkung)</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	<p>Erhalt kleinklimatisch wirksamer Flächen, z.B. Kaltluftentstehungsgebiete</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Landschaftsbild	<p>Vermeidung von Bebauung in Bereichen, die sich durch folgende landschaftsbildprägende Elemente auszeichnen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Naturnahe Gewässerufer - Markante Einzelstrukturen des Reliefs (z.B. Kuppen, Hänge, Geländekanten) - Waldränder – einzelstehende Bäume, Baumgruppen und Baumreihen - Hecken und Gebüschgruppen, insbesondere wenn diese strukturierende Funktion einnehmen 	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	<p>Erhalt von Sichtbeziehungen und Ensemblewirkungen</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Abbildung 15: Vermeidungsmaßnahmen ohne Anrechnung beim Planungsfaktor

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

Schutzgut	Vermeidungsmaßnahmen	Umsetzung	
		ja	nein
Arten & Lebensräume	Schaffung kompakter Siedlungsräume und Vermeidung von Zersiedelung zur Sicherung und Entwicklung für das Schutzgut Arten und Lebensräume bedeutender Flächen auf Flächennutzungsplan- sowie Landschaftsebene	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Erhöhung der Durchlässigkeit von Siedlungsränder zur freien Landschaft zur Erhaltung und Wiederherstellung des Biotopverbundes der Grünflächen/Biotope im Siedlungsbereich mit den Biotopen im Außenbereich (multifunktionale Wirkungen zur Aufrechterhaltung und Förderung des Kaltluft- und Frischluftaustausches)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Abbau von künstlichen Barrieren durch Schaffung von Naherholungs- und Grünverbindungen zur Abschwächung von naturräumlichen Trennungseffekten durch die Wiederherstellung der Durchgängigkeit von Grün- und Wegeverbindungen mit z.B. breiten wegbegleitenden Säumen und Hecken sowie die Aufhebung der Verrohrungen von Gewässern und Wegunterführungen	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	Vernetzung von großräumigen Grünstrukturen	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	Biodiversität durch Schaffung von differenzierten Grünräumen und der Erhalt von bestehenden Grün-, sowie für das SG Arten und Lebensräume bedeutenden Baustrukturen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Naturnahe Gestaltung der öffentlichen und privaten Grünflächen, der Wohn- und Nutzgärten sowie der unbebauten Bereiche der privaten Grundstücke, z.B. durch Mindestanzahl von autochthonen Bäumen pro Grundstücksfläche	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Eingrünung von Wohnstraßen, Wohnwegen, Innenhöfen und offenen Stellplätzen, z.B. durch Mindestanzahl von autochthonen Bäumen pro Stellplatz	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Fassadenbegrünung mit hochwüchsigen, ausdauernden Kletterpflanzen.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

	Dauerhafte Begrünung von Flachdächern	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	Beleuchtung von Fassaden und Außenanlagen: Verwendung von Leuchtmitteln mit warmweißen LED-Lampen mit einer Farbtemperatur 2700 bis max. 3000 Kelvin	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Rückhaltung des Niederschlagswassers in naturnah gestalteter Wasserrückhaltung bzw. Versickerungsmulden	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Abbildung 16: Vermeidungsmaßnahme mit Anrechnung beim Planungsfaktor

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

Bestandserfassung Schutzgut Arten und Lebensräume					
Bezeichnung	Fläche (m ²)	Bewertung (WP)	GRZ/Eingriffsfaktor	Planungsfaktor	Ausgleichsbedarf (WP)
A11 Intensiv bewirtschaftete Äcker ohne oder mit stark verarmter Segetalvegetation	39.709	2	0,4	10%	28.591
A11 Intensiv bewirtschaftete Äcker ohne oder mit stark verarmter Segetalvegetation	4.896	2	0,5	10%	4.407
A11 Intensiv bewirtschaftete Äcker ohne oder mit stark verarmter Segetalvegetation	1.841	2	0,6	10%	1.989
A11 Intensiv bewirtschaftete Äcker ohne oder mit stark verarmter Segetalvegetation -interne Ausgleichsfläche	4.374	2	0	-	0
Summe:	50.820				34.987
Summe Ausgleichsbedarf (WP)					34.987 WP

Abbildung 17: Ermittlung Ausgleichsbedarf Schutzgut Arten und Lebensräume

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

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

Die vorliegende Planung befindet sich innerhalb eines Landschaftlichen Vorbehaltsgebiets und auch der Flächennutzungs- und Landschaftsplan sieht die entsprechende Darstellung vor. Es wird deshalb zusätzlicher Ausgleichsbedarf für das Schutzgut Landschaftsbild gesehen. Dieser wird in Form der Ortsrandeingrünung erbracht.

4. Auswahl von geeigneten Ausgleichsmaßnahmen/ Maßnahmenkonzept

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

Ausgleichsmaßnahmen:

Flurnummer	1319 TF, 1322/2 TF
Gemarkung	Mausheim
Naturraum Haupteinheit:	Fränkische Alb
Besitz- verhältnisse	in Besitz der Kommune
Flächengröße	4.374 m ²
derzeitige Nutzung / Bestand	A 11 Intensiv bewirtschafteter Acker ohne oder mit stark verarmter Segetalvegetation
Entwicklungsziel	B 112 Mesophiles Gebüsch/Hecken
Maßnahmen	<p><u>B112:</u> Anpflanzung von standortgerechten Heckenstrukturen. Pflanzabstand: 1,5 m x 1,20 m Länge der einzelnen Pflanzabschnitte 10 m-15 m, mind. 2 reihig bis max. 4-reihig.</p> <p>Artenzusammensetzung: Schlehe, Hasel, Weißdorn, Weide, Holunder, Rose, Pfaffenhütchen Ausmähen der Pflanzscheiben 2 x jährlich</p> <p>Mahd der freibleibenden Bereiche 2x jährlich, 1. Schnitt nicht vor Mitte Juni, max. 80% der Fläche zum gleichen Zeitpunkt, die restlichen Flächen mind. 4 Wochen zeitversetzt.</p>

	Ausbildung von Saumstrukturen in Richtung der Grenzen des Geltungsbereichs mit einer Breite von ca. 1,50 m, abschnittsweise Mahd dieser im Herbst in einem zwei- bis dreijährigen Turnus zur Steigerung der ökologischen Vielfalt, Mähgutabfuhr
Pflegekonzept	<p><u>B 112</u> Entwicklungspflege bis zur Erreichung des Entwicklungsziel: Ausmähen der Pflanzscheiben 2 x jährlich Ausbildung von Saumstrukturen in Richtung der Grenzen des Geltungsbereichs mit einer Breite von ca. 1,50 m, abschnittsweise Mahd dieser im Herbst in einem zwei- bis dreijährigen Turnus zur Steigerung der ökologischen Vielfalt, Mähgutabfuhr</p> <p>Erhaltungs-/Unterhaltungspflege: Saumstrukturen: Abschnittsweise Mahd im Herbst in einem zwei- bis dreijährigen Turnus, max. 50 % der Fläche zum gleichen Schnittzeitpunkt. Mähgutabfuhr</p>
Vorauss. Entwicklungszeit bis zum Erreichen des Zielbiotops	10 Jahre (Bayerisches Landesamt für Umwelt, 2006)
Anforderung an räumliche und funktionale Zusammenhänge	ABSP-Schwerpunktgebiet 375B Tal der Schwarzen Laaber mit Nebentälern ABSP-Naturraumziele: 375-081-A Hochfläche der Mittleren Frankenalb
Art der Entsiegelung	Keine Entsiegelung vorgesehen
hpnV	N3a Typischer Waldgersten-Buchenwald
Vorkommensgebiet gebietseigener Gehölze	5.2 Schwäbische und Fränkische Alb
Ursprungsgebiete gebiets-eigenes Saatgut	14 Fränkische Alb
Prüfung der multifunktionalen Eignung von Maßnahmen (Überlagerungsmöglichkeiten)	<p><i>Mit den Maßnahmenanforderungen aus:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>der Wiederherstellung der Kohärenz von Natura 2000-Gebieten</i> - <i>dem Artenschutz (CEF, FCS-Maßnahmen)</i> - <i>dem gesetzlichen Biotopschutz und</i> - <i>dem Waldausgleich</i> <p>nicht erforderlich</p>
Berücksichtigung von agrarstrukturellen Belangen	<p><i>vorrangige Prüfung von geeigneten Ausgleichsmaßnahmen</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>zur Entsiegelung oder sonstiger Rückbaumaßnahmen,</i> - <i>zur Wiedervernetzung von Lebensräumen,</i> - <i>durch Bewirtschaftungs- und Pflegemaßnahmen, die in die land- oder forstwirtschaftliche Produktion integriert sind und der dauerhaften Aufwertung des Naturhaushalts oder des Landschaftsbildes dienen (PIK-Maßnahmen),</i> - <i>durch die Inanspruchnahme von Ökokontoflächen oder</i>

	<p>- <i>durch Maßnahmen zur Schaffung von Flächen zur Klimaanpassung, Stärkung und Sicherung der Biodiversität in Siedlungsbereichen</i></p> <p>Produktionskapazität und Produktivität im Agrarraum wird nicht erheblich beeinflusst oder verändert, da Flächengröße des Ausgleichs < 3ha.</p> <p>Die Umsetzung des Ausgleichs erfolgt als PIK-Maßnahme.</p>
<p>Prüfung von Umsetzungsmöglichkeiten in der Gebietskulisse</p>	<p>- <i>in Natura2000-Gebieten, Naturschutzgebieten und in Biosphärenreservaten, soweit sie über verpflichtende Erhaltungsmaßnahmen des Gebietsmanagements hinausgehen,</i></p> <p>- <i>auf Flächen, die im Landschaftsrahmenplan bzw. Regionalplan oder Landschaftsplan, bzw. Flächennutzungsplan</i></p> <p>- <i>als Kulisse für geeignete Kompensationsflächen dargestellt sind,</i></p> <p>- <i>auf Flächen für anerkannte naturschutzfachliche Projekte im Rahmen des Arten- und Biotopschutzprogramms,</i></p> <p>- <i>Flächen entlang oberirdischer Gewässer und in strukturarmen Landschaftsräumen, die der Biotopvernetzung dienen und</i></p> <p>- <i>in Wasserschutzgebieten und Überschwemmungsgebieten, soweit Dritte nicht beeinträchtigt werden</i></p> <p>---</p>

Abbildung 18: Funktionstabelle Ausgleichsfläche

5. Bestimmung des Umfangs, Bewertung von Ausgleichsmaßnahmen/ Bilanzierung

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

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

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

Bei der Bilanzierung wird die Entwicklungszeit der Ausgleichsmaßnahmen berücksichtigt.

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

Abbildung 19: Abschlag Timelag

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

Ausgleichsumfang und Bilanzierung Schutzgut Arten und Lebensräume									
Maßnahmen Nr.	Ausgangszustand nach der BNT-Liste			Prognosezustand nach der BNT-Liste			Ausgleichsmaßnahme		
	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)*	Fläche (m ²)	Aufwertung	Ausgleichsumfang in WP
Intern	A11	Intensiv bewirtschaftete Äcker ohne oder mit stark verarmter Segetalvegetation	2 WP	B112	Mesophiles Gebüsch/Hecke	10 WP	4.374	8 WP	34.992
Summe Ausgleichsumfang im Wertpunkten									34.992
Bilanzierung									
Summe Ausgleichsumfang						34.992 WP			
Summe Ausgleichsbedarf						34.987 WP			
Differenz						5 WP			
* ggf. unter Berücksichtigung Timelag									

Abbildung 20: Bewertung des Ausgleichsumfangs

6. Umsetzung und Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen:

Die Maßnahmen sind spätestens 1 Jahr nach Satzungsbeschluss umzusetzen. Die im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung festgelegten Ausgleichsflächen sind nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes an das Ökoflächenkataster beim Bayerischen Landesamt für Umweltschutz zu melden. In begründeten Fällen (z.B. erst später erfolgende

Erschließung des Baugebiets) kann auf Antrag an die Untere Naturschutzbehörde am Landratsamt Regensburg die Frist für die Umsetzung der Maßnahmen verlängert werden.

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

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

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

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

7. Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Planung (Monitoring)

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

F) Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 BauGB

1. Einleitung

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

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

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

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

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

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

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

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

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplans

Der Geltungsbereich des geplanten Wohngebiets befindet sich am südöstlichen Ortsrand von Beratzhausen. Durch die Ausweisung soll dringend benötigter Wohnraum im Hauptort der Kommune neu geschaffen werden.

Im rechtskräftigen Flächennutzungs- und Landschaftsplan ist das Gebiet bereits als Wohngebiet dargestellt.

Weitere Ausführungen sind der Begründung zum Bebauungsplan zu entnehmen.

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

Die Darstellung erfolgt in der Begründung des Bebauungsplans.

2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

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

2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario)

2.1.1 Schutzgut Mensch / Gesundheit

Schutzgut: Mensch (Lärm, Erholungseignung)		
Inhalte	Vorhandene Quellen	Erstellte Unterlagen
Emissionen Überlagerungseffekte Betroffenheit von Wegen und Infrastruktur	Flächennutzungsplan	

Das Planungsgebiet befindet sich im unmittelbaren angrenzend an den Ortsbereich von Beratzhausen.

Ca. 200 m nordwestlich des Geltungsbereichs befindet sich die Bahnlinie Regensburg-Nürnberg, ebenso zwei sich kreuzende Staatsstraßen in einer Entfernung von ca. 500 m. Zwischengelagert befindet sich jedoch bereits bestehende Wohnbebauung.

Der Geltungsbereich hat Bedeutung für gesunde Wohnverhältnisse. Für die übergeordnete Erholung oder den Tourismus weist der Bereich dagegen auf Grund der fehlenden Erschließung keine erkennbare Funktion auf.

2.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

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

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

Als potenziell natürliche Vegetation ist „Typischer Waldgersten-Buchenwald“ (Bayerisches Landesamt für Umwelt, 2025) angegeben.

Der Geltungsbereich wird derzeit intensiv ackerwirtschaftlich genutzt. Wertvolle Baum- oder Gehölzstrukturen sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

Die räumliche Nähe zur Bahnlinie sowie der Staatsstraße mit ihren Emissionen bzw. Störungen durch Lärm oder Licht, insbesondere für empfindliche Arten der Fauna, ist als Vorbelastung zu werten.

Spezielles Artenschutzrecht (spezielle artenschutzrechtliche Prüfung)

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

Als Verbotstatbestände sind definiert:

- Schädigungsverbot: Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten und damit verbundene vermeidbare Verletzung oder Tötung von Tieren oder ihrer Entwicklungsformen. Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt wird.
- Störungsverbot: Erhebliches Stören der Tiere während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten. Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die Störung zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führt.
- Tötungsverbot: Gefahr von Kollisionen, wenn sich durch das Vorhaben das Kollisionsrisiko für die jeweiligen Arten unter Berücksichtigung der vorgesehenen Schadenvermeidungsmaßnahmen signifikant erhöht. Die Verletzung oder Tötung von Tieren und die Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen, die

mit der Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten verbunden sind, werden im Schädigungsverbot behandelt.

Auf Grund der vorhandenen Bestände ist nicht davon auszugehen, dass durch die Bauleitplanung Verbotstatbestände ausgelöst werden. Auf die Erstellung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung wurde deshalb verzichtet.

Die Vorgaben des Artenschutzes sind jedoch bei allen Bauvorhaben zu berücksichtigen.

2.1.3 Schutzgut Boden und Fläche

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

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

Im Geltungsbereich sind keine Bodendenkmäler im Bayerischen Denkmalatlas erfasst (Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, 2025). Altlasten sind im Altlastenkataster des Landkreises Regensburg nicht verzeichnet. (Bay. Landesamt für Umwelt, 2025)

Im Geltungsbereich herrscht fast ausschließlich Braunerde aus (schuttführendem) Schluff bis Ton vor. Die Gesteine entstammen dem Malm. (Bayerisches Landesamt für Umwelt, 2025). Im Untergrund sind harte Festgesteine, sedimentär, überwiegend homogen zu erwarten. Im Untergrund stehen Karbonatische Gesteine des Weißjuras (Malm) an. Darüber folgen Ablagerungen aus Kreide, des Tertiärs und Quartärs in teilweise unterschiedlicher Mächtigkeit. Lokal können erhebliche zeitliche Schichtlücken vorhanden sein. Aufgrund der verkarstungsfähigen Gesteine ist von Dolinen im Untergrund auszugehen. Bei der erfolgten Erkundung konnten jedoch keine Dolinen nachgewiesen werden. (Anders & Raum, 2025)

In ungestörtem und unverwittertem Zustand ist der Boden damit als guter Baugrund einzustufen. Die zu erwartende mittlere Tragfähigkeit ist sehr hoch.

Bereichsweise ist von humosen Böden auszugehen.

Unterschiede bzgl. der biotischen Lebensraumfunktion des Bodens sind im Untersuchungsraum nicht zu erkennen. Es sind keine besonders leistungsfähigen oder schutzwürdigen Bodenflächen festzustellen. Die Empfindlichkeit der Böden gegen Versiegelung und Verdichtung ist im gesamten Untersuchungsraum als mittel zu bewerten.

2.1.4 Schutzgut Wasser

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

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

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

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

Es ist davon auszugehen, dass der Flurabstand des Grundwassers mehr als 2 m beträgt. Die Stau- oder Haftnässe ist gering oder >8 dm tief und nur örtlich auftretend (Bayerisches Landesamt für Umwelt, 2025).

Die Hinweiskarte Oberflächenabfluss sieht für den Geltungsbereich einen starken Abfluss bei Starkregen. Auf Grund der bestehenden, höherliegenden Bebauung kann dies nur begrenzt nachvollzogen werden.

2.1.5 Schutzgut Luft / Klima

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

Das Planungsgebiet ist auf Grund seiner Lage im ländlichen Raum nicht als klimatisches Belastungsgebiet einzustufen. Im Allgemeinen ist eine bestehende Vorbelastung durch Emissionen aus dem Straßen- und Bahnverkehr anzunehmen.

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

Der Niederschlag wird im Sommerhalbjahr mit 400 bis 450 mm angegeben, im Winterhalbjahr mit 350 bis 400 mm. Die mittlere Lufttemperatur im Sommer beträgt 14 bis <15°, während im Winterhalbjahr von 2 bis <3°C auszugehen ist. (Bayerisches Landesamt für Umwelt, 2025)

2.1.6 Schutzgut Landschaft / Erholung

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

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

Durch die Lage am unmittelbaren Ortsbereich ist kein bisher unberührter Landschaftsbestandteil durch die Bauleitplanung betroffen.

Durch die ackerbauliche Nutzung ist eine Erholungsnutzung auf diesen Flächen im unmittelbaren Ortsbereich aktuell nicht möglich.

2.1.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

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

Im Geltungsbereich sind weder Boden- noch Baudenkmäler im Denkmalatlas (Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, 2025) verzeichnet. Nordöstlich des Geltungsbereichs befindet sich jedoch die Darstellung eines Bodendenkmals.

2.1.8 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei einer Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante) würde die bisherige Nutzung des Gebiets weiterhin erhalten bleiben. Es ergibt sich keine Veränderung der biologischen Vielfalt oder der Funktion als Lebensraum für Tiere und Pflanzenarten. Auch für die anderen Schutzgüter würden sich keine Veränderungen ergeben.

Das Defizit an Wohnmöglichkeiten im Ortsbereich bliebe ebenfalls bestehen.

2.2 Prognose über die Auswirkung auf die Schutzgüter

2.2.1 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Auswirkungen

Durch die Realisierung des Baugebietes wird landwirtschaftliche Nutzfläche der Bebauung zugeführt.

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

Baubedingte Auswirkungen durch Zerschneidung von Lebensräumen von Arten mit größeren Arealansprüchen sind nicht gegeben, da kein großflächiger Biotopkomplex neu zerschnitten wird.

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

Mittelfristig ist nach entsprechender Entwicklungszeit der Begrünungsmaßnahmen damit zu rechnen, dass für mehr als das typischerweise in durchgrüntem Siedlungen vorkommende Artenspektrum geeignete Lebensraumstrukturen geschaffen werden.

Während des Baubetriebs ist mit temporären Beeinträchtigungen zu rechnen.

Vermeidungsmaßnahmen (s.a. unten)

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

Ergebnis

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

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

Gesamtbewertung Schutzgut Tiere und Pflanzen (Biodiversität):
Auswirkungen geringer Erheblichkeit

2.2.2 Schutzgut Boden und Fläche

Auswirkungen

Jede Bebauung wirkt sich durch die unvermeidbare Versiegelung und den Eingriff in die Boden- und Oberflächenform negativ auf das Schutzgut Boden und Wasser aus. Der natürliche Bodenaufbau wird großflächig verändert mit Auswirkungen auf Versickerung, Porenvolumen und Leistungsfähigkeit. Baubedingt werden größere Flächen verändert und Oberboden zwischengelagert.

Generell können auch auf Grundstücken, die nicht im Altlastenkataster erfasst sind, Altlasten vorhanden sein. Sollten deshalb bei Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG).

Gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen durch Verrichtungen auf den Flächen im Geltungsbereich sind Vorsorgemaßnahmen zu treffen.

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

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

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

Vermeidungsmaßnahmen (s.a. unten)

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

Ergebnis

Es sind auf Grund der Versiegelung und des Verlustes landwirtschaftlicher Flächen Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit für das Schutzgut Boden und Fläche zu erwarten.

Gesamtbewertung Schutzgut Boden und Fläche:
Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit

2.2.3 Schutzgut Wasser

Auswirkungen

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

Auch die Verdunstung wird auf Grund der Versiegelung reduziert.

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

Vermeidungsmaßnahmen (s.a. unten)

U.a. die Festsetzung der Verwendung von versickerungsfähigen Belägen wo möglich sowie die Festsetzungen zur Durchgrünung tragen zur Verminderung von negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser bei.

Ergebnis

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

Gesamtbewertung Schutzgut Grund- und Oberflächenwasser:
Auswirkungen geringer Erheblichkeit

2.2.4 Schutzgut Luft/Klima

Auswirkungen

Die Versiegelung großer freier Flächen führt zur Reduktion von Kaltluftentstehungsgebieten am unmittelbarem Ortsbereich. Die Beeinflussung des Schutzguts Luft und Klima ist deshalb nicht zu vermeiden. Eine nachhaltige negative Beeinträchtigung des Ortsklimas ist jedoch auf Grund der Kleinräumigkeit nicht zu erwarten. Es besteht auf Grund des ländlichen Charakters des Umfelds keine Gefahr der Überhitzung oder der Ausbildung von Wärmeinseln. Die Frischluftversorgung ist gesichert.

Luftgetragene Immissionen (Lärm, Schadstoffe) werden im Umfeld durch die Bebauung und den damit im Zusammenhang stehenden Verkehr geringfügig erhöht. Durch die Festsetzung des Gebietstyps als allgemeines Wohngebiet sind nennenswerte betriebsbedingte Belastungen ausgeschlossen.

Vermeidungsmaßnahmen (s.a. unten)

Vermeidungsmaßnahmen können die Auswirkungen reduzieren. So führen die Festsetzungen zur Bepflanzung zur Staubbindung und Reduzierung der Wärmeentwicklung sowie zur Verbesserung des Kleinklimas.

Der Ausgleich erfolgt im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.

Ergebnis

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

Gesamtbewertung Schutzgut Klima und Lufthygiene:
Auswirkungen geringer Erheblichkeit

2.2.5 Wirkungsgefüge zwischen den o.g. Schutzgütern

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

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

2.2.6 Schutzgut Landschaft / Erholung

Auswirkungen

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

Aufgrund der Dimensionen des geplanten allgemeinen Wohngebiets im unmittelbaren Ortsbereich und in Folge der Festsetzung der maximalen Höhen für Gebäude sind die diesbezüglichen Eingriffe von geringer Bedeutung.

Vermeidungsmaßnahmen (s.a. unten)

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

Ergebnis

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

Gesamtbewertung Schutzgut Landschaft:
Auswirkungen geringer Erheblichkeit

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

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

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

Auswirkungen

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

Durch die Ausweisung von neuen Baugebieten sind in der Regel geringe Auswirkungen auf die im Umfeld lebende Wohnbevölkerung gegeben.

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

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

Vermeidungsmaßnahmen (s.a. unten)

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

Ergebnis

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

Gesamtbewertung Schutzgut Mensch:
Auswirkungen geringer Erheblichkeit

2.2.9 Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter

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

Gesamtbewertung Schutzgut Kultur- und Sachgüter:
Ohne Betroffenheit

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

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

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

Die vorliegende Planung hat keine negativen Auswirkungen auf die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie. Eine kommunale Wärmeplanung wird derzeit erstellt. In der näheren Umgebung im Ortsteil Oberndorf ist voraussichtlich ein Nahwärmenetz geplant. Konkrete Aussagen können zum jetzigen Zeitpunkt jedoch noch nicht getroffen werden.

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

Im rechtskräftigen Flächennutzungs- und Landschaftsplan ist die beplante Fläche als allgemeines Wohngebiet dargestellt. Die Vorgaben zur Ortsrandeingrünung werden durch den Bebauungsplan umgesetzt.

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

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

2.2.14 Auswirkungen bei schweren Unfällen oder Katastrophen

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

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

2.3.1 Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter

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

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

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

2.3.1.1 Schutzgut Arten und Lebensräume

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

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

Das Verbot von Zaunsockeln führt zu einer Durchlässigkeit des Gebietes, insbesondere für Kleintiere (Ausschluss tiergruppenschädigender Anlagen/Bauteile). Die Durchlässigkeit der Siedlungsränder ist gegeben und Wechselbeziehungen bleiben möglich.

2.3.1.2 Schutzgut Boden und Fläche

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

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

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

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

Das Baugebiet folgt auf Grund der getroffenen Festsetzungen dem natürlichen Geländeverlauf. Die Oberflächenform wird dadurch möglichst wenig verändert und größere Erdmassenbewegungen vermieden.

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

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

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

2.3.1.3 Schutzgut Wasser

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

Durch die Standortwahl werden weder Bereiche mit besonderer Bedeutung für das Schutzgut Wasser wie Überschwemmungsgebiete oder oberflächennahem Grundwasser betroffen oder Oberflächengewässer selbst beeinträchtigt. Durch die Tiefbauarbeiten darf keine Grundwasserabsenkung erfolgen. Belastetes Wasser darf nicht in Oberflächengewässer abgeleitet werden. Durch die festgesetzten Durchgrünungsmaßnahmen werden Flächen für die Versickerung sowie zur Verdunstung von Wasser offengehalten.

2.3.1.4 Schutzgut Landschaftsbild

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

Sichtbeziehungen sowie Ensembles werden durch die Ausweisung nicht beeinträchtigt.

Die Festsetzungen zur Durchgrünung des Gebietes führen zu einer Verminderung des Eingriffes in das Schutzgut Landschaftsbild. Die Anordnung der Baufenster führt zu einem Erhalt des ortstypischen Erscheinungsbildes.

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

2.3.1.5 Schutzgut Luft/Klima

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

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

3. Alternative Planungsmöglichkeiten

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

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

4. Zusätzliche Angaben

4.1 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

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

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

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

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

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

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

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

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

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

erheblich, das Schutzgut also nicht betroffen, so lautet die Bewertung „nicht betroffen“ oder „nicht erheblich“.

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

4.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen

Die Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen ist gesetzlich vorgesehen, damit frühzeitig unvorhergesehene Auswirkungen ermittelt werden und geeignete Abhilfemaßnahmen ergriffen werden können. Da es keine bindenden Vorgaben für Zeitpunkt, Umfang und Dauer des Monitorings bzw. der zu ziehenden Konsequenzen gibt, sollte das Monitoring in erster Linie zur Abhilfe bei unvorhergesehenen Auswirkungen dienen.

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

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

5. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der Markt Beratzhausen plant die Aufstellung eines Bebauungs- und Grünordnungsplans für den Bereich „Oberndorf Südost III“. Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 4,6 ha.

Durch die Ausweisung des Gebietes wird die Errichtung von Wohnungsbauten ermöglicht und damit Wohnraum geschaffen.

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

Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse zusammen:

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

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

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

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

Insgesamt ist das Vorhaben unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen als umweltverträglich anzusehen. Standorte mit geringeren Auswirkungen auf die Schutzgüter gibt es nicht bzw. stehen nicht zur Verfügung.

G) Quellen

- Anders & Raum. (2025). *Stellungnahme zu einer im amtlichen BayernAtlas des Bayerischen Staatsministeriums der Finanzen und für Heimat unter der Kategorie "Georisiken" dargestellten Doline (GEORISK-Punktobjekt ID 6936GR018385) im geplanten Baugebiet Oberdorf Südost*. Velden.
- Bay. Landesamt für Umwelt. (13. 11 2025). *Altlasten-, Bodenschutz- und Deponieinformationssystem*. Von <https://www.lfu.bayern.de/altlasten/altlastenkataster/altlastenauskuenfte/index.htm> abgerufen
- Bay. Staatsministerium für Wohnen, B. u. (2021). *Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft*. München.
- Bayerische Vermessungsverwaltung. (31. 03 2025). *BayernAtlas*. Von www.atlas.bayern.de abgerufen
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege. (31. 03 2025). *Bayerischer Denkmal-Atlas*. Von www.geoportal.bayern.de abgerufen
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege. (13. 11 2025). *Bayerischer Denkmal-Atlas*. Von <https://geoportal.bayern.de/denkmalatlas/> abgerufen
- Bayerisches Landesamt für Umwelt. (2006). *Entwicklungszeiträume von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen*. Augsburg: Bayerisches Landesamt für Umwelt.
- Bayerisches Landesamt für Umwelt. (13. 11 2025). *Fis-Natur*. Von https://www.lfu.bayern.de/natur/fis_natur/fin_web/index.htm abgerufen
- Bayerisches Landesamt für Umwelt. (13. 11 2025). *Umweltatlas*. Von https://www.umweltatlas.bayern.de/standortauskunft/rest/reporting/sta_baugrund/ abgerufen
- Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie. (2020). *Landesentwicklungsprogramm Bayern*. München.
- Kehrer Planung. (2026). *Sturzflutkonzept*.
- Kehrer Planung GmbH. (2023). *Entwässerungskonzept im Zuge der Erstellung des städtebaulichen Konzepts für das Baugebiet Oberdorf Südwest*. Regensburg.
- Markt Beratzhausen. (2023). *Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan*. Beratzhausen.
- Markt Beratzhausen. (kein Datum). *Erschließungsvarianten Bebauungsplan Oberndorf Südost III*.
- regionaler Planungsverband Region Regensburg. (2025). *Regionalplan Region Regensburg (11)*.
- TAUW. (2024). *Erschließung Baugebiet in Beratzhausen "Oberdorf Südwest", Baugrundgutachten*. Regensburg.

H) Impressum

Planverfasser:

NEIDL + NEIDL
Landschaftsarchitekten und Stadtplaner Partnerschaft mbB
Dolesstraße 2
92237 Sulzbach-Rosenberg
09661/10470
www.neidl.de

