

Gewerbegebiet (GE) **„Neuöd VI“**

Begründung mit Umweltbericht

Gemeinde Illschwang

Am Dorfplatz 5, 92278 Illschwang

Landkreis Amberg Sulzbach



Vorentwurf: 18.02.2026

Entwurf:

Endfassung:

Entwurfsverfasser:



Inhaltsverzeichnis

A	PLANZEICHNUNG	5
B	FESTSETZUNGEN	5
C	HINWEISE	5
D	VERFAHRENSVERMERKE	5
E	BEGRÜNDUNG	5
1.	Rechtsgrundlagen, Aufstellungsbeschluss, Geltungsbereich	5
1.1	Rechtsgrundlagen	5
1.2	Aufstellungsbeschluss	5
1.3	Geltungsbereich	6
2.	Erfordernis der Planaufstellung und Beschreibung der städtebaulichen Ausgangssituation	8
2.1	Ziele des Bauleitplans	8
2.2	Alternativenprüfung	8
2.3	Bedarfsnachweis	9
2.4	Wichtigste Ziele des Bauleitplans	9
3.	Rahmenbedingungen und Planungsvorgaben	10
3.1	Planungsrechtliche Voraussetzungen	10
3.1.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)	10
3.1.2	Regionalplan Oberpfalz-Nord (Planungsregion 6)	11
3.1.3	Flächennutzungsplan	12
3.1.4	Schutzgebiete	12
3.1.5	Arten- und Biotopschutz	13
3.2	Planverfahren	14
3.3	Erschließung, Ver- und Entsorgung	14
3.3.1	Verkehrstechnische Erschließung	14
3.3.2	Kanäle und Abwasserbeseitigung	14
3.3.3	Wasserversorgung	15
3.3.4	Energieversorgung	15
3.3.5	Wärmeversorgung	15
3.3.6	Abfallentsorgung	15
3.3.7	Telekommunikation	15
3.4	Grund-, Oberflächen- und Hochwasser	16
3.5	Baugrund und Bodenverhältnisse	16
3.6	Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse	16
3.7	Begründung zur Grünordnung, Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege	17
3.8	Ausgleich nach den Grundsätzen für die Anwendung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung	17
3.9	Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Planung (Monitoring)	17
3.10	Befreiungen	17
3.11	Land- und Forstwirtschaft	17
3.12	Zusammenfassende Erklärung	18
4.	Begründung der städtebaulichen und grünordnerischen Festsetzungen ...	18
4.1	Grenzen	18
4.2	Art der baulichen Nutzung	18
4.3	Maß der baulichen Nutzung	18
4.4	Baugrenzen, Bauweise, Abstandsflächen	19

4.5 Baugestaltung Hauptgebäude.....	19
4.6 Werbeanlagen	19
4.7 Stellplätze und Garagen, Nebenanlagen	19
4.8 Einfriedungen	20
4.9 Verkehrsflächen	20
4.10 Gestaltung des Geländes	20
4.11 Grünordnung, Natur und Landschaft.....	20
4.12 Artenschutz	21
4.13 Grundwasser, Entwässerung	21
4.14 Immissionsschutz.....	21
F UMWELTBERICHT	23
1 Einleitung	23
1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele der Bauleitplanung	23
1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und ihrer Berücksichtigung.....	24
2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung	24
2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario)	24
2.1.1 Schutzgut Mensch und Gesundheit.....	24
2.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen	24
2.1.3 Schutzgut Boden und Fläche	25
2.1.4 Schutzgut Wasser.....	26
2.1.5 Schutzgut Luft und Klima.....	26
2.1.6 Schutzgut Landschaft und Erholung	26
2.1.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter	26
2.1.8 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung.....	26
2.2 Prognose über die Auswirkungen auf die Schutzgüter bei Durchführung der Planung	27
2.2.1 Schutzgut Tiere und Pflanzen	27
2.2.2 Schutzgut Boden und Fläche	28
2.2.3 Schutzgut Wasser.....	29
2.2.4 Schutzgut Luft und Klima.....	29
2.2.5 Wirkungsgefüge zwischen den o.g. Schutzgütern	30
2.2.6 Schutzgut Landschaft und Erholung	30
2.2.7 Auswirkungen auf Erhaltungsziele und den Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes	30
2.2.8 Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt ..	31
2.2.9 Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter	31
2.2.10 Auswirkungen auf die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern	31
2.2.11 Auswirkungen auf die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie.....	32
2.2.12 Auswirkungen auf die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts.....	32
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	32
2.2.14 Auswirkungen bei schweren Unfällen oder Katastrophen	32
2.3 Beschreibung der Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung oder Ausgleich von erheblichen Umweltauswirkungen	32
2.3.1 Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter	32
2.3.2 Ausgleich unvermeidbarer Beeinträchtigungen / Eingriffsregelung.....	34
2.3.3 Maßnahmen auf den Ausgleichsflächen.....	40

2.3.4 Umsetzung und Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen.....	40
2.4 Alternative Planungsmöglichkeiten	40
3. Zusätzliche Angaben.....	40
3.1 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	40
3.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen.....	41
3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung	42
3.4 Quellenangaben.....	43

A PLANZEICHNUNG

siehe Planblatt

B FESTSETZUNGEN

siehe Planblatt

C HINWEISE

siehe Planblatt

D VERFAHRENSVERMERKE

siehe Planblatt

E BEGRÜNDUNG

1. Rechtsgrundlagen, Aufstellungsbeschluss, Geltungsbereich

1.1 Rechtsgrundlagen

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

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

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

1.2 Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat Illschwang fasste am 21.01.2026 zur geordneten städtebaulichen Entwicklung des Hauptorts Illschwang den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungs- und Grünordnungsplan „Neuöd VI“.

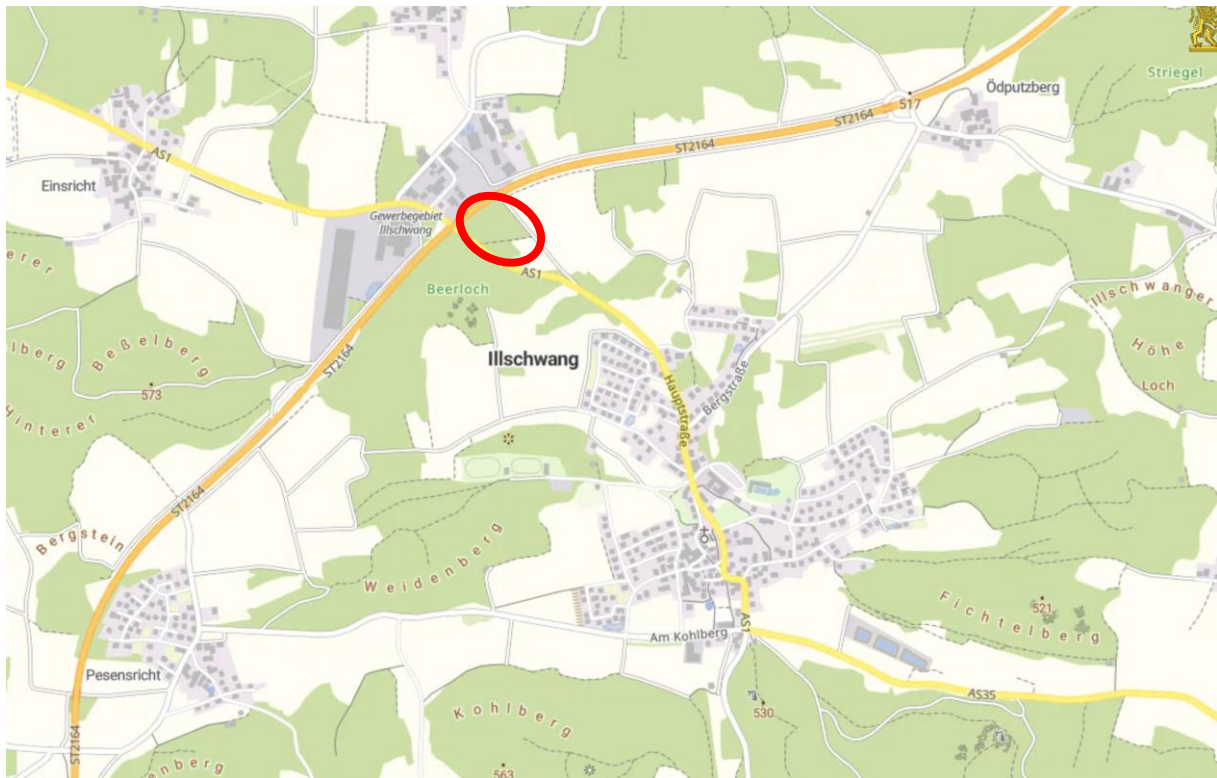
Mit dieser Bauleitplanung reagiert die Gemeinde Illschwang auf den Bedarf an Bauflächen für Gewerbenutzung und schafft zugleich eine wichtige Grundlage zur Sicherung der Arbeits- und Lebensbedingungen in der Region und zur Bewahrung einer eigenständigen Wirtschaftsstruktur.

Die Fläche wird als Gewerbegebiet (GE) nach § 8 BauNVO ausgewiesen.

Im geltenden Flächennutzungsplan ist das Gebiet teilweise bereits als Gewerbegebiet und teilweise als Fläche für die Forstwirtschaft dargestellt. Das Vorhaben entwickelt sich somit nicht vollständig aus dem vorbereitenden Bauleitplan. Der Flächennutzungsplan wird für einen Teilbereich im Parallelverfahren geändert.

1.3 Geltungsbereich

Die Vorhabenflächen liegt nordwestliche des Hauptortes Illschwang im Landkreis Amberg-Weizbach. Es besteht Anschluss an die Kreisstraße AS 1 und Staatsstraße 2164. Außerdem ist die Autobahn A6 in 10 Minuten Fahrzeit zu erreichen.



Lage der Fläche, ohne Maßstab

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke Fl.-Nrn. 771, 772, 773 und 774, Gemarkung Illschwang, und hat eine Gesamtfläche von ca. 2,68 ha.



Luftbild der Fläche mit Flurkarte, ohne Maßstab

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan wird wie folgt umgrenzt:

- im Norden durch die Staatsstraße ST2164 (Fl.-Nr. 907, Gemarkung Illschwang) sowie das daran angrenzende, bereits bestehende Gewerbegebiet
- im Westen bzw. Süden durch die Kreisstraße AS1 (Fl.-Nr. 696, Gemarkung Illschwang) sowie daran anschließend Waldbestand (Fl.-Nr. 770, Gemarkung Illschwang)
- im Osten bzw. Nordosten durch einen bestehenden Feldweg (Fl.-Nr. 769, Gemarkung Illschwang) sowie daran angrenzende landwirtschaftlich genutzte Fläche (Acker)



Luftbild der Fläche und Umgebung, ohne Maßstab

Die Vorhabenfläche liegt im Übergang einer offenen, landwirtschaftlich geprägten Talandschaft zu den bewaldeten Hängen des Oberpfälzer Juras. Das Landschaftsbild ist durch ein Mosaik aus Ackerflächen, Wiesen und einzelnen Gehölzstrukturen geprägt, das von großflächigen Misch- und Nadelwäldern eingefasst wird. Diese Wälder bilden einen relativ geschlossenen Grüngürtel, der die sonst offene Agrarlandschaft einrahmt und die Siedlungen voneinander abgrenzt.

Die Siedlungs- und Nutzungsstrukturen sind überwiegend kleinteilig und gruppieren sich um die Ortsteile Illschwang, Neuöd und Einsricht. Im Kreuzungsbereich der Staatsstraße 2164 mit der Kreisstraße AS1 befindet sich ein gewerblich-industriell genutzter Bereich mit Hallen- und Lagerbauten, der eine deutliche technische Vorprägung erzeugt. Die Straßenanlagen St2164 und AS1 bilden dominante infrastrukturelle Linien in der vielfältig gegliederten Kulturlandschaft.

Die Landschaft ist leicht hügelig, typisch für den westlichen Oberpfälzer Jura, und wirkt kleinteilig, mit vielen Übergängen zwischen Wald und offenen Nutzflächen.

Insgesamt vermittelt der Bereich ein ländlich offenes Landschaftsbild mit deutlichen anthropogenen Einflüssen durch Verkehr und Gewerbe, weshalb der Standort als vorbelastet eingestuft werden kann. Der Landschaftsausschnitt ist klar technisch überformt und gewerblich geprägt.

Bei den konkret zu überbauenden Flächen handelt es sich um Flächen der Forst- bzw. Landwirtschaft mit geringem Strukturreichtum. Die Flächen selbst haben aufgrund der unmittelbaren Nähe zum Gewerbegebiet und der Lage an zwei viel befahrenen Straßen als markanten infrastrukturellen Knotenpunkt keinen direkten Wert für die Erholungsnutzung. Die Umgebung weist eine spürbare technische Vorprägung auf, wodurch zusätzliche Eingriffe teilweise absorbiert werden können. Der Waldbestand wiederum bildet eine landschaftlich wirksame Kulisse und reduziert damit negative Fernwirkungen. Die Landschaft entspricht dem typischen regionalen Agrar-Mischbild ohne außergewöhnliche Eigenart oder Seltenheit. Die Landschaftsempfindlichkeit wird als mittel eingeschätzt.

2. Erfordernis der Planaufstellung und Beschreibung der städtebaulichen Ausgangssituation

2.1 Ziele des Bauleitplans

Ziel der Bauleitplanung ist die Entwicklung eines Gewerbegebietes, um den Bedarf an gewerblichen Bauflächen zu decken und die städtebauliche Ordnung von Illschwang zu sichern. Damit schafft die Gemeinde eine wichtige Grundlage zur Sicherung der Arbeits- und Lebensbedingungen in der Region und zur Bewahrung einer eigenständigen Wirtschaftsstruktur.

Im geltenden Flächennutzungsplan ist das Gebiet teilweise bereits als Gewerbegebiet und teilweise als Fläche für die Forstwirtschaft dargestellt. Das Vorhaben entwickelt sich somit nicht vollständig aus dem vorbereitenden Bauleitplan. Der Flächennutzungsplan wird für einen Teilbereich im Parallelverfahren geändert, dass sich der Bebauungs- und Grünordnungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

2.2 Alternativenprüfung

Auf Ebene des Bebauungsplans erfolgt die Alternativenprüfung durch Überprüfung von alternativen Erschließungs- und Flächennutzungsmodellen innerhalb des Geltungsbereichs. Die grundsätzlichen Alternativen zur Lage des geplanten Baugebiets sind auf Ebene des Flächennutzungsplans zu überprüfen.

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

1. Keine Neuausweisung und Belassen der Flächen im jetzigen Zustand (Nullvariante):
Ohne eine Überplanung der Flächen, kann der Bebauungsplan nicht umgesetzt werden. Ein Defizit an verfügbaren und erschließbaren Gewerbeflächen trägt zur Abwanderung von Unternehmen bei und verhindert neue Gewerbeansiedlungen. Langfristig wäre somit die Sicherung der Arbeits- und Lebensbedingungen in der Region und die eigenständige Wirtschaftsstruktur gefährdet.
2. Alternative Erschließungsvarianten
Eine alternative Erschließung ist aufgrund der bereits vorhandenen Strukturen des Wegenetzes nicht sinnvoll und würde zusätzliche Eingriffe in die Umwelt bedingen.

2.3 Bedarfsnachweis

Im Folgenden wird im Zuge der Bedarfsermittlung das Erfordernis der Planaufstellung und die Beschreibung der städtebaulichen Ausgangssituation näher erläutert.

Anlass zur Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Nachfrage an Gewerbeflächen in Illschwang. Im bestehenden Gewerbegebiet gibt es keine freien Gewerbeflächen. Nachdem alle erschlossenen Parzellen vergeben sind, können sich keine bestehenden Betriebe erweitern oder neue Betriebe ansiedeln.

Illschwang hat sich in den letzten Jahrzehnten von einer ehemals von der Landwirtschaft geprägten Gemeinde zum modernen Wohn- und Industrieort entwickelt. Zwischen 2011 und 2020 stieg die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten um 48% auf rund 350 Personen. In den letzten fünf Jahren ist die Zahl weiter gestiegen, bis auf 394 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte im Jahr 2023. Positiv für die wirtschaftliche Entwicklung ist vor allem die gute Autobahnanbindung. Die Gemeinde Illschwang liegt verkehrsgünstig und doch ruhig in unmittelbarer Nähe zur Bundesautobahn A6 von Nürnberg nach Prag und garantiert damit eine sehr gute überregionale Anbindung.

Die wirtschaftliche Entwicklung des Landkreises und der Region ist sehr positiv und kann durch die Ausweitung der Gewerbeflächen weiter gesteigert werden. Ziel der Planung ist unter anderem auch der Erhalt örtlicher Betriebe sowie die Sicherung und Entwicklung lokaler Arbeitsplätze. Das entspricht unter anderem auch den Zielen bzw. Grundsätzen übergeordneter Planungsebenen, wie dem Landesentwicklungsprogramm oder Regionalplan, zur Sicherung der Wettbewerbsfähigkeit und der Schaffung gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen gerade für strukturschwächere Regionen. Gemäß der übergeordneten Planungsebenen sind die Teilräume mit besonderem Handlungsbedarf, zu denen auch die Gemeinde Illschwang zählt, vorrangig zu entwickeln

Im geltenden Flächennutzungsplan ist das Gebiet teilweise bereits als Gewerbegebiet (Fl.-Nrn. 771 und 772, Gemarkung Illschwang) dargestellt. Das Vorhaben entwickelt sich somit nicht vollständig aus dem vorbereitenden Bauleitplan und entspricht nur teilweise dem Entwicklungsgebot. Der Flächennutzungsplan wird deshalb nur für einen Teilbereich im Parallelverfahren geändert.

Die Belange der Land- und Forstwirtschaft sind bei der Planung neuer Baugebiete grundsätzlich gegen die Erfordernisse gewerblicher bzw. wirtschaftlicher Entwicklungsmöglichkeiten abzuwägen. Die Umwandlung von land- bzw. forstwirtschaftlicher Flächen wird dabei als unvermeidbar angesehen, da in der Ortschaft keine alternativen Flächen mit gleicher Standorteignung und geringerem Eingriffspotenzial vorhanden sind. Die Flächen bieten sich aufgrund des direkten Anschlusses an das bestehende Gewerbegebiet und das überörtliche Verkehrsnetz an. Die Einbindung in das Landschaftsbild ist durch die vorgesehene Eingrünung und die eingegrenzte Lage gegeben.

Mit der vorliegenden Bauleitplanung gewährleistet die Gemeinde die dauerhafte Sicherung der Arbeits- und Lebensbedingungen.

Die Ausweisung des geplanten Gewerbegebietes ist deshalb begründet und nachvollziehbar.

2.4 Wichtigste Ziele des Bauleitplans

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

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

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

- nachteilige Auswirkungen auf die Lebensraumfunktion von Pflanzen und Tieren sind so weit als möglich zu begrenzen, das heißt Beeinträchtigungen wertvoller Lebensraumstrukturen oder für den Biotopverbund wichtiger Bereiche sind wo möglich zu vermeiden
- Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes auch im überörtlichen Zusammenhang sind soweit wie möglich zu vermeiden; durch bauplanungs- und bauordnungsrechtliche sowie grünordnerische Festsetzungen ist eine ansprechende Gestaltung und Einbindung des Baugebietes in das Orts- und Landschaftsbild zu gewährleisten
- Die Versiegelung von Boden sowie der Verlust von landwirtschaftlichen Flächen und anderer Freiräume ist möglichst zu begrenzen, sonstige vermeidbare Beeinträchtigungen des Schutzgutes sind zu vermeiden
- nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser (Grundwasser und Oberflächengewässer) sind entsprechend der jeweiligen Empfindlichkeiten (z.B. Grundwasserstand, Betroffenheit von Still- und Fließgewässern) so gering wie möglich zu halten.
- Auswirkungen auf das Kleinklima (zum Beispiel Berücksichtigung von Kaltluftabflussbahnen), die Immissionssituation und sonstige Beeinträchtigungen der Schutzgüter Klima und Luft sind auf das unvermeidbare Maß zu begrenzen.

Zwangsläufig gehen mit der Ausweisung eines neuen Baugebietes unvermeidbare Beeinträchtigungen der Schutzgüter einher, die insbesondere im Umweltbericht genauer behandelt werden.

3. Rahmenbedingungen und Planungsvorgaben

3.1 Planungsrechtliche Voraussetzungen

3.1.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

Gemäß Strukturkarte des Landesentwicklungsprogramms des Landes Bayern, Fortschreibung Stand 1. Juni 2023 liegt die Gemeinde Illschwang im allgemeinen ländlichen Raum und einer Kreisregion mit besonderem Handlungsbedarf.

I. Ziele der Raumordnung

a) Zeichnerisch verbindliche Darstellungen

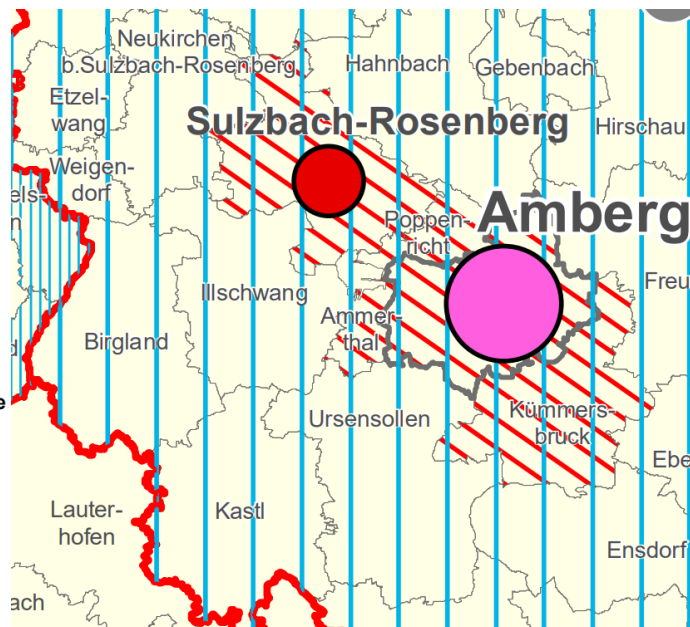
-  Allgemeiner ländlicher Raum
-  Ländlicher Raum mit Verdichtungsansätzen
-  Verdichtungsraum

Raum mit besonderem Handlungsbedarf

-  Kreisregionen
-  Einzelgemeinden

b) Zeichnerisch erläuternde Darstellung verbaler Ziele

-  Oberzentrum
-  Mittelzentrum
-  Region



Auszug LEP, Anhang 2 – Strukturkarte

Nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) soll die Zersiedelung der Landschaft verhindert werden (vgl. LEP 3.3 G). Neubaufächen sollen nach dem LEP-Ziel 3.3 möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten ausgewiesen werden. Des Weiteren sind im Sinne des Flächensparens die vorhandenen Potenziale vorrangig zu nutzen (vgl. LEP 3.2 Z) und die Ausweisung von neuen Baufächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung ausgerichtet werden.

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

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

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

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

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

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

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

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

3.1.2 Regionalplan Oberpfalz-Nord (Planungsregion 6)

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

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

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

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

Gemäß dem fachlichen Ziel der Land- und Forstwirtschaft B III 3.2 sollen Wälder mit regionaler und lokaler Bedeutung für Klima- und Immissionsschutz in ihrer Flächensubstanz erhalten bleiben. Die

Vorhabenfläche umfasst Waldbestand, welcher nicht im Rahmen der Waldfunktionskartierung als Schutzwald eingestuft ist.

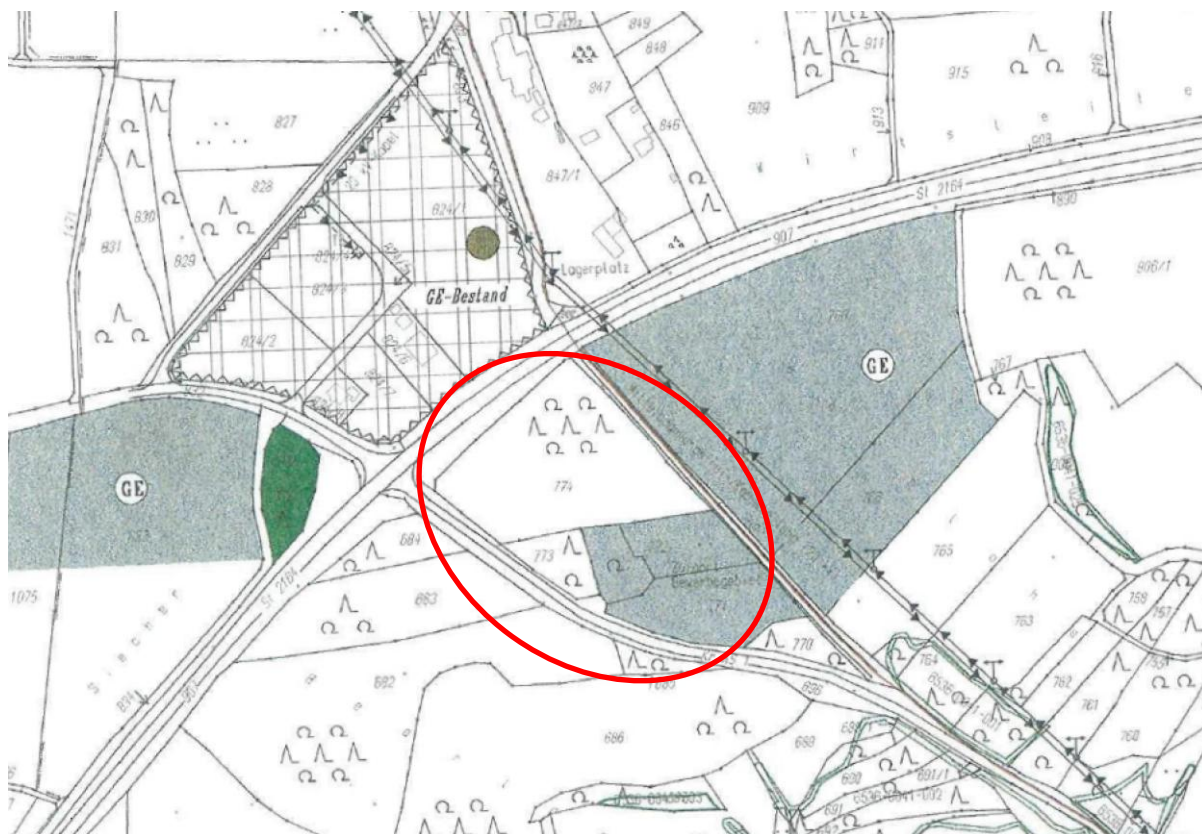
Gleiches gilt für Ziele aus dem Bereich B IV Wirtschaft: Die Region Oberpfalz-Nord ist als leistungsfähiger Wirtschaftsraum und attraktiver Lebens- und Arbeitsstandort zu stärken und weiterzuentwickeln (B IV 1.1). Dazu trägt die Ausweisung neuer Gewerbeflächen bei.

Dem Vorhaben stehen keine Ziele der Regionalplanung entgegen.

3.1.3 Flächennutzungsplan

Das Gebiet des geplanten Bebauungs- und Grünordnungsplans ist im wirksamen Flächennutzungsplan teilweise als Gewerbegebiet und teilweise als Fläche für die Forstwirtschaft dargestellt. Das Vorhaben entwickelt sich somit nicht vollständig aus dem vorbereitenden Bauleitplan. Der Flächennutzungsplan wird für einen Teilbereich im Parallelverfahren geändert.

Landschaftsplanerische Maßnahmen und Ziele im Plan nicht vorhanden.



Auszug Flächennutzungsplan, Gemeinde Illschwang, 05.11.2002

3.1.4 Schutzgebiete

Die Betroffenheit des Geltungsbereiches wurde auf folgende Schutzgebiete geprüft:

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

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

Quellen: Fin-Web, Bayernatlas, Umweltatlas

3.1.5 Arten- und Biotopschutz

Geprüft wurden folgende Schutztypen:

Arten- und Biotopschutz	
Biotopkartierung	nicht betroffen
Wiesenbrüterkulisse	nicht betroffen
Feldvogelkulisse-Kiebitz	nicht betroffen
Arten- und Biotopschutzprogramm	nicht betroffen
Biotope nach §30 BNatSchG	nicht betroffen

Quellen: Fin-Web, Bayernatlas, Umweltatlas

Spezielles Artenschutzrecht:

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

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

- Schädigungsverbot von Lebensstätten: Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten.
Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die ökologische Funktion, der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt wird.
- Störungsverbot: Erhebliches Stören von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten.
Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die Störung zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führt.
- Tötungsverbot- und Verletzungsverbot: Der Fang, die Verletzung oder Tötung von Tieren, die Beschädigung, Entnahme oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen. Umfasst ist auch die Gefahr von Kollisionen im Straßenverkehr, wenn sich durch das Vorhaben das Kollisionsrisiko für die jeweilige Arten unter Berücksichtigung der vorgesehenen Schadensvermeidungsmaßnahmen signifikant erhöht.

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

Der von der Planung betroffene Waldbestand mittleren Alters ist als strukturarm einzustufen und enthält keine relevanten Biotopbäume mit Habitatstrukturen wie Rindenspalten oder Höhlen. Es sind keine ökologisch bedeutenden Arten zu erwarten.

Grundsätzlich stellen bei Ackerflächen die bodenbrütenden Vogelarten die Artengruppe mit dem größten Konfliktpotenzial dar. Da diese Arten zu Gehölzbeständen Meideabstände einhalten, möglichst flache Flächen bevorzugen und im Bereich der Planung zudem eine Störung durch die angrenzende Kreisstraße vorliegt, wird ein Vorkommen von Brutpaaren dieser Arten als unwahrscheinlich angesehen.

Eine ASK-Datenbankabfrage gibt zudem keine Hinweise auf Brutpaare in der näheren Umgebung oder sonstige schützenswerten Arten. Es ist von keiner Beeinträchtigung auszugehen.

Die bisherige Nutzung sowie der vorzufindende Bestand führen entsprechend einer vereinfachten Abschätzung zu der Annahme, dass im Geltungsbereich durch die geplante Bebauung und unter Berücksichtigung folgender Vermeidungsmaßnahmen keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG einschlägig sind: Für den betroffenen Waldbestand von ca. 1,8 ha sind 18 Nisthilfen für Brutvögel (Höhlen-, Halbhöhlenbrüter) sowie 9 Nisthilfen für Fledermäuse im Gemeindegebiet in Bäumen mittlerer Ausprägung anzubringen.

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

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

3.2 Planverfahren

Der Ablauf des Bauleitplanverfahrens ist im Planteil beschrieben.

Die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans erfolgt im Regelverfahren.

3.3 Erschließung, Ver- und Entsorgung

3.3.1 Verkehrstechnische Erschließung

Die übergeordnete Verkehrsanbindung des geplanten Gewerbegebietes erfolgt über die Kreisstraße AS1 und Staatsstraße 2164. Außerdem ist die Autobahn A6 in 10 Minuten Fahrzeit zu erreichen. Die Gemeinde Illschwang liegt verkehrsgünstig und doch ruhig in unmittelbarer Nähe zur Bundesautobahn A6 von Nürnberg nach Prag und garantiert damit eine sehr gute überregionale Verkehrsanbindung.

Die Erschließung der möglichen Baufenster erfolgt über die Kreisstraße AS1. Innerhalb des Geltungsbereiches ist die Anlage von Erschließungsanlagen nur in absolut notwendigem Maß zulässig. Auf eine möglichst geringe Versiegelung ist zu achten.

3.3.2 Kanäle und Abwasserbeseitigung

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

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

Das Oberflächenwasser soll über die belebte Bodenzone versickert oder auf dem Baugrundstück zurückgehalten werden. Soll gesammeltes Niederschlagswasser erlaubnisfrei versickert werden, sind die Vorgaben der Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem

Niederschlagswasser (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung – NWFreiV) mit den dazu ergangenen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu beachten. Andernfalls muss für die Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser eine wasserrechtliche Erlaubnis beantragt werden. Zur genauen Bestimmung und Dimensionierung der Sammel- und Versickerungsanlagen sind entsprechende Berechnungen mit den Bauantragsunterlagen bzw. im Genehmigungs-Freistellungsverfahren vorzulegen.

Bei Starkniederschlägen und Schneeschmelze darf wild abfließendes Oberflächenwasser nicht zum Nachteil Dritter ab- bzw. umgeleitet werden. Die schadlose Ableitung des Oberflächenwassers ist sicherzustellen.

3.3.3 Wasserversorgung

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

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

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

3.3.4 Energieversorgung

Die Stromversorgung des Baugebietes wird durch einen Erschließungsträger sichergestellt.

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

3.3.5 Wärmeversorgung

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

3.3.6 Abfallentsorgung

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

Für den im Holsystem zu entsorgenden Abfall wird auf Folgendes hingewiesen: Gemäß §16 Nr. 1 der geltenden Unfallverhütungsvorschriften Müllbeseitigung (BGV C 27) können Stellflächen für Müllgefäße nur direkt angefahren werden, wenn grundsätzlich ein Rückwärtsfahren der Müllfahrzeuge nicht erforderlich ist und die Fahrwege nach der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen 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.

3.3.7 Telekommunikation

Es erfolgt die Erschließung durch einen Erschließungsträger.

3.4 Grund-, Oberflächen- und Hochwasser

Grundwasseranschnitte sowie die Behinderung seiner Bewegung sind zu vermeiden.

Der genaue Stand des Grundwassers ist nicht bekannt, es wird in mehr als 2 m Tiefe erwartet. Schicht- bzw. Hangwasser kann nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden.

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.

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

Für den gewählten Standort sind keine Informationen in der „Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturzflut“ vorhanden. Südlich der Vorhabenfläche ist ein potenzieller Fließweg mit mäßigem Abfluss dargestellt. Der Standort weist eine Hangneigung von ca. 0 - 5° auf und ist südöstlich exponiert.

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

3.5 Baugrund und Bodenverhältnisse

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

Der Standort weist eine Hangneigung von ca. 0 - 5° auf und ist südöstlich exponiert.

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

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

Gemäß Übersichtsbodenkarte 1:25.000 (ÜBK 25) liegt die Planung im Bereich „Fast ausschließlich Braunerde und (flache) Braunerde über Terra fusca aus (skelettführendem) Schluff bis Ton (Deckschicht) über Lehm- bis Ton(-schutt) (Carbonatgestein)“.

Die zu erwartende mittlere Tragfähigkeit ist sehr hoch.

Für den Geltungsbereich gibt es keinen Hinweis auf Geogefahren oder auf niedrige Grundwasserflurabstände. Stau- oder Haftnässe ist gering oder > 8 dm tief, örtlich auftretend.

Auf Grund der vorliegenden Untersuchungsergebnisse ist von geeigneten Bodenverhältnissen auszugehen.

3.6 Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Durch die Ausweisung von neuen Gewerbegebieten sind gewisse Auswirkungen auf die im Umfeld lebende Wohnbevölkerung gegeben, zum Beispiel in Form von Sichtbeeinträchtigungen bzw. Störung des Landschaftsbildes durch die errichteten Anlagenteile. In der Satzung zum Bebauungsplan sind Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen in Form von abstrakten und konkreten Festsetzungen nach §9 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit §1 Abs. 4 Nr. 2 und Abs. 11 BauNVO bzw. §9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB zu treffen.

Es befindet sich keine Wohnbebauung im unmittelbaren Umfeld der Vorhabenflächen. Deshalb ist von keiner erheblichen Beeinträchtigung auszugehen. Die vorliegende Planung gewährleistet

gesunde Arbeits- und Wohnverhältnisse. Diese Punkte werden außerdem im Umweltbericht unter „Schutzgut Mensch“ und „Schutzgut Landschaft und Erholung“ behandelt.

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

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

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

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

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

3.8 Ausgleich nach den Grundsätzen für die Anwendung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung

Die Kommune soll die durch die Bauleitplanung vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft so gering als möglich halten und unvermeidbare Eingriffe ausgleichen (§ 1 a BauGB). Es ist nachzuweisen, auf welche Art den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege Rechnung getragen wird. Hierzu sind besonders grünordnerische Maßnahmen innerhalb des Baugebiets geeignet, die auch dazu beitragen, den Eingriff und damit den notwendigen Ausgleich zu minimieren.

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung wird ausführlich im Umweltbericht als Teil der Begründung behandelt. Hier sind neben der Eingriffs-Ausgleichsermittlung auch die geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen zu finden. Diese Maßnahmen und Festsetzungen sind ebenfalls Bestandteil der Satzung.

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

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

3.10 Befreiungen

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

3.11 Land- und Forstwirtschaft

Die an den Geltungsbereich angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen müssen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung keine Einschränkungen hinnehmen. Das betrifft auch die

Ausbringung von Gülle und Jauche. Die gesetzlichen Regelungen zu Pflanzabständen von Bäumen und Gehölzen zu angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen sind zu beachten.

3.12 Zusammenfassende Erklärung

Die zusammenfassende Erklärung ist dem ausgefertigten Bauleitplan zur Bekanntmachung beizufügen.

4. Begründung der städtebaulichen und grünordnerischen Festsetzungen

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

Durch das Inkrafttreten der Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung im Rahmen der Bauleitplanung ist die Kommune gehalten, die durch die Bauleitplanung vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft auszugleichen. Es ist nachzuweisen, auf welche Art den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege Rechnung getragen wird. Hierzu sind besonders grünordnerische Maßnahmen innerhalb des Baugebietes geeignet. Zur Minimierung eines eventuellen Ausgleichs sind diese unumgänglich. Siehe hierzu auch den Umweltbericht mit Behandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung und der Detaillierung der internen bzw. externen Ausgleichsmaßnahmen.

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

4.1 Grenzen

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

4.2 Art der baulichen Nutzung

Die bauliche Nutzung im Geltungsbereich ist als Gewerbegebiet (GE) entsprechend § 8 BauNVO festgesetzt.

Die entsprechend der Baunutzungsverordnung in Gewerbegebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im Sinne des § 8 Absatz 3 BauNVO werden ausdrücklich ausgeschlossen, da diese der vorhandenen Ortstypik widersprechen.

4.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächen- und Geschossflächenzahl definiert. Die Festsetzung erfolgt in Anlehnung an die Orientierungswerte gemäß § 17 BauNVO.

Die zulässige Bebauung wird außerdem durch die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse begrenzt. Die Abwägung erfolgt hierbei zwischen dem ländlichen Charakter des Bereichs und dem Ziel des Flächensparens.

4.4 Baugrenzen, Bauweise, Abstandsflächen

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

Gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO wird für das Industriegebiet die abweichende Bauweise (a) festgesetzt. Es gelten die Grundsätze der offenen Bauweise mit der Maßgabe, dass Gebäude mit einer Gebäudelänge von mehr als 50 m zulässig sind, um die notwendigen Kubaturen für Gewerbebetriebe zu ermöglichen.

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

Zum Schutz von Menschen bzw. vor Personenschaden dürfen aufgrund des angrenzenden Waldbestandes keine Gebäude, die dem dauerhaften Aufenthalt von Menschen dienen, innerhalb eines Abstands von 30 m zum Waldrand errichtet werden.

4.5 Baugestaltung Hauptgebäude

Zur optimalen Einbindung der Hauptgebäude und Anpassung der Bebauung an den natürlichen Geländeverlauf werden die Fußbodenoberkanten der Erdgeschosse in Bezug auf das mittlere, natürliche Geländeniveau je Parzelle festgesetzt. Die Differenzierung in Bezug auf einzelne Bereiche dient dabei der bestmöglichen Einbindung in das vorhandene Gelände.

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

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

4.6 Werbeanlagen

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

4.7 Stellplätze und Garagen, Nebenanlagen

Die Festsetzung einer maximalen Wandhöhe für Nebengebäude dient der Unterordnung gegenüber dem Hauptgebäude. Die Dachform und -neigung ist aus städtebaulichen Gründen dem Hauptgebäude anzupassen. Flachdächer in begrünter Form sind aus ökologischen, klimatischen und wasserwirtschaftlichen Gründen immer zulässig.

Aus ökologischen und kleinklimatischen Gründen sind Stellplätze nur in versickerungsfähigen Belägen (z. B. Rasengitter, Natur- und Betonsteinpflaster mit Rasenfugen, wassergebundene Decken,

Schotterrasen oder Fahrspuren mit durchlässigen Zwischenräumen) zu erstellen, sofern eine Vollversiegelung z.B. aus Gründen des Gewässerschutzes oder der Barrierefreiheit nicht zwingend erforderlich ist.

Zum Erhalt der Ortstypik sind bis auf Solarcarports zur Überdachung von Stellplätzen keine gebäudeunabhängigen Anlagen zur Gewinnung von Energie aus regenerativen Rohstoffen zulässig.

4.8 Einfriedungen

Zur Minimierung des Eingriffs sind die Errichtung von Zaunsockeln, von blickdichten Einfriedungen und von Drahtschotterkörben unzulässig. Zur Verminderung von negativen ökologischen Auswirkungen wird die Festsetzung getroffen, dass die Durchlässigkeit für Kleintiere im Bereich von 10 cm ab dem Boden gewährleistet sein muss. Die Begrenzung der Gesamthöhe auf maximal 2,00 m und die Vorgabe, Einfriedungen mit Sträuchern zu hinterpflanzen, dient zur Verringerung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild.

4.9 Verkehrsflächen

Zur geordneten Erschließung der Gewerbeflächen darf keine Zufahrt von Seiten des nördlich angrenzenden Flurweges (Fl.-Nr. 769, Gemarkung Illschwang) erfolgen. Ausgenommen davon sind potentiell notwendige Rettungswege. Dabei ist zu beachten, dass das bestehende Wegenetz in seiner Beschaffenheit den Anforderungen von Rettungswegen zu entsprechen hat bzw. ausgebaut werden muss. Eine Zufahrt zu den Parzellen hat demnach zwingend von der Kreisstraße AS1 aus zu erfolgen. Die vorgesehene Grünfläche darf für eine Grundstückszufahrt mit bis zu einer Breite von 12 m je Parzelle unterbrochen werden.

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

4.10 Gestaltung des Geländes

Zur weitestgehenden Erhaltung des natürlichen Geländereiefs sind Aufschüttungen und Abgrabungen sowie die Errichtung von Stützmauern nur in begrenztem Umfang zulässig. Die entsprechenden Höhenfestsetzungen sind auf die vorhandene Topographie und die Sicherung eines stimmigen Ortsbildes abgestimmt. Um die Nachvollziehbarkeit der Geländemodellierung zu gewährleisten, sind entsprechende Schnitte im Bauantrag- bzw. Genehmigungsverfahren vorzulegen.

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

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

4.11 Grünordnung, Natur und Landschaft

Zur Eingrünung ist die Pflanzung von Bäumen und Gehölzen zur Sicherstellung der Durchgrünung des Geltungsbereiches und damit zur Minimierung des erfolgenden Eingriffs in Naturhaushalt und Landschaftsbild vorgesehen. Diese hat entsprechend der jeweiligen Pflanzenliste zu erfolgen. Die

Verwendung von Sorten entsprechend der Optimierung des Standorts ist zulässig. Je nach Grundstücksgröße ist die entsprechende Zahl von Bäumen zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

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

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

4.12 Artenschutz

Die festgesetzten artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen sind notwendig, um Gefährdungen der nach den einschlägigen Regelungen geschützten Tierarten zu vermeiden oder zu mindern.

4.13 Grundwasser, Entwässerung

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

Das Niederschlagswasser ist zur Verbesserung des Kleinklimas und zur Verringerung des Eingriffs wo möglich breitflächig über die belebte Bodenzone bzw. in geeigneten Bereichen vorrangig zu versickern. Auf die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung sei an dieser Stelle verwiesen. Ein Sickerstest ist vor Bauausführung verpflichtend durchzuführen. Wenn keine ausreichende Versickerleistung vorliegt, ist Rückhaltung bzw. Ableitung zulässig. Eine Rückhaltung hat entsprechend der jeweiligen Versiegelung auf der Parzelle sowie entsprechend der Leistungsfähigkeit des Kanals zu erfolgen. Zur genauen Bestimmung und Dimensionierung der Sammel- und Versickerungsanlagen sind entsprechende Berechnungen mit den Bauantragsunterlagen bzw. im Genehmigungs-Freistellungsverfahren vorzulegen.

Zur Vermeidung von nachteiliger Beeinflussung von Nachbargrundstücken darf Oberflächenwasser nicht auf Nachbargrundstücke abgeleitet werden.

Keller und andere vergleichbare Anlage, die von Hang- und Schichtenwasser betroffen sein könnten bzw. sich unterhalb der Entwässerungsebene befinden, müssen wasserdicht ausgeführt sein, um Schäden zu verhindern.

4.14 Immissionsschutz

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

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

Bei der Bewirtschaftung der an den Planungsbereich angrenzenden forst- und landwirtschaftlichen Nutzflächen nach guter forst- bzw. landwirtschaftlicher und fachlicher Praxis können Emissionen

auftreten. Diese sind vom jeweiligen Besitzer, Pächter oder Mieter der Liegenschaft hinzunehmen, ohne dass daraus Ansprüche erhoben werden können.

F UMWELTBERICHT

1 Einleitung

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

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

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

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

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

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

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

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

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele der Bauleitplanung

Der Gemeinderat Illschwang fasste am 21.01.2026 zur geordneten städtebaulichen Entwicklung des Hauptorts Illschwang den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungs- und Grünordnungsplan „Neuöd VI“ im Bereich der Flurstücke Fl.-Nrn. 771, 772, 773 und 774, Gemarkung Illschwang.

Mit dieser Bauleitplanung reagiert die Gemeinde Illschwang auf den Bedarf an Bauflächen für Gewerbenutzung und schafft zugleich eine wichtige Grundlage zur Sicherung der Arbeits- und Lebensbedingungen in der Region und Bewahrung einer eigenständigen Wirtschaftsstruktur.

Die Fläche wird als Gewerbegebiet (GE) nach § 8 BauNVO ausgewiesen.

Die Gesamtfläche des geplanten Baugebiets beträgt ca. 2,68 ha. Die genaue Lage und Abgrenzung sind den Ausführungen in der Begründung zu entnehmen.

Im geltenden Flächennutzungsplan ist das Gebiet teilweise als Gewerbegebiet und teilweise als Fläche für die Forstwirtschaft dargestellt. Das Vorhaben entwickelt sich somit nicht vollständig aus dem vorbereitenden Bauleitplan. Der Flächennutzungsplan wird für einen Teilbereich im Parallelverfahren geändert.

Weitere Ausführungen sind der Begründung zum Bebauungsplan zu entnehmen.

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

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

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

Schutzgebiete

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

Der Geltungsbereich liegt nicht innerhalb von Schutzgebieten. Im Planungsgebiet liegen keine geschützten Flächen nach Arten- und Biotopschutzprogramm oder Natura 2000, ebenso wie keine kartierten Biotopflächen.

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

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

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

2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario)

2.1.1 Schutzgut Mensch und Gesundheit

Der Planungsbereich selbst besitzt als forst- bzw. landwirtschaftlich genutzte Fläche keine direkte Bedeutung für das Schutzgut Mensch und Gesundheit. Entlang der angrenzenden Kreisstraße AS1 verläuft ein Radweg. Besondere Freizeit- oder Erholungswege (z. B. Wanderwege) sind nicht betroffen. Es ist von keiner Beeinträchtigung auszugehen.

Wirtschaftliche Nutzungsansprüche bestehen bisher durch die Forst- bzw. Landwirtschaft.

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

2.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

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

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

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

Der von der Planung betroffene Waldbestand mittleren Alters ist als strukturarm einzustufen und enthält keine relevanten Biotopbäume mit Habitatstrukturen wie Rindenspalten oder Höhlen. Es sind keine ökologisch bedeutenden Arten zu erwarten.

Grundsätzlich stellen bei Ackerflächen die bodenbrütenden Vogelarten die Artengruppe mit dem größten Konfliktpotenzial dar. Da diese Arten zu Gehölzbeständen Meideabstände einhalten, möglichst flache Flächen bevorzugen und im Bereich der Planung zudem eine Störung durch die angrenzende Kreisstraße vorliegt, wird ein Vorkommen von Brutpaaren dieser Arten als unwahrscheinlich angesehen.

Eine ASK-Datenbankabfrage gibt zudem keine Hinweise auf Brutpaare in der näheren Umgebung oder sonstige schützenswerten Arten.

Flächen als Ausweichquartier sind im Umfeld grundsätzlich ausreichend vorhanden.

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

2.1.3 Schutzgut Boden und Fläche

Durch die vorliegende Bauleitplanung werden ca. 2,68 ha Fläche der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung entzogen und in Flächen für ein Wohngebiet umgewandelt.

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

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

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

Gemäß Übersichtsbodenkarte 1:25.000 (ÜBK 25) liegt die Planung im Bereich „Fast ausschließlich Braunerde und (flache) Braunerde über Terra fusca aus (skelettführendem) Schluff bis Ton (Deckschicht) über Lehm- bis Ton(-schutt) (Carbonatgestein)“.

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

Da es sich bei der Vorhabenfläche um eine forstwirtschaftlich genutzte Fläche handelt, gibt es keine Angaben in der Bodenschätzungskarte. Für das Flurstück 771, Gemarkung Illschwang, ist „(sL5Vg) 40/31“ angegeben. Daraus lässt sich ein geringes Retentionsvermögen bei Niederschlagsereignissen und ein geringes Rückhaltevermögen für Schwermetalle ableiten. Die natürliche Ertragsfähigkeit ist als gering einzustufen.

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

Zu Altlasten ist im Bereich der Planung nichts bekannt.

2.1.4 Schutzgut Wasser

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

Für den gewählten Standort sind keine Informationen in der „Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturzflut“ vorhanden. Südlich der Vorhabenfläche ist ein potenzieller Fließweg mit mäßigem Abfluss dargestellt.

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

Grundwasser ist mit einem Abstand von > 2 m zu erwarten. Genauere Kenntnisse zum Grundwasserstand sind nicht vorhanden. Es ist grundsätzlich mit Stau- oder Haftwasser zu rechnen.

2.1.5 Schutzgut Luft und Klima

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

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

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

2.1.6 Schutzgut Landschaft und Erholung

Die Landschaft entspricht dem typischen regionalen Agrar-Mischbild ohne außergewöhnliche Eigenart oder Seltenheit.

Bei den konkret zu überbauenden Flächen handelt es sich um Flächen der Forst- bzw. Landwirtschaft mit geringem Strukturreichtum. Die Flächen selbst haben aufgrund der unmittelbaren Nähe zum Gewerbegebiet und der Lage an zwei viel befahrenen Straßen als markanten infrastrukturellen Knotenpunkt keinen direkten Wert für die Erholungsnutzung. Insgesamt vermittelt der Bereich ein ländlich offenes Landschaftsbild mit deutlichen anthropogenen Einflüssen durch Verkehr und Gewerbe, weshalb der Standort als vorbelastet eingestuft werden kann. Der Landschaftsausschnitt ist klar technisch überformt und gewerblich geprägt. Es sind keine besonders bedeutsamen Freizeitwege im Bereich der Planung kartiert.

2.1.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

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

2.1.8 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

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

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

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

2.2.1 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Auswirkungen

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

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

Als Verbotstatbestände ist definiert:

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

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

Für den betroffenen Waldbestand von ca. 1,8 ha sind 18 Nisthilfen für Brutvögel (Höhlen-, Halbhöhlenbrüter) sowie 9 Nisthilfen für Fledermäuse im Gemeindegebiet in Bäumen mittlerer Ausprägung anzubringen. Im Umfeld sind außerdem sonstige Flächen als Ausweichquartier ausreichend vorhanden, so dass mit der geplanten Bebauung keine erhebliche Beeinträchtigung lokaler Populationen zu erwarten ist.

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

Durch die geplante Neuanlage der Hecke zur Eingrünung im Norden werden neue Biotopstrukturen geschaffen.

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

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

Zur Vermeidung der Beeinträchtigung von Säugetieren durch die Errichtung von Einfriedungen wird festgesetzt, dass die Durchlässigkeit für Kleintiere im Bereich von mind. 10 cm ab Geländeoberkante gewährleistet sein muss.

Vermeidungsmaßnahmen (s. unten)

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

Ergebnis

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

2.2.2 Schutzgut Boden und Fläche

Auswirkungen

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

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

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

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

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

Versiegelung hat auch Auswirkungen auf die Bodenfunktionen (Puffer-, Regelungs-, Lebensraumfunktion und Produktionsfunktion des Bodens für die Landwirtschaft) sowie auch die Schutzgüter Wasser und Siedungsklima.

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

Es sind keine konkreten Geogefahren bekannt. Die Eintretenswahrscheinlichkeit für Setzungen oder die Entstehung von Dolinen und Erdfällen ist allgemein gering und stellt keinen Hinderungsgrund für das geplante Vorhaben dar. Sollten Geländeabsenkungen bemerkt oder bei Bauarbeiten Hohlräume angetroffen werden, so sind diese durch einen einschlägig erfahrenen Ingenieurgeologen zu begutachten.

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

Vermeidungsmaßnahmen (s. unten)

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

Ergebnis

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

2.2.3 Schutzgut Wasser

Auswirkungen

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

Auch die Verdunstung wird auf Grund der Versiegelung reduziert.

Es kann nach dem derzeitigen Erkenntnisstand davon ausgegangen werden, dass bei den Baumaßnahmen kein Grundwasser angeschnitten wird. Schicht- bzw. Hangwasser kann nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Bei den Baumaßnahmen ist den Anforderungen des allgemeinen Grundwasserschutzes bzw. dem wasserwirtschaftlichen Vorsorgegrundsatz des § 1 WHG in ausreichendem Maße Rechnung zu tragen. Während des Baubetriebs ist mit erhöhter Erosionsgefahr bei offenliegendem Boden zu rechnen.

Vermeidungsmaßnahmen (s. unten)

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

Ergebnis

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

2.2.4 Schutzgut Luft und Klima

Auswirkungen

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

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

Luftgetragene Immissionen (Lärm, Schadstoffe) werden im Umfeld durch die Bebauung und den damit im Zusammenhang stehenden Verkehr geringfügig erhöht. Die geplanten Eingrünungsmaßnahmen werden die diesbezüglichen Auswirkungen teilweise mindern.

Während der Bauphase kann es witterungsbedingt zeitweise zu Staubemissionen kommen.

Vermeidungsmaßnahmen (s. unten)

Vermeidungsmaßnahmen können die Auswirkungen reduzieren. So führen z.B. die Festsetzungen zur Durch- und Eingrünung des Baugebietes zur Staubbinding und Reduzierung der

Wärmeentwicklung sowie zur Verbesserung des Kleinklimas. Der Ausgleich erfolgt im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.

Ergebnis

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

2.2.5 Wirkungsgefüge zwischen den o.g. Schutzgütern

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

2.2.6 Schutzgut Landschaft und Erholung

Auswirkungen

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

Durch die Standortwahl ist die Beeinträchtigung von landschaftsbildprägenden Elementen bereits im Vorfeld ausgeschlossen. Der gewählte Standort befindet sich abseits von naturnahen Gewässeruferräumen, markanten Einzelstrukturen des Reliefs und einzelnstehenden Bäumen, Baumgruppen oder Baumreihen. Hecken und Gebüschgruppen werden nicht berührt.

Die Umgebung weist eine spürbare technische Vorprägung auf, insbesondere im direkten Umfeld der Kreuzung der Staats- und Kreisstraße, wodurch zusätzliche Eingriffe teilweise absorbiert werden können. Der Waldbestand bildet eine landschaftlich wirksame Kulisse und reduziert damit negative Fernwirkungen.

Nachdem der ausgewählte Bereich für die übergeordnete Erholung oder den Tourismus keine erkennbare Funktion aufweist und die maximalen Höhen der Gebäude beschränkt sind, sind die Eingriffe von geringer Bedeutung.

Vermeidungsmaßnahmen (s. unten)

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

Ergebnis

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

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

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

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

Auswirkung

Der vorliegende Bebauungs- und Grünordnungsplan ermöglicht neue Bebauung in einem Bereich in räumlicher Nähe zu bestehenden Gewerbeflächen.

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

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

Mit der künftigen Bebauung des Gewerbegebietes gehen keine siedlungsnahen, frei zugänglichen Freiflächen verloren. Aufgrund der Lage und Strukturierung ist die Bedeutung des Gebiets selbst für Freizeit und Erholung der Bevölkerung als gering einzustufen. Die eingegrenzte Lage mit umliegenden Gehölzstrukturen vermindert eine störende Fremdwirkung.

Es befindet sich keine Wohnbebauung im unmittelbaren Umfeld der Vorhabenflächen. Deshalb ist von keiner erheblichen Beeinträchtigung auszugehen. Die vorliegende Planung gewährleistet gesunde Arbeits- und Wohnverhältnisse.

Vermeidungsmaßnahmen (s. unten)

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

Ergebnis

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

2.2.9 Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Auswirkungen

Auch wenn derzeit keine Bodendenkmäler bekannt sind, ist nicht auszuschließen, dass sich im Planungsgebiet oberirdisch nicht mehr sichtbare und daher unbekannte Bodendenkmäler befinden. Jegliche Form von Erdarbeiten birgt ein gewisses Risiko der Zerstörung von Bodendenkmälern.

Während der Bauarbeiten bei Erdarbeiten zu Tage kommende Metall-, Keramik- oder Knochenfunde sind umgehend dem Landratsamt oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden (Art. 8 DSchG).

Ergebnis

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

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

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

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

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

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

Im geltenden Flächennutzungsplan ist das Gebiet teilweise als Gewerbegebiet und teilweise als Fläche für die Forstwirtschaft dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird für einen Teilbereich im Parallelverfahren geändert. Landschaftsplanerische Maßnahmen und Ziele sind im Plan nicht vorhanden.

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

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

Durch die Nutzung des Baugebietes entstehen Auswirkungen auf die Luftqualität im unmittelbaren Planungsbereich, da von den zu errichtenden Anlagen möglicherweise Luftemissionen ausgehen können.

2.2.14 Auswirkungen bei schweren Unfällen oder Katastrophen

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

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

2.3.1 Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter

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

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

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

2.3.1.1 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Im Zuge der Erschließung sind Versorgungsleitungen und Wege zu bündeln.

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

Das Verbot von Zaunsockeln und die durchlässige Gestaltung der unteren 10 cm von Einfriedungen führt zu einer Durchlässigkeit des Gebietes und vermeidet die Zerschneidung von Lebensräumen insbesondere von Kleintieren (Ausschluss tiergruppenschädigender Anlagen/Bauteile).

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

Zur Vermeidung von negativen Beeinträchtigungen für Brutvögel und Fledermäuse sind 18 Nisthilfen für Brutvögel (Höhlen-, Halbhöhlenbrüter) sowie 9 Nisthilfen für Fledermäuse im Gemeindegebiet in Bäumen mittlerer Ausprägung anzubringen.

2.3.1.2 Schutzgut Boden und Fläche

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

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

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

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

Die Erdmassenbewegungen im Baugebiet sind aufgrund der getroffenen Festsetzungen beschränkt.

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

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

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

2.3.1.3 Schutzgut Wasser

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

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

Durchgrünungsmaßnahmen werden Flächen für die Versickerung sowie zur Verdunstung von Wasser offengehalten.

2.3.1.4 Schutzgut Landschaftsbild

Durch die Standortwahl ist die Beeinträchtigung von landschaftsbildprägenden Elementen bereits im Vorfeld ausgeschlossen. Der gewählte Standort befindet sich abseits von naturnahen Gewässerufern, markanten Einzelstrukturen des Reliefs und einzelnstehenden Bäumen, Baumgruppen oder Baumreihen. Hecken und Gebüschgruppen werden nicht berührt.

Sichtbeziehungen sowie Ensembles werden durch die Ausweisung nicht beeinträchtigt.

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

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

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

2.3.1.5 Schutzgut Luft und Klima

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

2.3.2 Ausgleich unvermeidbarer Beeinträchtigungen / Eingriffsregelung

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

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

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

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

2.3.2.1 Ermittlung der Eingriffsschwere

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

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

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

Beeinträchtigungsfaktor
GRZ = 0,8

2.3.2.2 Ermittlung des Ausgleichsbedarfes

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

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

Das Vermeidungsgebot zwingt eine Gemeinde jedoch nicht zur Aufgabe der Planung. Soweit Vermeidungsmaßnahmen vorgesehen sind, die Beeinträchtigungen nur teilweise vermeiden, können sie über einen Planungsfaktor durch Abschläge beim ermittelten Ausgleichsbedarf berücksichtigt werden. Der rechnerisch ermittelte Ausgleichsbedarf kann bei entsprechenden Maßnahmen um bis zu 20% reduziert werden, soweit im Rahmen der Weiterentwicklung und Optimierung der Planung durch Vermeidungsmaßnahmen am Ort des Eingriffs die Beeinträchtigungen verringert werden.

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

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

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

	Schutz natürlicher und kulturhistorischer Boden- und Oberflächenformen durch geeignete Standortwahl	☒	☐
	Anpassung des Baugebietes an den Geländeverlauf zur Vermeidung größerer Erdmassenbewegungen sowie von Veränderungen der Oberflächenformen	Entspricht dem allg. Stand der Technik	
	Vermeidung von Bodenkontaminationen, von Nährstoffeinträgen in nährstoffarme Böden und von nicht standortgerechten Bodenveränderungen	☒	☐
	Schichtgerechte Lagerung und ggf. Wiedereinbau des Bodens	Entspricht dem allg. Stand der Technik	
	Schutz vor Erosion oder Bodenverdichtung	Entspricht dem allg. Stand der Technik	
	Erhaltung von Flächen, die für die naturräumliche Struktur von Bedeutung sind	☒	☐
	Reduzierung der Flächeninanspruchnahme durch flächensparende Siedlungsformen mit der Schaffung von höherer baulicher Dichte sowie der Verringerung des Versiegelungsgrades - Effiziente Bauformen (Reihenhäuser, Hausgruppen, Geschosswohnungsbau) - Geringere Abstandsflächen unter Wahrung gesunder Lebens- und Wohnverhältnisse - Höhere Bebauung (höhere GFZ)	☐	☒
	Reduzierung Flächeninanspruchnahme durch Steigerung der Flächenausnutzung - Mehrfachnutzung von Flächen und Räumen - Effiziente Nutzungsmischung (Wohnen, Arbeiten, Nahversorgung)	☐	☒
	Reduzierung Flächeninanspruchnahme durch Ausnutzung von Nachverdichtungspotenzialen	☐	☒
	Reduzierung der Flächeninanspruchnahme durch flächensparende Erschließungsstrukturen - effiziente interne und externe Verkehrserschließung - effiziente technische Infrastruktur	☒	☐
Wasser	Reduzierung der Flächeninanspruchnahme durch Maßnahmen der Verkehrsvermeidung - Vermeidung von Verkehrsmitteln durch alternative Mobilitätsangebote mit der Folge der Reduktion von Parkierungsflächen	☐	☒
	Erhaltung und Sicherung von Bereichen mit besonderer Bedeutung für das Schutzgut Wasser, wie Überschwemmungsgebiete einer Fließgewässeraue, Bereiche mit oberflächennahem Grundwasser	☒	☐

	Erhalt von Oberflächengewässern durch geeignete Standortwahl	☒	☐
	Vermeidung von Gewässerverfüllung, -verrohrung, -ausbau	☒	☐
	Vermeidung von Grundwasserabsenkung infolge von Tiefbaumaßnahmen	☒	☐
	Vermeidung der Einleitung von belastetem Wasser in Oberflächengewässer	☒	☐
	Vermeidung von Grundwasseranschnitten und Behinderung seiner Bewegung	☒	☐
Klima / Luft	Erhalt von Luftaustauschbahnen (Vermeidung von Barrierewirkung)	☒	☐
	Erhalt kleinklimatisch wirksamer Flächen, z.B. Kaltluftentstehungsgebiete	☒	☐
Landschaftsbild	Vermeidung von Bebauung in Bereichen, die sich durch folgende Landschaftsbildprägender Elemente auszeichnen: - Naturnahe Gewässerufer - Markante Einzelstrukturen des Reliefs (z.B. Kuppen, Hänge, Geländekanten) - Waldränder – einzelnstehende Bäume, Baumgruppen und Baumreihen - Hecken und Gebüschgruppen, insbesondere wenn diese strukturierende Funktion einnehmen	☒	☐
	Erhalt von Sichtbeziehungen und Ensemblewirkungen	☒	☐

Vermeidungsmaßnahmen ohne Anrechnung beim Planungsfaktor

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

Schutzgut	Vermeidungsmaßnahmen	Umsetzung	
		ja	nein
Arten & Lebensräume	Schaffung kompakter Siedlungsräume und Vermeidung von Zersiedelung zur Sicherung und Entwicklung für das SG Arten und Lebensräume bedeutender Flächen auf Flächennutzungsplan- sowie Landschaftsebene	nicht zutreffend	
	Erhöhung der Durchlässigkeit von Siedlungsränder zur freien Landschaft zur Erhaltung und Wiederherstellung des Biotopverbundes der Grünflächen/Biotope im Siedlungsbereich mit den Biotopen im Außenbereich (multifunktionale Wirkungen zur Aufrechterhaltung und Förderung des Kaltluft- und Frischluftaustausches)	☒	☐
	Abbau von künstlichen Barrieren durch Schaffung von Naherholungs- und Grünverbindungen zur Abschwächung von naturräumlichen Trennungseffekten durch die Wiederherstellung der Durchgängigkeit von Grün- und Wegeverbindungen mit z.B. breiten wegbegleitenden Säumen und Hecken sowie die Aufhebung der Verrohrungen von Gewässern und Wegunterführungen	☐	☒

	Vernetzung von großräumigen Grünstrukturen	☒	☐
	Biodiversität durch Schaffung von differenzierten Grünräumen und der Erhalt von bestehenden Grün-, sowie für das SG Arten und Lebensräume bedeutenden Baustrukturen	☒	☐
	Naturnahe Gestaltung der öffentlichen und privaten Grünflächen, der Wohn- und Nutzgärten sowie der unbebauten Bereiche der privaten Grundstücke, z.B. durch Mindestanzahl von autochthonen Bäumen pro Grundstücksfläche	☒	☐
	Eingrünung von Wohnstraßen, Wohnwegen, Innenhöfen und offenen Stellplätzen, z.B. durch Mindestanzahl von autochthonen Bäumen pro Stellplatz	☐	☒
	Fassadenbegrünung mit hochwüchsigen, ausdauernden Kletterpflanzen.	☐	☒
	Dauerhafte Begrünung von Flachdächern	☐	☒
	Beleuchtung von Fassaden und Außenanlagen: Verwendung von Leuchtmitteln mit warmweißen LED-Lampen mit einer Farbtemperatur 2700 bis max. 3000 Kelvin	☒	☐
	Rückhaltung des Niederschlagswassers in naturnah gestalteter Wasserrückhaltung bzw. Versickerungsmulden	☒	☐
	Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge	☒	☐

Vermeidungsmaßnahme mit Anrechnung beim Planungsfaktor

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

Berechnung Ausgleichsbedarf:

Bestandserfassung Schutzgut Arten und Lebensräume				
Bezeichnung, Code	Fläche (m ²)	Bewertung (WP)	GRZ/ Ein- griffs- faktor	Ausgleichs- bedarf (WP)
<i>Fl.-Nr. 771, Gemarkung Illschwang</i>				
Intensivgrünland, G11	5.434,46 m ²	3	0,8	13.043
<i>Fl.-Nr. 772, Gemarkung Illschwang</i>				
Sonstige standortgerechte Laub(misch)wälder, mittlere Ausprägung, L62	1.697,08	10	0,8	13.577
Stark verbuschte Grünlandbrachen und initiales Gebüschstadium, B13	1.511,38	6	0,8	7.255
Land- und forstwirtschaftliche Lagerflächen, P42	1.745,66	2	0,8	2.794
<i>Fl.-Nrn. 773 und 774, Gemarkung Illschwang</i>				
Sonstige standortgerechte Laub(misch)wälder, mittlere Ausprägung, L62	16.432,81	10	0,8	131.463
Summe:				168.132 WP
Planungsfaktor	Begründung			Sicherung

s. o. Tabelle Vermeidungsmaßnahmen mit Anrechnung bei Planungsfaktor	Eingriff wird teilweise vermieden, positive Effekte möglich	Festsetzung in BBP
Summe (max. -20%)		-10%
Summe Ausgleichsbedarf:		151.319 WP

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

Das Vorliegen des Regelfalls ist im Umweltbericht begründet dargelegt.

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

Zusätzlicher Ausgleichsbedarf für das Schutzgut Landschaftsbild besteht für den vorliegenden Bebauungs- und Grünordnungsplan jedoch nicht. Die Umgebung weist eine spürbare technische Vorprägung auf, insbesondere im direkten Umfeld der Kreuzung der Staats- und Kreisstraße, wodurch zusätzliche Eingriffe teilweise absorbiert werden können. Der Waldbestand bildet eine landschaftlich wirksame Kulisse und reduziert damit negative Fernwirkungen.

2.3.2.3 Bewertung des Ausgleichs

Ausgleichsumfang und Bilanzierung Schutzgut Arten und Lebensräume							
Maßnahmen Nr.	Ausgangszustand nach der BNT-Liste		Prognosezustand nach der BNT-Liste		Ausgleichsmaßnahme		
	Bezeichnung, Code	Bewertung (WP)	Bezeichnung, Code	Bewertung (WP)	Fläche (m²)	Aufwertung	Ausgleichsumfang in WP
Interne Ausgleichsflächen							
Externe Ausgleichsflächen							
Summe Ausgleichsumfang im Wertpunkten							
Bilanzierung							
Summe Ausgleichsumfang				WP			
Summe Ausgleichsbedarf				151.319 WP			
Differenz				WP			

Die Ausgleichsflächen und die zugehörigen Maßnahmen werden unter Punkt 2.3.3 – Maßnahmen auf den Ausgleichsflächen sowie in die Festsetzungen des Bebauungsplanes unter Punkt 11 im weiteren Verfahren ergänzt. Die notwendigen Ausgleichsflächen sind nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes dem Bayerischen Landesamt für Umwelt (LfU) zur Aufnahme in das Ökoflächenkataster zu melden.

2.3.3 Maßnahmen auf den Ausgleichsflächen

Im weiteren Verfahren werden Aussagen zu den Ausgleichsflächen und den zugehörigen Maßnahmen ergänzt.

2.3.4 Umsetzung und Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen

Die Maßnahmen sind spätestens 1 Jahr nach Baubeginn umzusetzen. Die im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung festgelegten Ausgleichsflächen sind nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes an das Ökoflächenkataster beim Bayerischen Landesamt für Umweltschutz zu melden. In begründeten Fällen (z.B. erst später erfolgende Erschließung des Baugebiets) kann auf Antrag an die Untere Naturschutzbehörde am Landratsamt die Frist für die Umsetzung der Maßnahmen verlängert werden.

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

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

- 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.

2.4 Alternative Planungsmöglichkeiten

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

Varianten mit geringerem Eingriffspotenzial konnten nicht erkannt werden. Eine alternative Erschließung mit Errichtung einer separaten Erschließungsstraße für alle Parzellen ist aufgrund der bereits vorhandenen Strukturen, vor allem der an den Geltungsbereich angrenzenden Kreisstraße, nicht sinnvoll und würde zusätzliche Eingriffe in die Umwelt bedingen.

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

3. Zusätzliche Angaben

3.1 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

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

Die Bestandserhebung erfolgt durch ein digitales Luftbild, das mit der digitalen Flurkarte überlagert wurde und mit Ortsbesichtigungen ergänzt wurde. Darüber hinaus sind Daten des Fachinformationssystem Naturschutz (FIS-Natur), des Arten- und Biotopschutzprogramms, des Bodeninformationssystem Bayern, des Bayern- und Umweltatlas, des Geotopkatasters Bayern, des Regionalplanes und Landesentwicklungsprogrammes, u. ä. ausgewertet worden.

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

Für die Beurteilung der Eingriffsregelung wurde der Bayerische Leitfaden verwendet.

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

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

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

3.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen

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

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

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

3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Gemeinde Illschwang sieht die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans „Neuöd VI“ vor. Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 2,68 ha.

Mit dieser Bauleitplanung reagiert die Gemeinde Illschwang auf den Bedarf an Bauflächen für Gewerbenutzung und schafft zugleich eine wichtige Grundlage zur Sicherung der Arbeits- und Lebensbedingungen in der Region und zur Bewahrung einer eigenständigen Wirtschaftsstruktur. Im bestehenden Gewerbegebiet gibt es keine freien Gewerbeflächen.

Die Fläche wird als Gewerbegebiet (GE) nach § 8 BauNVO ausgewiesen.

Im geltenden Flächennutzungsplan ist das Gebiet teilweise bereits als Gewerbegebiet (Fl.-Nrn. 771 und 772, Gemarkung Illschwang) und teilweise als Fläche für die Forstwirtschaft (Fl.-Nrn. 773 und 774, Gemarkung Illschwang) dargestellt. Das Vorhaben entwickelt sich somit nicht vollständig aus dem vorbereitenden Bauleitplan. Der Flächennutzungsplan wird deshalb für einen Teilbereich im Parallelverfahren geändert.

Um den gesetzlichen Anforderungen nach Durchführung einer sogenannten Umweltprüfung Rechnung zu tragen, wurde der Begründung ein Umweltbericht angehängt. Darin werden die derzeitigen Verhältnisse bezüglich der Schutzgüter im Einzelnen beschrieben und die Auswirkungen des Bauleitplans auf diese erläutert und bewertet.

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

Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse zusammen:

Schutzgut	Wesentliche Wirkungen/Betroffenheit	Bewertung
Tiere und Pflanzen / Biologische Vielfalt	Verlust von Forstfläche und landwirtschaftlicher Nutzfläche, keine Fläche mit komplexen ökologischem Wirkungsgefüge betroffen, unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen keine Tatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 -3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG	gering
Boden/Fläche	Hohe Versiegelung, jedoch keine seltenen oder naturnahe Böden betroffen Versiegelung sowie Verlust forst- und landwirtschaftlicher Fläche ist nicht ausgleichbar, aber alternativlos	mittel

Wasser	Verringerte Grundwasserneubildung durch Versiegelung, aber soweit möglich Versickerung bzw. Rückhaltung vor Ort	gering bis mittel
Klima/Luft	Kaltluftentstehungsfläche ohne Bezug zu Belastungsgebieten betroffen	gering
Landschaft/Erholung	Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch Baukörper, Eingrünung vorgesehen, eingegrenzte Lage im Waldbestand, keine bedeutende Erholungsregion betroffen	gering
Mensch/Gesundheit	Verlust von Forstflächen, keine erheblichen Auswirkungen auf die Erholungsnutzung, keine erheblichen Emissionen	gering
Kultur- und Sachgüter	Keine Bodendenkmäler bekannt, vor allem bei den Erdarbeiten ist auf Bodenfunde zu achten. Die gesetzlichen Vorgaben sind einzuhalten.	nicht betroffen
Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	Keine erheblichen, zusätzlichen Belastungen durch Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern zu erwarten	nicht erheblich
Auswirkungen bei schweren Unfällen oder Katastrophen	Keine zusätzlichen Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen	voraussichtlich nicht betroffen

Es sind von der Planung keine wertvollen Lebensräume betroffen. Vermeidungsmaßnahmen (u. a. zu Eingrünung, Reglementierung der Baukörper und der Versiegelung) verringern die Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt, so dass die ökologische Funktionsfähigkeit des Landschaftsraumes erhalten bleibt.

Dauerhafte Beeinträchtigungen werden lediglich für das Schutzgut Boden bzw. Fläche erwartet, die jedoch unter Berücksichtigung der Minimierungsmaßnahmen und auf Grund des getätigten Ausgleichs in Kauf genommen werden können. Durch grünordnerische und ökologische Festsetzungen für den Geltungsbereich sowie durch die Bereitstellung von Ausgleichsflächen wird eine ausgeglichene Bilanz von Eingriff und Ausgleich erzielt.

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

3.4 Quellenangaben

BAYERISCHES FACHINFORMATIONSSYSTEM NATURSCHUTZ
FIN-WEB
abgerufen: 09.02.2026

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT
Altlasten-, Bodenschutz- und Deponieinformationssystem
abgerufen: 09.02.2026

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT
Umweltatlas Bayern
abgerufen: 09.02.2026

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM DER FINANZEN UND FÜR HEIMAT
Bayern-Atlas
abgerufen: 09.02.2026

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR UMWELT UND VERBRAUCHERSCHUTZ

Biotopwertliste zur Anwendung der Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKomV), Stand 28.02.2014 mit redaktionellen Änderungen von 31.03.2014
abgerufen: 09.02.2026

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

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR WIRTSCHAFT, LANDESENTWICKLUNG UND ENERGIE:
Landesentwicklungsprogramm Bayern – Stand 2023
abgerufen: abgerufen: 09.02.2026

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

GEIEMEINDE ILLSCHWANG
Flächennutzungsplan

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

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

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

REGIERUNG DER OBERPFALZ
Regionalplan Region Oberpfalz-Nord (6)
abgerufen: abgerufen: 09.02.2026