

FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG

im Parallelverfahren zum vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplan Gewerbegebiet (GE) „Neuöd VI“

Begründung mit Umweltbericht

Gemeinde Illschwang

Am Dorfplatz 5, 92275 Illschwang

Landkreis Amberg-Weizsach



Vorentwurf: 18.02.2026

Entwurf:

Endfassung:

Entwurfsverfasser:

NEIDL + NEIDL

Landschaftsarchitekten und Stadtplaner

Partnerschaft mbB
Dolesstr. 2, 92237 Sulzbach-Rosenberg
Telefon: +49(0)9661/1047-0
Mail: info@neidl.de // Homepage: neidl.de



Inhaltsverzeichnis

A	PLANZEICHUNG	4
B	DARSTELLUNG	4
C	VERFAHRENSVERMERKE	4
D	BEGRÜNDUNG.....	4
1.	Rechtsgrundlagen, Änderungsbeschluss, Geltungsbereich	4
1.1	Rechtsgrundlagen.....	4
1.2	Änderungsbeschluss.....	4
1.3	Geltungsbereich	5
2.	Rahmenbedingungen und Planungsvorgaben	7
2.1	Planungsrechtliche Voraussetzungen	7
2.1.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)	8
2.1.2	Regionalplan Oberpfalz-Nord (Planungsregion 6)	9
2.1.3	Schutzgebiete	9
2.1.4	Arten- und Biotopschutz	10
2.2	Grund-, Oberflächen- und Hochwasser	11
2.3	Baugrund und Bodenverhältnisse	11
2.4	Altlasten	12
2.5	Immissionsschutz.....	12
2.6	Umweltrelevante Faktoren	12
3.	Konzeption aus städtebaulicher und landschaftsplanerischer Sicht	12
3.1	Art der baulichen Nutzung	13
3.2	Grünflächen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.....	13
3.3	Immissionsschutz.....	13
E	UMWELTBERICHT	14
1	Einleitung	14
1.1	Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele der Bauleitplanung	14
1.2	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und ihrer Berücksichtigung	15
2.	Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung	15
2.1	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario)	15
2.1.1	Schutzgut Mensch und Gesundheit.....	15
2.1.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen	15
2.1.3	Schutzgut Boden und Fläche	16
2.1.4	Schutzgut Wasser.....	17
2.1.5	Schutzgut Luft und Klima.....	17
2.1.6	Schutzgut Landschaft und Erholung	17
2.1.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	17
2.1.8	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung.....	17
2.2	Prognose über die Auswirkungen auf die Schutzgüter bei Durchführung der Planung	18
2.2.1	Schutzgut Tiere und Pflanzen	18
2.2.2	Schutzgut Boden und Fläche	19
2.2.3	Schutzgut Wasser.....	20
2.2.4	Schutzgut Luft und Klima.....	20
2.2.5	Wirkungsgefüge zwischen den o.g. Schutzgütern	20

2.2.6	Schutzgut Landschaft und Erholung	21
2.2.7	Auswirkungen auf Erhaltungsziele und den Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes	21
2.2.8	Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt ..	21
2.2.9	Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter	22
2.2.10	Auswirkungen auf die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern	22
2.2.11	Auswirkungen auf die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie.....	22
2.2.12	Auswirkungen auf die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts.....	22
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	22
2.2.14	Auswirkungen bei schweren Unfällen oder Katastrophen	22
2.3	Beschreibung der Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung oder Ausgleich von erheblichen Umweltauswirkungen	23
2.3.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung	23
2.3.2	Maßnahmen zum Ausgleich unvermeidbarer Beeinträchtigungen / Eingriffsregelung.....	24
2.4	Alternative Planungsmöglichkeiten	24
3.	Zusätzliche Angaben.....	25
3.1	Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	25
3.2	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen.....	25
3.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung	26
3.4	Quellenangaben.....	27

A PLANZEICHUNG

siehe Planblatt

B DARSTELLUNG

siehe Planblatt

C VERFAHRENSVERMERKE

siehe Planblatt

D BEGRÜNDUNG

1. Rechtsgrundlagen, Änderungsbeschluss, Geltungsbereich

1.1 Rechtsgrundlagen

Die Flächennutzungsplanänderung im Parallelverfahren 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 Änderungsbeschluss

Der Gemeinderat Illschwang fasste am 21.01.2026 zur geordneten städtebaulichen Entwicklung des Hauptorts Illschwang den Aufstellungsbeschluss für die Flächennutzungsplanänderung im Bereich des parallel aufzustellenden Bebauungs- und Grünordnungsplans „Neuöd VI“.

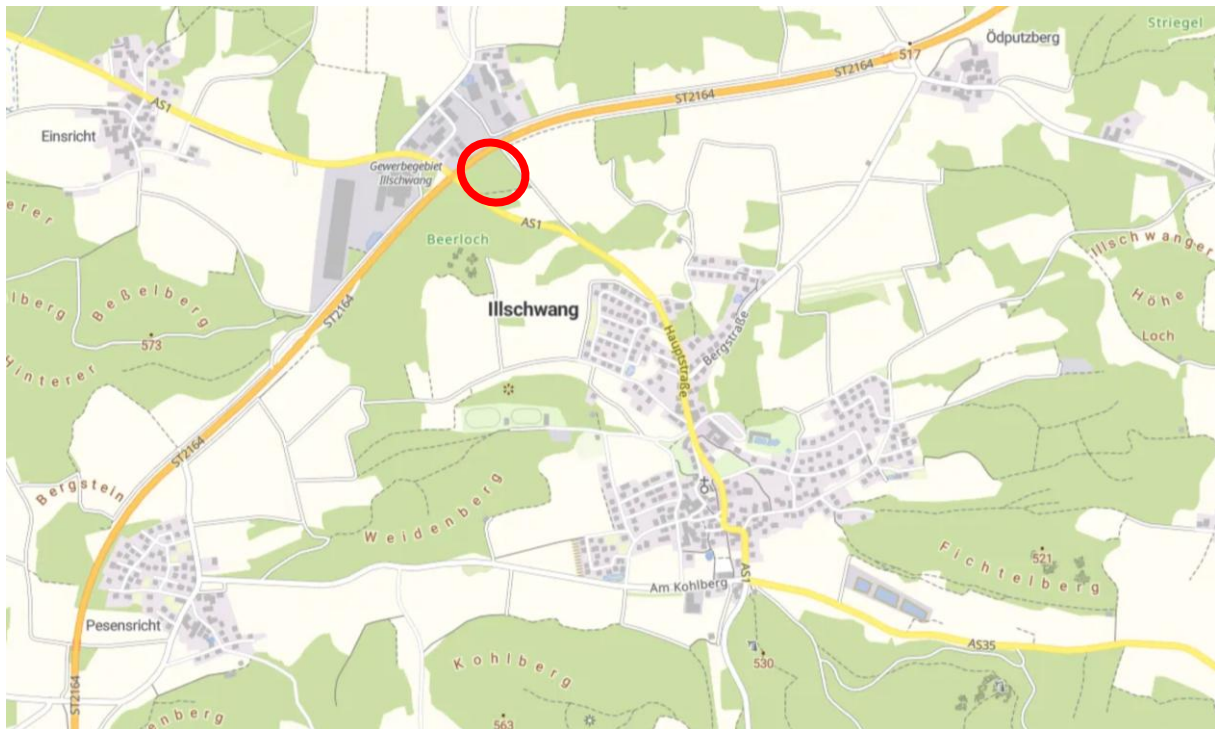
Im geltenden Flächennutzungsplan ist das Gebiet teilweise bereits als Gewerbegebiet (Fl.-Nrn. 771 und 772, Gemarkung Illschwang) und teilweise als Fläche für die Forstwirtschaft (Fl.-Nrn. 773 und 774, Gemarkung Illschwang) dargestellt. Das Vorhaben entwickelt sich somit nicht vollständig aus dem vorbereitenden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

Parallelverfahren geändert. Von der Änderung betroffen sind die Flurstücke Fl.-Nrn. 773 und 774, Gemarkung Illschwang. Der Änderungsbereich umfasst ca. 1,64 ha und wird als „Gewerbliche Baufläche: Gewerbegebiet (GE)“ ausgewiesen.

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.

1.3 Geltungsbereich

Die Vorhabenflächen liegt nordwestliche des Hauptortes Illschwang im Landkreis Amberg-Weilburg. 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. 773 und 774, Gemarkung Illschwang, und hat eine Gesamtfläche von ca. 1,64 ha.



Luftbild der Fläche mit Flurkarte, ohne Maßstab

Die Flächennutzungsplanänderung 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 bzw. Lagerfläche (Fl.-Nr. 772, 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.

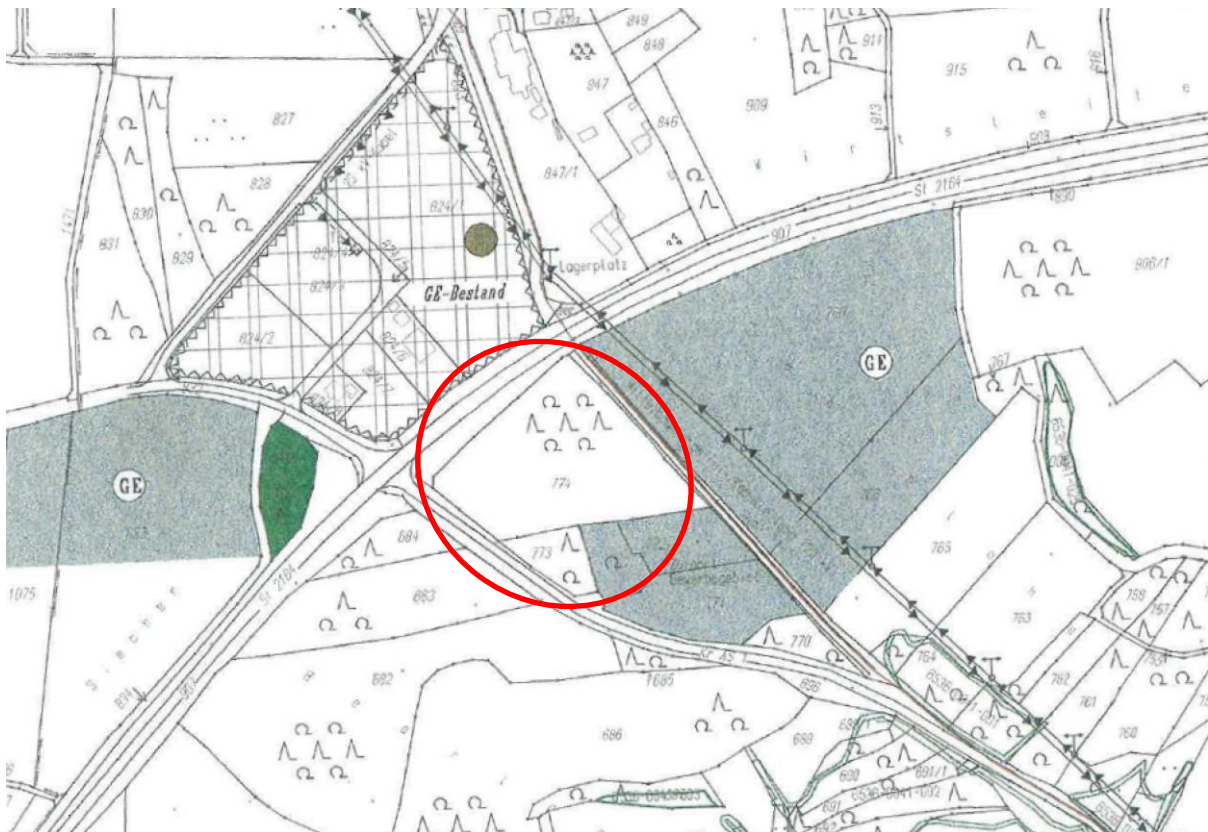
Bei den konkret zu überbauenden Flächen handelt es sich um Flächen der Forstwirtschaft mit geringem Strukturreichtum. Die Flächen selbst haben aufgrund der unmittelbaren Nähe zum Gewerbegebiet und der Lage an zwei viel befahrenen Straßen als markanten infrastrukturellen Knotenpunkt keinen direkten Wert 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. Rahmenbedingungen und Planungsvorgaben

2.1 Planungsrechtliche Voraussetzungen

Das Gebiet des geplanten Flächennutzungsplanänderung ist im wirksamen Flächennutzungsplan als Fläche für die Forstwirtschaft dargestellt.

Landschaftsplanerische Maßnahmen und Ziele im Plan nicht vorhanden.



Auszug Flächennutzungsplan, Gemeinde Illschwang, 05.11.2002

2.1.1 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.

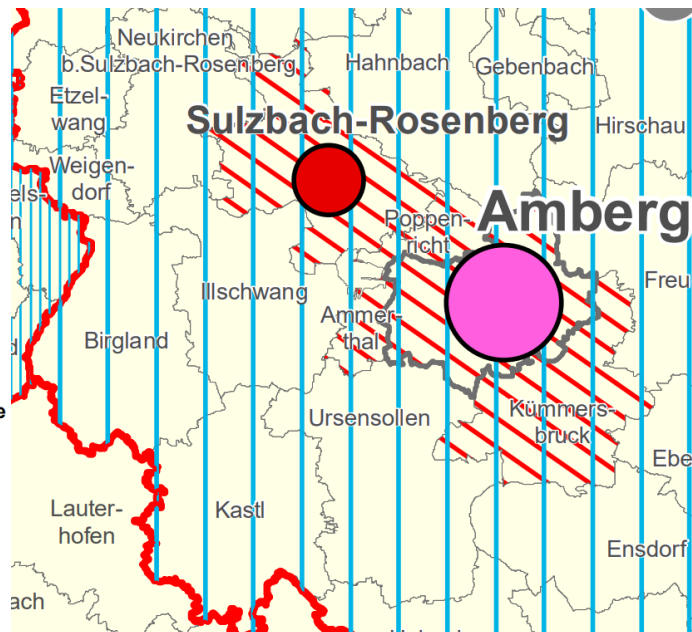
I. Ziele der Raumordnung

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). Neubauf Flächen sollen nach dem LEP-Ziel 3.3 möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten ausgewiesen werden. Des Weiteren sind im Sinne des Flächensparens die vorhandenen Potenziale vorrangig zu nutzen (vgl. LEP 3.2 Z) und die Ausweisung von neuen Bauf Flächen 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.

2.1.2 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

2.1.3 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

2.1.4 Arten- und Biotopschutz

Flächen des Arten- und Biotopschutzes liegen nicht innerhalb des Geltungsbereiches. 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 Verböten 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 forstwirtschaftliche 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.

2.2 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.

2.3 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.

2.4 Altlasten

Ein Abgleich mit dem Altlastenkataster des Bayerischen Landesamt für Umwelt hat keine Hinweise auf vorhandene Altlasten ergeben.

2.5 Immissionsschutz

Hauptemissionsquellen sind derzeit die nördlich bzw. nordwestlich angrenzende Staatsstraße ST2164 sowie das nördlich davon liegende Gewerbegebiet und die westlich bzw. südwestlich angrenzende Kreisstraße AS1. Weitere relevante Immissionen sind nicht bekannt.

2.6 Umweltrelevante Faktoren

Die Beschreibung weiterer umweltrelevanter Faktoren erfolgt im anhängenden Umweltbericht.

3. Konzeption aus städtebaulicher und landschaftsplanerischer Sicht

Der vorliegende Bebauungsplan sieht die städtebauliche Ordnung eines Teilbereichs der Gemeinde Illschwang vor. Die Ausweisung der gewerblichen Bauflächen erfolgt entsprechend des Bedarfs an städtebaulich vertretbarer Stelle. 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 und die Umgebung weist eine spürbare technische Vorprägung auf. Der Standort kann somit als vorbelastet eingestuft werden. Die Flächen bieten sich außerdem aufgrund des direkten Anschlusses an das bestehende Gewerbegebiet und das überörtliche Verkehrsnetz an. Der umliegende Baumbestand vermindert eine störende Fernwirkung.

Nachdem direkt angrenzend bereits gewerbliche Flächen im Flächennutzungsplan dargestellt sind, handelt es sich um einen passenden Standort. Die beiden Flurstücke ergänzen den Standort aufgrund ihrer eingegrenzten Lage zwischen Staats- und Kreisstraße sinngemäß und gewährleisten eine effiziente Flächenerschließung. Eine losgelöste Gewerbegebietsausweisung an anderer Stelle im Gemeindegebiet hätte für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild mehr Auswirkungen zur Folge.

Eine Alternative zur Planung wäre demnach nicht die Suche nach einem anderen Standort, sondern ein Verzicht. Ohne eine Überplanung der Flächen, kann der sich parallel in Aufstellung befindende Bebauungsplan nicht umgesetzt werden. Ein Defizit an verfügbaren und erschließbaren Gewerbeflächen trägt zur Abwanderung von Unternehmen bei und verhindert neue Gewerbeansiedlungen. 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. Langfristig wäre somit die Sicherung der Arbeits- und Lebensbedingungen in der Region und die eigenständige Wirtschaftsstruktur gefährdet.

3.1 Art der baulichen Nutzung

Die bauliche Nutzung im Änderungsbereich wird als „Gewerbliche Baufläche: Gewerbegebiet“ dargestellt, um künftig eine bauliche Entwicklung als Gewerbegebiet zu ermöglichen.

3.2 Grünflächen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

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. Im Geltungsbereich sind Grünflächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft vorgesehen, die die Ein- und Durchgrünung des Baugebiets sicherstellen. Eine Detaillierung hierzu erfolgt auf Ebene des Bebauungsplans.

3.3 Immissionsschutz

Immissionen aus den angrenzenden land- und forstwirtschaftlichen Flächen sind durch die Bauwerber zu dulden, sofern sie der gängigen guten landwirtschaftlichen Praxis entsprechen. Gleiches gilt für Immissionen angrenzenden Staats- und Kreisstraße.

E 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 die Flächennutzungsplanänderung im Bereich des parallel aufzustellenden Bebauungs- und Grünordnungsplans „Neuöd VI“.

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 nur für einen Teilbereich im Parallelverfahren geändert. Von der Änderung betroffen sind die Flurstücke Fl.-Nrn. 773 und 774, Gemarkung Illschwang. Der Änderungsbereich umfasst ca. 1,64 ha und wird als „Gewerbliche Baufläche: Gewerbegebiet (GE)“ ausgewiesen. Die genaue Lage und Abgrenzung sind den Ausführungen in der Begründung zu entnehmen.

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.

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 zur Flächennutzungsplanänderung.

Schutzgebiete

Die Betroffenheit der Schutzgebiete bzw. des Arten- und Biotopschutzes ist bereits in der Begründung unter 2.2.1 Schutzgebiete bzw. 2.2.2 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 forstwirtschaftlich 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 Forstwirtschaft.

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 Flächennutzungsplanänderung werden ca. 1,64 ha Fläche der forstwirtschaftlichen Nutzung entzogen und in Flächen für einen Gewerbebetrieb 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)“.

Da es sich bei der Vorhabenfläche um eine forstwirtschaftlich genutzte Fläche handelt, gibt es keine Angaben in der Bodenschätzungskarte.

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

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 Forstwirtschaft 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 Forstwirtschaft 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 forstwirtschaftlich genutzt werden würden.

Auch für die anderen Schutzgüter würden sich keine Veränderungen ergeben. Das Defizit an Ansiedlungs- und Erweiterungsmöglichkeit für die ortsansässige Betriebe 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 Mischgebietes wird eine Fläche in Anspruch genommen, die derzeit forstwirtschaftlich 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 keine Verbotsstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG einschlägig sind. Flächen als Ausweichquartier sind im Umfeld ausreichend vorhanden, so dass mit der geplanten Bebauung keine erhebliche Beeinträchtigung lokaler Populationen zu erwarten ist.

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 und an den Seiten zu verwenden, sodass das Licht nicht weiter als horizontal ausgestrahlt wird. Die Leuchten sind aus diesem Grund auch in ihrer Anzahl, Dimensionierung und Höhe der Anbringung auf das notwendige Maß zu beschränken.

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

Auf Ebene des Bebauungsplans werden Maßnahmen zur Vermeidung berücksichtigt.

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 Siedlungsklima.

Das natürliche Gelände soll weitestgehend unverändert beibehalten werden. Abgrabungen oder Aufschüttungen sollen auf Ebene des Bebauungsplans begrenzt zugelassen werden.

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.

Geplante Eingrünungen sollen weder gedüngt noch mit Pestiziden o.ä. behandelt werden.

Vermeidungsmaßnahmen

Auf Ebene des Bebauungsplans werden Maßnahmen zur Vermeidung berücksichtigt.

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

Auf Ebene des Bebauungsplans werden Maßnahmen zur Vermeidung berücksichtigt.

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 aufgrund der unbebauten Flächen in der Umgebung 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. Eingrünungsmaßnahmen können die diesbezüglichen Auswirkungen teilweise mindern.

Während der Bauphase kann es witterungsbedingt zeitweise zu Staubemissionen kommen.

Vermeidungsmaßnahmen

Auf Ebene des Bebauungsplans werden Maßnahmen zur Vermeidung, z. B. zur Durch- und Eingrünung, berücksichtigt.

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 Gewässerufeln, 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 werden, sind die Eingriffe von geringer Bedeutung.

Vermeidungsmaßnahmen

Auf Ebene des Bebauungsplans werden Maßnahmen zur Vermeidung berücksichtigt.

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

Die vorliegende Flächennutzungsplanänderung 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

Auf Ebene des Bebauungsplans werden Maßnahmen zur Vermeidung berücksichtigt.

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

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

2.2.14 Auswirkungen bei schweren Unfällen oder Katastrophen

Es wird nicht mit zusätzlichen Auswirkungen gerechnet, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind (im

Sinne von §1 Abs. 6 Nr. 7 j BauGB und Anlage 1 Abs. 2e BauGB). Weder in der Bauphase noch in der Betriebsphase sind in Hinsicht auf Katastrophen und schwere Unfälle (bezogen auf die Schutzgüter) zusätzliche Maßnahmen erforderlich.

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

2.3.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

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.

Durch folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen werden die Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt vermindert und damit das Spektrum sinnvoller Vermeidungsmaßnahmen vollständig umgesetzt:

Schutzgut	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen
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 • Vermeidung von Bodenkontaminationen, von Nährstoffeinträgen in nährstoffarme Böden und von nicht standortgerechten Bodenveränderungen • Schichtgerechte Lagerung und ggf. Wiedereinbau des Bodens • Schutz vor Erosion oder Bodenverdichtung • Erhaltung von Flächen, die für die naturräumliche Struktur von Bedeutung sind
Grund- / Oberflächenwasser	• 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-hygiene	• Erhalt von Luftaustauschbahnen (Vermeidung von Barrierewirkung) • Erhalt kleinklimatisch wirksamer Flächen, z.B. Kaltluftentstehungsgebiete
Tiere / Pflanzen (Bio-diversität)	• Erhaltung und Sicherung von Bereichen mit besonderer Bedeutung für das Schutzgut Arten und Lebensräume • 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 • Verbot tiergruppenschädigender Anlagen oder Bauteile, z.B. Sockelmauern bei Zäunen

Mensch (Lärm, Erholung)	• Naturnahe Gestaltung von Freiflächen • Keine Beeinträchtigung der Erholungsnutzung durch Standortwahl
Landschaftsbild	• Vermeidung der Bebauung in Bereichen, die sich durch positiv landschaftsbildprägende Elemente auszeichnen • Erhalt von Sichtbeziehungen und Ensemblewirkungen • Ein- und Durchgrünung der Vorhabenfläche
Kultur- / Sachgüter	• Schutz von Bau- und Bodendenkmälern durch geeignete Standortwahl

Auf Ebene des Bebauungsplans wird detailliert 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 werden durch Ausgleichsmaßnahmen ausgeglichen.

2.3.2 Maßnahmen zum Ausgleich unvermeidbarer Beeinträchtigungen / Eingriffsregelung

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).

Zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wird die Arbeitshilfe zur Anwendung der Eingriffsregelung auf Ebene des Flächennutzungs- und Landschaftsplans herangezogen.

Gewerbliche Baufläche: Gewerbegebiet (GE)

Geplante Nutzung	Gewerbegebiet
Größe	1,64 ha
erwartete Grundflächenzahl	max. 0,8
Ausgangszustand Eingriffsfläche	mittel, 10 Wertpunkte
Begründung	Sonstige standortgerechte Laub(misch)wälder
erwarteter Eingriffsfaktor	0,8
erwarteter Kompensationsbedarf	131.200 Wertpunkte
empfohlenes Kompensationsmodell	Flächen innerhalb und außerhalb des Baugebietes
Empfehlung für die Kompensation	Durch- und Eingrünung, Schaffung von Regenerationsbereichen für den Boden, Ersatzbiotope für Flora und Fauna

Die genaue Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erfolgt auf Ebene des Bebauungsplans. Die Ausgleichsmaßnahmen sind mit der verbindlichen Bauleitplanung zu konkretisieren.

2.4 Alternative Planungsmöglichkeiten

Im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung wurden alternative Entwicklungsräume für die benötigte Gewerbefläche untersucht.

Der Flächennutzungs- und Landschaftsplan sieht in der Gemeinde Illschwang in direkter Nachbarschaft zur Vorhabenfläche weitere Flächen für Gewerbegebiete vor. Mit der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung soll zwei weitere Flurstücke ergänzt werden, die einer nachhaltigen und kompakten Erschließung entsprechen. Es stehen auch keine geeigneten unbebauten Flächen, für die bereits Baurecht besteht, zur Verfügung.

Keine Neuausweisung und Belassen der Flächen im jetzigen Zustand (Nullvariante):

Ohne eine Überplanung der Flächen, kann der sich parallel in Aufstellung befindende 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.

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 die Änderungsbereichsgrenze der Flächennutzungsplanänderung 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 ausführliche Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erfolgt auf Ebene des Bebauungsplans.

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. Die geplante Flächennutzungsplanänderung hat keine unmittelbaren Umweltauswirkungen. Eine Überwachung kann auf Ebene des Bebauungsplans sinnvoll sein.

3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Gemeinde Illschwang ändert den Flächennutzungsplan im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans „Neuöd VI“. 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 nur für einen Teilbereich im Parallelverfahren geändert. Von der Änderung betroffen sind die Flurstücke Fl.-Nrn. 773 und 774, Gemarkung Illschwang. Der Änderungsbereich umfasst ca. 1,64 ha und wird als „Gewerbliche Baufläche: Gewerbegebiet (GE)“ ausgewiesen.

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.

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, 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	Keine erheblichen Auswirkungen auf die Erholungsnutzung, keine erheblichen Emissionen	nicht erheblich
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	voraus- sichtlich nicht be- troffen
--	--	--

Es sind von der Planung keine wertvollen Lebensräume betroffen. Vermeidungsmaßnahmen auf Ebene des Bebauungsplans können die Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt verringern, 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 auf Ebene des Bebauungsplans sowie durch die Bereitstellung von Ausgleichsflächen wird eine ausgeglichene Bilanz von Eingriff und Ausgleich erzielt.

Insgesamt ist das Vorhaben unter Berücksichtigung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen auf Ebene des Bebauungsplans 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:
Landesentwicklungsprogramm Bayern – Stand 2023
abgerufen: 09.02.2026

GEIMEINDE 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)
aufgerufen: 09.02.2026