



MARKT HOHENFELS  
LANDKREIS NEUMARKT  
REGIERUNGSBEZIRK OBERPFALZ

## **Umweltbericht**

mit  
Eingriffsregelung in der Bauleitplanung  
mit Abhandlung zum speziellen Artenschutz  
(SaP-Kurzbericht)

zum

**Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan  
“Winterberg“ (WA)**  
Ortsteil Stetten

Planverfasser:

### **FLU PLANUNGSTEAM**

Landschaftsarchitekten und Stadtplaner  
Kellner & Spörl, Partnerschaft mbB  
Margaretenstraße 14  
93047 Regensburg  
Telefon 0941/297 45-0  
Telefax 0941/297 45-20

06.06.2024



# BEBAUUNGSPLAN „WINTERBERG“ MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

## Gemeinde Hohenfels, LK Neumarkt

### Umweltbericht

mit Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

#### INHALTSVERZEICHNIS

<b>1</b>	<b>Einleitung</b> .....	<b>4</b>
<b>1.1</b>	<b>Gegenstand und Anlass der Planung / Bestandsdarstellung</b> .....	<b>4</b>
<b>1.2</b>	<b>Rechtliche Grundlagen</b> .....	<b>6</b>
<b>2</b>	<b>Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen</b> .....	<b>6</b>
<b>2.1</b>	<b>Betrachtung der Schutzgüter - Bestand</b> .....	<b>9</b>
	Schutzgut Mensch / menschliche Gesundheit:.....	9
	Schutzgut Pflanzen und Tiere, biologische Vielfalt:.....	9
	Schutzgut Boden (incl. Altlasten).....	9
	Schutzgut Wasser.....	10
	Schutzgut Klima / Luft.....	10
	Schutzgut Orts- und Landschaftsbild.....	10
	Schutzgut Kultur- und Sachgüter.....	10
	Wechselwirkungen der Schutzgüter.....	11
<b>2.2</b>	<b>Beschreibung der Inhalte und Ziele d. Planung</b> .....	<b>11</b>
	Städtebauliche Kenndaten der Planung:.....	12
<b>2.3</b>	<b>Betrachtung der Schutzgüter – Auswirkungen der Planung</b> .....	<b>13</b>
	Schutzgut Mensch / menschliche Gesundheit:.....	13
	Schutzgut Pflanzen und Tiere, biologische Vielfalt:.....	13
	Übersicht – Säugetiere:.....	14
	Übersicht – Vögel:.....	15
	Übersicht – Kriechtiere:.....	16
	Übersicht – Lurche:.....	16
	Schutzgut Boden (incl. Altlasten).....	18
	Schutzgut Wasser.....	18
	Schutzgut Klima / Luft.....	18
	Schutzgut Landschaftsbild.....	19
	Schutzgut Kultur- und Sachgüter.....	19
<b>2.3</b>	<b>Zusammenfassung</b> .....	<b>19</b>
<b>2.4</b>	<b>Wechselwirkungen</b> .....	<b>20</b>
<b>2.5</b>	<b>Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung</b> .....	<b>20</b>
<b>3.</b>	<b>Eingriffsregelung in der Bauleitplanung: Ermittlung des räumlichen Ausgleichsbedarfs durch den Eingriff in den Standort</b> .....	<b>20</b>
<b>3.1</b>	<b>Bewertung der Schutzgüter, Eingriffsregelung in der Bauleitplanung nach § 8a BNatSchG</b> .....	<b>20</b>
<b>3.2</b>	<b>Bestandsbeschreibung</b> .....	<b>21</b>

<b>3.3 Beschreibung des Eingriffs</b> .....	21
<b>3.4 Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen</b> .....	21
<b>3.5 Ermittlung des Eingriffs und Darstellung des Ausgleichs</b> .....	21
<b>3.6 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen</b> .....	23

## 1 Einleitung

### 1.1 Gegenstand und Anlass der Planung / Bestandsdarstellung

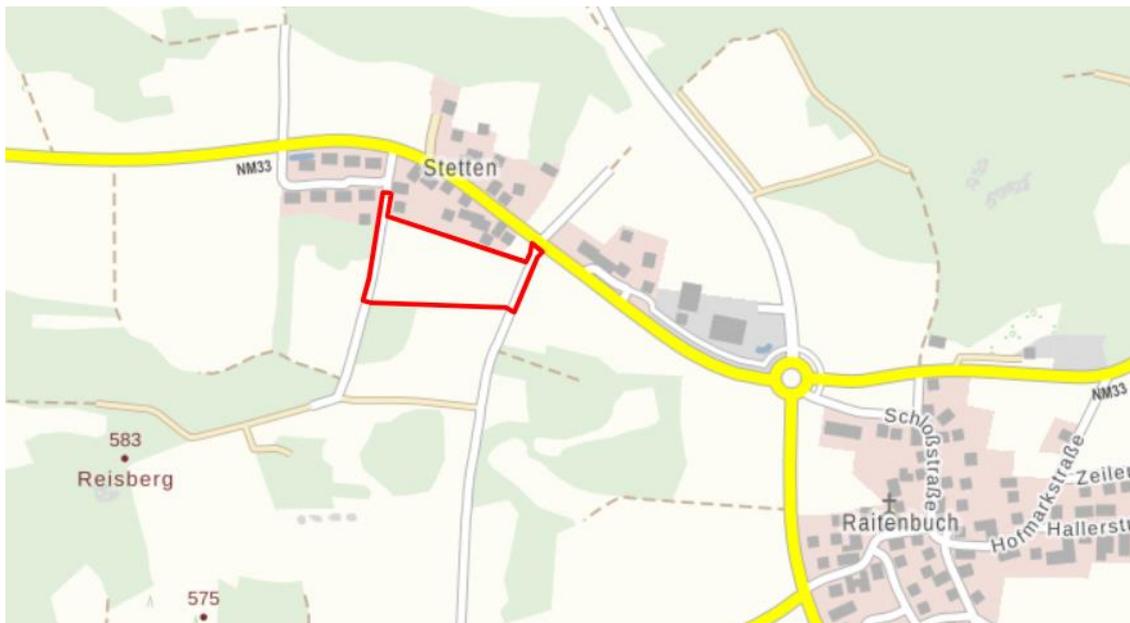
Die Marktgemeinde Hohenfels liegt mit ihrer Umgebung im Oberpfälzer Jura, im Landkreis Neumarkt.

Die wasserarme, hügelige Hochfläche wird von zahlreichen, tief eingeschnittenen Trockentälern gegliedert, die oft von figuren- und formenreich verwitterten Dolomitskalfelsen flankiert werden.

Der Markt Hohenfels plant im Ortsteil Stetten am südlichen Ortsrand südlich der Kreisstraße NM33 eine Ortsentwicklung in Form eines Bebauungsplanes für ein allgemeines Wohngebiet (WA).

Das geplante Baugebiet liegt etwa 100 m südlich des Mittelpunktes des Ortsteiles Stetten und etwa 3,5 km südwestlich des Ortszentrums von Hohenfels. Der Truppenübungsplatz Hohenfels liegt etwa 4 km nördlich.

Die Planungsfläche ist ca. 1,688 ha groß.



Digitale Ortskarte mit Plangebiet (rot), o.M.

© Bayerische Vermessungsverwaltung 2024; Bearbeitung: FLU Planungsteam Regensburg

Im derzeit rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist die Planungsfläche als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

In der nunmehr betriebenen Flächennutzungsplanänderung „Stetten“ (Parallelverfahren zum Bebauungsplanverfahren) sollen die Flächen des gegenständlichen geplanten Bebauungsplangebietes als allgemeine Wohngebietsflächen dargestellt werden. Der Bebauungsplan „Winterberg“ baut auf dieser Flächendarstellung auf und folgt damit dem Herleitungsgebot aus der Flächennutzungsplanung.

AUSZUG AUS DEM RECHTSWIRKSAMEN FLÄCHENNUTZUNGSPLAN M=1:5000

ÄNDERUNG FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DECKBLATT „STETTEN“ M=1:5000



Flächennutzungsplan des Marktes Hohenfels, verkleinerte Darstellung ohne Maßstab. Bearbeitung: Ing.-Büro Wöhrmann



Luftbild ohne Maßstab, mit Bauungsplanumgriff BP 'Winterberg' (rot), © Bayerische Vermessungsverwaltung 2024; Bearbeitung: FLU Planungsteam Regensburg.

Der Planungsbereich mit insgesamt ca. 1,688 ha besteht aus einer etwa trapezförmigen, bislang landwirtschaftlich genutzten Acker- bzw. Wiesenfläche, die unmittelbar südlich der bestehenden Ortsbebauung nördlich liegt.

Das Planungsgebiet fällt im Wesentlichen mit einer Hangneigung von einem zentralen Hochpunkt im Südwesten von 572 m ü.NN nach Nordosten mit 555 m ü.NN ab. Die Hangneigung beträgt von ca. 20 % im Südosten bis ca. 6 % im Nordwesten.

Der Geltungsbereich beinhaltet zum Zeitpunkt des Fassungsdatums die Flurstück-Nummern 751 und Teilflächen der Flurstück-Nummern 720 und 752 Gemarkung Raitenbuch.

Der Umgriff des Bebauungsplanes definiert sich durch die bezeichneten Flurstücke und ist begrenzt:

- Im Norden durch die bestehende Bebauung mit Wohn- und Wirtschaftsgebäuden entlang der Ortsstraße Kreisstraße NM 33
- Im Osten durch den bestehenden Wirtschaftsweg mit begleitenden schmalen Grün- und teilweise Gehölzstrukturen.
- Im Süden durch die Flurstücksgrenze der Flurstücks-Nummern 751 mit der Flurstück-Nummer 750 (Wald und Ackerfläche)
- Im Westen durch den bestehenden Wirtschaftsweg mit westlich begleitenden Gehölzstrukturen, östlich des Wirtschaftsweges liegt ein sehr schmaler Saum zum Acker hin.

Das Planungsgebiet ist an die bestehende Ortsstraße Kreisstraße NM 33 im Norden angebunden. Die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen bleibt weiter erhalten, da die Wegbeziehungen nicht eingeschränkt werden.

Stetten liegt nicht in einem landschaftlichen Vorbehaltsgebiet.

## 1.2 Rechtliche Grundlagen

Die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplans mit integrierter Grünordnungsplanung erfolgt im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens gem. § 1 BauGB. Die Umweltprüfung mit Umweltbericht erfolgt gem. § 2a BauGB.

## 2 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen

Das Planungsgebiet für den künftigen Bebauungsplan „Winterberg“ wird weit überwiegend durch intensiv landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen gebildet.

Randlich liegen im Osten und Westen an den begrenzenden vorhandenen Flurwegen schmale Grün- und teilweise auch Gehölzstrukturen (Hecken).

Schützenwerte Gehölzbestände oder andere naturschutzfachlich wertvolle Strukturen sind, bis auf die bestehenden Gehölze am West- und Ostenrand (bleiben überwiegend in der Planung bestehen) nicht vorhanden.



*Planungsgebiet vom Flurweg im Nordosten aus, Blick nach Westen. Quelle: FLU Planungsteam*



*Planungsgebiet vom Flurweg im Nordosten aus, Blick nach Südwesten. Quelle: FLU Planungsteam*



*Planungsgebiet vom Flurweg im Südosten aus, Blick nach Nord. Quelle: FLU Planungsteam*

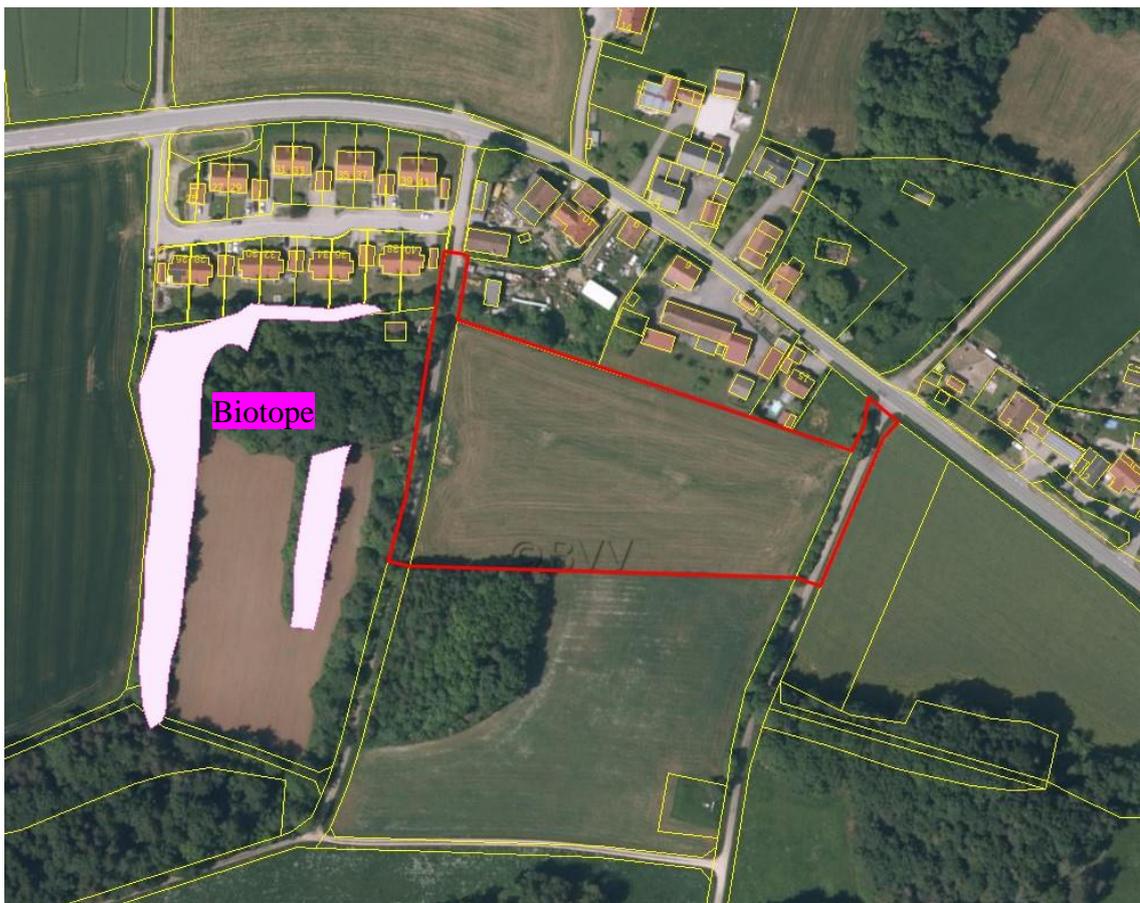


Planungsgebiet vom Flurweg im Südosten aus, Blick nach Nordwesten. Quelle: FLU Planungsteam

Innerhalb und im Umfeld des potenziellen Baugebietes liegen keine biotopkartierten Flächen.

Es liegen keine Flächen gem. § 30 BNatSchG vor.

Ebenso gibt es keine naturschutzfachlichen Schutzgebiete oder Schutzobjekte.



Luftbild mit Eintragung der umliegenden Biotop, © Bayerische Vermessungsverwaltung 2024; Bearbeitung: FLU Planungsteam Regensburg.

## 2.1 Betrachtung der Schutzgüter - Bestand

### Schutzgut Mensch / menschliche Gesundheit:

Die landwirtschaftlichen Flächen im geplanten Bebauungsplangebiet weisen keine Aufenthalts- oder Erholungsfunktion auf.

Die Flurwege im Osten und Westen, die jeweils nach Süden in die Flur führen, dienen neben der Transferfunktion zu landwirtschaftlichen Flächen auch als Verbindungsstrecken aus dem Ort für die Naherholung.

Nutzungsbedingte, zulässige, landwirtschaftliche Immissionen (Lärm, Staub, Geruch in der Erntezeit ggf. auch Arbeiten nachts) gehen sowohl von der Planungsfläche selbst aus als auch von landwirtschaftlichen Flächen aus der Umgebung. Sie sind als zumutbar hinzunehmen.

Die bestehende Ortsstraße Kreisstraße NM 33 im Norden jenseits der bestehenden Bebauung wirkt schalltechnisch sehr gering auf die Planungsflächen ein.

Der ca. 4 km Luftlinie entfernte Truppenübungsplatz Hohenfels verursacht großflächige Lärmbelastungen. Betroffen sind davon vor allem die Randgemeinden des Truppenübungsplatzes. Genaue Angaben über die Tiefe des Einwirkungsbereiches sind mangels ausreichender Messwerte nicht möglich. Bei den Immissionen handelt es sich im Wesentlichen um Schieß-, Flug- und Flurlärm.

### Schutzgut Pflanzen und Tiere, biologische Vielfalt:

Bei den Flächen des Untersuchungsgebietes handelt es sich überwiegend um intensiv landwirtschaftlich genutzte Grünflächen sowie bestehende schmale Säume und/oder Heckenstrukturen entlang der Wirtschaftswege an der Ost- und der Westgrenze des Planungsbereichs.

Letztere haben neben der Bedeutung für Naturschutz und Landschaftspflege auch Relevanz für das Landschaftsbild. Sie gliedern die Landschaft, führen in dem Fall aus dem Ort in die Landschaft.

Aufgrund der Gebietsstruktur ist mit dem Vorkommen geschützter bzw. nach den Prüflisten der „speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung“ geschützter Tier- und Pflanzenarten nicht zu rechnen. Siehe hierzu Kapitel 4.

### Schutzgut Boden (incl. Altlasten)

Derzeit ist der Großteil des Bearbeitungsgebiets (Ackerland) bis auf die bestehenden randlichen, überwiegend asphaltierten Wirtschaftswege unversiegelt und in der natürlichen Struktur erhalten.

**Kriegsfolgelasten:**

Es liegen keine Hinweise über das Vorliegen von Kriegsfolgelasten innerhalb des Umgriff vor.

**Altlasten:**

Es liegen keine Hinweise über das Vorliegen von Altlasten auf dem Planungsgebiet vor. Ein Eintrag im Altlastenkataster liegt nicht vor.

**Schutzgut Wasser**

Im unmittelbaren Bereich des Planungsgebietes und dessen Umfeld sind keine Fließgewässer vorhanden (Bäche, wasserführende Gräben und Vorfluter). Stillgewässer sind ebenfalls nicht vorhanden. Niederschlagswasser wird auf der Planungsfläche derzeit vollständig versickert

Grundwasser liegt sehr oberflächenfern vor.

Die Planungsfläche befindet sich außerhalb von Hochwassergefahrenflächen.

Allerdings handelt es sich bei den Planungsflächen (und deren Umgebung) aufgrund der Hangneigung und des nach Süden fortgesetzten Hangbereichs um wassersensible Gebiete, bei denen insbesondere in der Flächenentwicklung die Thematik Niederschlagswasserbehandlung und Schutz vor wild zufließendem Wasser wichtige Faktoren sind.

**Schutzgut Klima / Luft**

Die Planungsfläche liegt südlich des derzeitigen südlichen Ortsrandes von Stetten.

Die Planungsfläche hat zusammen mit den umliegenden bisherigen landwirtschaftlichen Nutzflächen (überwiegend Äcker) eine gewisse Entstehungs- und Transportfunktion für Frisch- und Kaltluft in den Ort Stetten. Allerdings leidet dieser aufgrund der aufgelockerten Bebauung und ausreichend Grünflächen nicht an kleinklimatischen Problemen wie übermäßiger Aufwärmung oder Wärmestau.

Kleinklima und Luftqualität liegen im Normbereich ländlicher Siedlungsstrukturen.

**Schutzgut Orts- und Landschaftsbild**

Das Planungsgebiet liegt relativ gering einsehbar am unbesiedelten Ortsrand. Die starke Hangneigung exponiert zwar die südlichen Bereiche der Planungsfläche. Allerdings ist eine Einsehbarkeit von Norden bzw. Nordosten und Nordwesten (z.B. von der Kreisstraße aus) durch die Gehölzstrukturen an der Ost- und Westgrenze eingeschränkt. Eine Einsehbarkeit von Süden her wäre zwar gegeben, allerdings liegen hier aufgrund der fehlenden Erschließung und Besiedlung keine Sichtachsen auf die Planungsfläche.

**Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

Im Geltungsbereich sowie dessen Umfeld sind keine Bodendenkmäler bekannt.

Ein Baudenkmal liegt mit der Kirche von Stetten vor, das jedoch in keiner Beziehung zur Planungsfläche steht.

### Wechselwirkungen der Schutzgüter

Sind derzeit nicht bekannt.

## **2.2 Beschreibung der Inhalte und Ziele d. Planung**

Der vorliegende Bebauungsplanentwurf sieht für das geplante Areal ein allgemeines Wohngebiet mit Einzelhausbebauung in offener Bauweise mit ca. 16 Parzellen vor.

Die Erschließungs- und Baustruktur folgt den Gegebenheiten. Es erfolgt eine hangparallele Erschließung ausgehend von den (auszubauenden) Wegen im Westen und Osten. Kleine Erschließungsstiche nach Süden hin erschließen die straßenfernere Bebauung im Süden wirtschaftlich und zurückhaltend.

Die bisherigen Wirtschaftswege behalten dabei Ihre Funktion zur Erschließung der land- und forstwirtschaftlichen Flur wie bisher.

Die geplante Bebauungsdichte liegt mit Grundflächenzahlen von 0,4 bzw. 0,35 und Geschößflächenzahlen von 0,7 bzw. 0,6 im Rahmen, bzw. unterhalb der Orientierungswerte der Baunutzungsverordnung (BauNVO) für ein allgemeines Wohngebiet. Im nördlichen, flacheren Bereich ist eine maximal zweigeschossige Bebauung geplant, während in den steileren südlichen Gebietsteilen (mit Geschößsprüngen innerhalb der Grundstücke) bis maximal drei Geschöße zulässig sind (Untergeschoße nach Norden hin als Vollgeschoße)

Die geplanten Parzellengrößen der Grundstücke liegen zwischen ca. 600 m<sup>2</sup> und ca. 850 m<sup>2</sup>.

Eine Orientierung an der Baustruktur der Umgebung ist städtebaulich nicht sinnvoll und möglich, da es sich um heterogene Bebauung handelt. Im Planungsgebiet nördlich der geplanten Erschließungsstraße sind die Grundstücke in 6 Parzellen mit Einzelhausbebauung aufgeteilt. Südlich des geplanten Erschließungsstraßen befinden sich zusätzliche 11 Parzellen mit Einzelhausbebauung.

Im Nordosten des Planungsbereichs ist ein Sickerbecken für Niederschlagswasser vorgesehen. Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt an den vorhandenen, in das Baugebiet verlängerten Kanal.

Das Planungsgebiet ist hinsichtlich der Erschließung und Bebauung in sich abgeschlossen, eine Weiterentwicklung der Bebauung nach Außen hin ist aus der Planungsfläche nicht möglich und nicht vorgesehen.



Bebauungsplan „“ mit integriertem Grünordnungsplan, Vorentwurf o.M., Stand: 06.06.2024;  
Quelle: IB Wöhrmann Hagelstadt / FLU Planungsteam

Die Planung zielt besonders daraufhin ab, den Planungsbereich möglichst verträglich in das dörfliche, landschaftliche und ökologische Umfeld einzugliedern. Die Erschließung des neuen Areals erfolgt daher über bestehende Verkehrswege. Die geplante Bebauung fügt sich in Art und Maß der Nutzung ins das bisher aus gemischter Bebauung (Gehöftstruktur, teilweise bereits ausschließlich Wohnstruktur insbesondere im Nordwesten des Planungsbereichs) bestehende Dorf Stetten ein; auf eine flächenschonende Parzellenausweisung wurde geachtet. Die landwirtschaftlichen Erwerbs- und Produktionsflächen im Umfeld bleiben weiterhin uneingeschränkt bewirtschaftbar, da vorhandene Wegebeziehungen weiterhin aufrechterhalten werden. Zusätzlich wird am entstehenden südlichen Ortsrand innerhalb des Geltungsbereichs der Planung auf den Grundstücksflächen eine schmale Fläche mit Pflanzbindung festgesetzt, die einen dauerhaft begrüneten Ortsrand sicherstellt. Festsetzungen im Bebauungsplan für Baumpflanzungen in den Grundstücken sichern insbesondere an den Erschließungsstraßen eine ausreichende Durchgrünung.

Die ökologische Ausgleichsfläche liegt außerhalb des Geltungsbereichs der Planung (siehe Kapitel 3)

#### Städtebauliche Kenndaten der Planung:

Geltungsbereich der Planung ca.	16.880 m <sup>2</sup>
Baulandflächen geplant ca.	11.440 m <sup>2</sup>

Straßenverkehrsflächen ca.	3.060 m <sup>2</sup>
öffentliches Grün / Sickerbecken ca.	2.360 m <sup>2</sup>
Abfallentsorgung ca.	20 m <sup>2</sup>

## 2.3 Betrachtung der Schutzgüter – Auswirkungen der Planung

### Schutzgut Mensch / menschliche Gesundheit:

#### Lärm:

Während der Bauphase der Erschließungseinrichtungen und der Bebauung der einzelnen Parzellen entstehen temporäre Beeinträchtigungen durch Lärm (und Staub) auf die umliegende Wohnbebauung (baubedingt).

Nach Umsetzung ist Verkehrslärm in für Wohngebiete üblichem Rahmen (nur Erschließungsverkehr, kein Durchgangsverkehr) zu erwarten. (anlage- und betriebsbedingt).

Gegebenenfalls gibt es ‚Lärmspitzen‘ in den Morgen- und Abendstunden (Pendler).

Keine der Lärmauswirkungen ist allerdings von Dauer und erheblich beeinträchtigend.

#### Erholung:

Die Verbindungsachsen vom Ort in die Landschaft in Form der Wege im Osten und Westen in Richtung der Landschaft bleiben auch nach Umsetzung der Planung erhalten.

Innerhalb der Planungsfläche ergeben sich auch nach Planumsetzung keine Flächen für die Erholung.

**Fazit:** Durch die geplante Baugebietsausweisung entstehen voraussichtlich nur sehr geringe negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch.

### Schutzgut Pflanzen und Tiere, biologische Vielfalt:

Mit der Auswahl der Planungsfläche auf überwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen – bei weitgehendem Erhalt der Gehölzstrukturen im Westen und Osten an den Erschließungswegen) wurde ein Standort mit relativ geringer Wertigkeit (Ausgangssituation) für Naturhaushalt, Landschaftsökologie sowie die angestammte Flora und Fauna gewählt.

Die Eingriffe in natürliche Strukturen sind gering. Allerdings fallen bisher unbebaute Produktionsflächen für Nahrungsmittel zukünftig zugunsten der Wohnfunktion aus.

#### Zusammenfassung der Betrachtung, Maßnahmenanfordernis (Pflanzen und Tiere):

Nach Untersuchung und Beurteilung ggf. prüfungsrelevanter Pflanzen- und Tiergruppen im Areal des BP ‚Winterberg (über die Arteninformationsliste des LfU „Vorkommen in TK-Blatt 6734 (Neumarkt i.d.OPf.)“, Landkreis Neumarkt i.d.OPf) sowie aufgrund örtlicher Erhebungen ist es auszuschließen, dass gemäß der einschlägigen Richtlinien und Gesetze geschützte Tierarten der Tiergruppen Säugetiere (Fledermäuse), Kriechtiere (Schlingnatter, Zauneidechse), und Lurche, aufgrund der

Lebensraumausstattung des Planungsgebietes vorkommen, bzw. im Gebiet den Hauptlebensraum (Lebens- und Fortpflanzungsstätten) haben.

Fledermäuse, die potenzielle in Nebengebäuden der Umgebung zumindest Sommerquartieren haben könnten, nutzen den Planungsbereich als Jagd- und Ausflugsraum.

Vorkommen in TK-Blatt 6734 (Neumarkt i.d.OPf.)

### Verkehrsflächen, Siedlungen und Höhlen, Extensivgrünland und andere Agrarlebensräume

Erweiterte Auswahl nach Lebensraumtypen:

Verkehrsflächen, Siedlungen und Höhlen | Extensivgrünland und andere Agrarlebensräume | Suche

### Übersicht – Säugetiere:

#### Säugetiere

Wissenschaftlicher Name ▼ ▲	Deutscher Name ▼ ▲	RLB	RLD	EZK	EZA	Böschungen	Höhlen	Siedlungen	Grünland	Äcker
<a href="#">Barbastella barbastellus</a>	<a href="#">Mopsfledermaus</a>	3	2	u	g		1	1		
<a href="#">Eptesicus serotinus</a>	<a href="#">Breitflügel-Fledermaus</a>	3	3	u	?		1	1	4	
<a href="#">Myotis bechsteinii</a>	<a href="#">Bechsteinfledermaus</a>	3	2	u	?		1			
<a href="#">Myotis daubentonii</a>	<a href="#">Wasserfledermaus</a>			g	g		1	3		
<a href="#">Myotis myotis</a>	<a href="#">Großes Mausohr</a>			u	g		1	1	4	
<a href="#">Myotis mystacinus</a>	<a href="#">Kleine Bartfledermaus</a>			u	g		1	1		
<a href="#">Myotis nattereri</a>	<a href="#">Fransenfledermaus</a>			g	g		1	2		
<a href="#">Nyctalus noctula</a>	<a href="#">Großer Abendsegler</a>		V	u	?			1		
<a href="#">Pipistrellus pipistrellus</a>	<a href="#">Zwergfledermaus</a>			g	g		1	1		
<a href="#">Plecotus auritus</a>	<a href="#">Braunes Langohr</a>		3	g	g		1	1		
<a href="#">Plecotus austriacus</a>	<a href="#">Graues Langohr</a>	2	1	s			1	1		
<a href="#">Vespertilio murinus</a>	<a href="#">Zweifarb-Fledermaus</a>	2	D	u	?		3	1		

Übersicht – Vögel:

**Vögel**

Wissenschaftlicher Name ▼ ▲	Deutscher Name ▼ ▲	RLB	RLD	EZK		EZA		Böschungen	Höhlen	Siedlungen	Grünland	Acker
				B	R	B	R					
<u>Accipiter gentilis</u>	<u>Habicht</u>	V		u		g				2	2	2
<u>Accipiter nisus</u>	<u>Sperber</u>			g		g		2		2	2	2
<u>Alauda arvensis</u>	<u>Feldlerche</u>	3	3	s		s					1	1
<u>Alcedo atthis</u>	<u>Eisvogel</u>	3		g						3		
<u>Anser anser</u>	<u>Graugans</u>			g		g				3	2	
<u>Anthus trivialis</u>	<u>Baumpieper</u>	2	3	s		u		2		3		
<u>Apus apus</u>	<u>Mauersegler</u>	3		u		u				1		
<u>Asio otus</u>	<u>Waldohreule</u>			g		g		2		2	1	1
<u>Bubo bubo</u>	<u>Uhu</u>			g		g		2		3	1	2
<u>Buteo buteo</u>	<u>Mäusebussard</u>			g		g		2		2	1	1
<u>Carduelis carduelis</u>	<u>Stieglitz</u>	V		u		u		2		1	2	2
<u>Charadrius dubius</u>	<u>Flussregenpfeifer</u>	3		g		r		s		g		2
<u>Ciconia ciconia</u>	<u>Weißstorch</u>		3	g		g				1	1	
<u>Circus aeruginosus</u>	<u>Rohrweihe</u>			g		g					2	1
<u>Circus cyaneus</u>	<u>Kornweihe</u>	0	1	g								1
<u>Coloeus monedula</u>	<u>Dohle</u>	V		g		s		g		1	2	2
<u>Columba oenas</u>	<u>Hohltaube</u>			g		g					2	2
<u>Corvus corax</u>	<u>Kolkrabe</u>			g		g		2			2	2
<u>Coturnix coturnix</u>	<u>Wachtel</u>	3	V	u		s					1	1
<u>Crex crex</u>	<u>Wachtelkönig</u>	2	2	s		u		s		u		3
<u>Cuculus canorus</u>	<u>Kuckuck</u>	V	V	g		g		2		2	2	2
<u>Cygnus olor</u>	<u>Höckerschwan</u>			g		g		g		2	2	
<u>Delichon urbicum</u>	<u>Mehlschwalbe</u>	3	3	u		u				1	2	
<u>Dryobates minor</u>	<u>Kleinspecht</u>	V	V	g		g				2		
<u>Dryocopus martius</u>	<u>Schwarzspecht</u>			g		g				2		
<u>Egretta alba</u>	<u>Silberreiher</u>		R	g		g					1	2
<u>Emberiza citrinella</u>	<u>Goldammer</u>		V	g		g		g		1	2	2
<u>Falco peregrinus</u>	<u>Wanderfalke</u>			g		g				1		2

<u>Falco subbuteo</u>	<u>Baumfalke</u>		3	g		g						2
<u>Falco tinnunculus</u>	<u>Turmfalke</u>			g		g		g		2	1	2
<u>Gallinago gallinago</u>	<u>Bekassine</u>	1	1	s		g		s		g	2	
<u>Gallinula chloropus</u>	<u>Teichhuhn</u>		V	g		g		g			2	
<u>Grus grus</u>	<u>Kranich</u>	1		u		g					2	1
<u>Hippolais icterina</u>	<u>Gelbspötter</u>	3		u		u					2	
<u>Hirundo rustica</u>	<u>Rauchschwalbe</u>	V	3	u		g		u		g	1	2
<u>Jynx torquilla</u>	<u>Wendehals</u>	1	2	s		s		3			2	3
<u>Lanius collurio</u>	<u>Neuntöter</u>	V		g		?				2	2	2
<u>Lanius excubitor</u>	<u>Raubwürger</u>	1	2	s		u				2	2	
<u>Linaria cannabina</u>	<u>Bluthänfling</u>	2	3	s		u		s		u	2	1
<u>Locustella naevia</u>	<u>Feldschwirl</u>	V	2	g		u					3	
<u>Lullula arborea</u>	<u>Heidelerche</u>	2	V	u								2
<u>Milvus migrans</u>	<u>Schwarzmilan</u>			g		g					2	2
<u>Milvus milvus</u>	<u>Rotmilan</u>	V	V	g		g		g		2	2	2
<u>Motacilla flava</u>	<u>Schafstelze</u>			g							1	1
<u>Oenanthe oenanthe</u>	<u>Steinschmätzer</u>	1	1	s		g		u		g	2	
<u>Oriolus oriolus</u>	<u>Pirol</u>	V	V	g						3	2	3
<u>Passer domesticus</u>	<u>Haussperling</u>	V	V	u		u		2			2	
<u>Passer montanus</u>	<u>Feldsperling</u>	V	V	u		g		g		2	1	2
<u>Perdix perdix</u>	<u>Rebhuhn</u>	2	2	s		s					2	1
<u>Pernis apivorus</u>	<u>Wespenbussard</u>	V	3	g		g		g		2	2	2
<u>Phalacrocorax carbo</u>	<u>Kormoran</u>			g		g		g			2	
<u>Phoenicurus phoenicurus</u>	<u>Gartenrotschwanz</u>	3	V	u		u				2		
<u>Picus canus</u>	<u>Grauspecht</u>	3	2	u		g					2	
<u>Picus viridis</u>	<u>Grünspecht</u>			g		g					1	
<u>Saxicola rubetra</u>	<u>Braunkehlchen</u>	1	2	s		u		s		u	3	2
<u>Saxicola rubicola</u>	<u>Schwarzkehlchen</u>	V		g		g		2			3	3
<u>Scolopax rusticola</u>	<u>Waldschnepfe</u>		V	g		g					3	
<u>Spinus spinus</u>	<u>Erlenzeisig</u>			u		u				2		
<u>Streptopelia turtur</u>	<u>Turteltaube</u>	2	2	s							2	2
<u>Strix aluco</u>	<u>Waldkauz</u>			g		g				2		
<u>Sylvia communis</u>	<u>Dorngrasmücke</u>	V		g				2				2
<u>Sylvia curruca</u>	<u>Klappergrasmücke</u>	3		u		g		3		2	3	3
<u>Tringa ochropus</u>	<u>Waldwasserläufer</u>	R		g		g					2	
<u>Tyto alba</u>	<u>Schleiereule</u>	3		u				2		1	1	2
<u>Vanellus vanellus</u>	<u>Kiebitz</u>	2	2	s		s		s			1	1

### Übersicht – Kriechtiere:

#### Kriechtiere

Wissenschaftlicher Name ▼ ▲	Deutscher Name ▼ ▲	RLB	RLD	EZK	EZA	Böschungen	Höhlen	Siedlungen	Grünland	Äcker
<u>Coronella austriaca</u>	<u>Schlingnatter</u>	2	3	u	u	1				
<u>Lacerta agilis</u>	<u>Zauneidechse</u>	3	V	u	u	1				

### Übersicht – Lurche:

#### Lurche

Wissenschaftlicher Name ▼ ▲	Deutscher Name ▼ ▲	RLB	RLD	EZK	EZA	Böschungen	Höhlen	Siedlungen	Grünland	Äcker
<u>Pelobates fuscus</u>	<u>Knoblauchkröte</u>	2	3	s						1

### Erläuterungen zur Legende, Artenliste:

**Legende Rote Listen gefährdeter Arten Bayerns (Fische 2021, Lurche 2019, Kriechtiere 2019, Libellen 2017, Säugetiere 2017, Tagfalter 2016, Vögel 2016 und alle anderen Artengruppen 2003) bzw. Deutschlands (Säugetiere 2020, Pflanzen 2018, Wirbellose 2016, weitere Wirbeltiere 2015-1998)**

Kategorie	Beschreibung
0	Ausgestorben oder verschollen
1	Vom Aussterben bedroht
2	Stark gefährdet
3	Gefährdet
G	Gefährdung anzunehmen, aber Status unbekannt
R	Extrem seltene Arten und Arten mit geografischer Restriktion
V	Arten der Vorwarnliste
D	Daten defizitär

### **Legende Erhaltungszustand in der kontinentalen (EZK) bzw. alpinen Biogeographischen Region (EZA) Deutschlands bzw. Bayerns (Stand 2019)**

Erhaltungszustand	Beschreibung
s	ungünstig/schlecht
u	ungünstig/unzureichend
g	günstig
?	unbekannt

### **Legende Erhaltungszustand erweitert (Vögel)**

Brut- und Zugstatus	Beschreibung
B	Brutvorkommen
R	Rastvorkommen

### **Legende Lebensraum**

Lebensraum	Beschreibung
1	Hauptvorkommen
2	Vorkommen
3	potentielles Vorkommen
4	Jagdhabitat

*Auszug aus den Tabellen zum Vorkommen von geschützten Arten gem. in TK Blatt 6734 (Neumarkt i.d.OPf.) © Landesamt für Umwelt (LfU) Bayern, 2022; Bearbeitung: FLU Planungsteam Regensburg*

**Vogelarten:**

Aufgrund der Struktur des Untersuchungsgebietes / Planungsgebietes (nach Außen offene Feldlandschaft) sind vor allem bodenbrütende Vogelarten (der potenziell vorkommenden, geschützten Vogelarten) prüfungs- und planungsrelevant. Insbesondere die nach Gemeinschaftsrecht der EU geschützten bodenbrütenden Brutvogelarten **Feldlerche, Rebhuhn, Heidelerche** sind insofern relevant, als ihre Lebensraumsansprüche generell erfüllt werden.

Jedoch ist aufgrund der Ortsnähe und der relativ geringen Schlaggröße sowie der intensiv landwirtschaftlichen Bewirtschaftung hinreichend auszuschließen, dass diese Vogelarten in der Planungsfläche den Brut- oder Hauptlebensraum haben. Bei den örtlichen Erhebungen 2023 wurden im Bereich der Planungsfläche keine Feldlerchen, Heidelerchen oder Rebhühner erkannt.

Diese Vogelarten können die Planungsfläche nur maximal als Teillebensraum nutzen. Für alle anderen Prüferarten ist aufgrund der Gebietsstruktur mit hinreichender Sicherheit auszuschließen, dass diese Ihren Hauptlebensraum oder Fortpflanzungsstätten ausschließlich im Planungsgebiet haben, bzw. sichergestellt, dass durch den Erhalt der relevanten Gehölzstrukturen an den Rändern des Planungsbereichs im Osten und Westen die Lebensräume erhalten bleiben.

Im Umfeld wurden Turmfalkenflüge gesichtet, die den gesamten Landschaftsraum als Jagdrevier nutzen, ebenso teilweise die bebaute Ortschaft. Brut- und Hauptlebensraum der Turmfalken sind vermutlich landwirtschaftliche Gebäude in der Ortsmitte von Stetten.

Die Rote-Liste-Arten und die Arten der Vorwarnliste können mit hinreichender Wahrscheinlichkeit aufgrund der Lebensraumausstattung der Planungsfläche Ihren Hauptlebensraum und Ihre Fortpflanzungsstätten nicht in der Planungsfläche haben oder dieser bleibt durch den überwiegenden Erhalt der Gehölzstrukturen am Rand erhalten. Der Gartenrotschwanz, der Haus- und Feldsperling (Prüfliste) sowie weitere nicht zur Prüfliste gehörige euryöke Arten kommen in den östlich benachbarten Gärten und der Siedlung vor und nutzen den bisherigen Freiraum der Planungsfläche teilweise als Jagdrevier.

**Fazit:** Eine Betroffenheit des Schutzgutes „Pflanzen und Tiere“ durch die Planungsabsicht liegt nur in geringem Maße vor.

Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i.V. mit Abs. 5 BNatSchG werden nicht erfüllt.

Eine Ausnahme gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG ist nicht angezeigt.

**Artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen:**

Zum Schutz gehölzbrütender Vogelarten ist die Rücknahme der Strukturen an den zukünftigen Erschließungsstraßen (bisher Wirtschaftswege) im Osten und Westen des Planungsgebietes ausschließlich außerhalb der Brutzeit (also nur im Zeitraum von 01. Oktober bis 28./29. Februar) durchzuführen.

Flächenhafte CEF-Maßnahmen sind im Zug des Bebauungsplanverfahrens WA „Winterberg“ in Stetten im Markt Hohenfels nicht angezeigt.

### Schutzgut Boden (incl. Altlasten)

Durch die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes mit einer maximal möglichen Überbauung von GRZ = 0,4 geschieht die künftige Überbauung in einem für den Standort und dessen bebautem Umfeld und für den Ort verträglichen Maß. Dennoch werden bei Planumsetzung erhebliche Teile der bisher offenen landwirtschaftliche Flächen überbaut und versiegelt (30-50 % aufgrund GRZ max. 0,4). Weite Teile des Planungsgebietes werden in der Struktur und im Bodengefüge (topographische Anpassungen in Form von Abgrabungen oder Anschüttungen in Erschließungs- und Grundstücksflächen) verändert.

Die natürliche Ertragsfunktion des Bodens steht für die Landwirtschaft nicht mehr zur Verfügung.

**Fazit:** Mit Umsetzung der Bebauungsplanung erfährt das Schutzgut Boden deutliche, mittlere Beeinträchtigungen.

### Schutzgut Wasser

Bei Planumsetzung kann aufgrund der wohngebietstypisch und zulässig festzusetzenden Grundflächen ein Teil des anfallenden Niederschlagswassers nicht mehr an Ort und Stelle versickern. Niederschlagswasser wird allerdings nicht dem Mischwasserkanal zugeführt, sondern im Trennsystem der dezentralen, Baugebiets-Versickerung (Sickerbecken im Nordosten). Es wird daher zwar teilkonzentriert, aber innerhalb des geplanten Baugebietes versickert.

**Fazit:** Durch das geplante Baugebiet entstehen geringe bis mittlere, allerdings nicht erheblich negative Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser bzw. Grundwasser. Ein Teil des ankommenden Niederschlags kann innerhalb der privaten und öffentlichen Grünfläche weiterhin versickern bzw. dezentral versickert werden.

### Schutzgut Klima / Luft

Die untersuchte Fläche weist aufgrund ihrer Lage und Ausgangssituation kleinklimatisch eine geringe Funktion als Frischluftlieferant auf und ermöglicht die Zuführung von Kaltluft handabwärts in die Ortschaft. Durch die Planung wird eine Kaltluftbarriere (Wohnbebauung) vor der Ortschaft aufgebaut. Allerdings ist durch die ortstypisch überwiegend offene geplante Bebauungsstruktur sowie auch die aufgelockerte Baustruktur in der bisherigen Ortschaft „durchlässig“. Es stehen die Zuluftbahnen in die Ortschaft östlich und westlich der Planungsfläche weiterhin zur Verfügung. Die Art der baulichen Nutzung (allgemeines Wohngebiet mit einer Beschränkung der GRZ von maximal 0,4 sichert einen geringen Versiegelungsgrad innerhalb der Planungsfläche. Extreme Aufheizeffekte, wie sie im städtischen oder innerörtlichen Bereich vorkommen, bleiben aus.

Durch die neu geplante Bebauung sowie den dadurch verbundenen Individualverkehr sind keine erheblichen zusätzlichen Luftimmissionen im Planungsgebiet selbst oder in der Umgebung zu erwarten.

**Fazit:** Durch die vorliegende Planung entstehen nur geringe negative Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/ Luft.

#### Schutzgut Landschaftsbild

Das Plangebiet ist durch seine Lage vor dem derzeit südlichen Ortsrand von Stetten und der vorhandenen Topografie weiträumig mit seinem exponierteren Südtel überwiegend von Norden (Nordwesten, Nordosten) her (über die Kreisstraße NM33) einsehbar. Von Süden her ist die Einsehbarkeit aufgrund der dort nicht vorhandenen Infrastruktur und fehlender Bebauung im engen und weiten Umfeld eingeschränkt. Die Einsehbarkeit wird zudem durch die am Südrand der geplanten Bebauung festgesetzten Fläche mit Pflanzgebot auf Privatgrund gemindert.

**Fazit:** Mit Umsetzung der geplanten Bebauung ergeben sich keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild.

#### Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Entsprechend dem bayerischen Denkmaltatlas liegt im Planungsbereich keine Denkmalvermutung (Bodendenkmalfäche).

Für eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler besteht entsprechend Art. 8 Abs. 1-2 Denkmalschutzgesetz (DSchG) dennoch eine Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde.

**Fazit:** Das geplante Bauvorhaben hat keine meßbaren Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter.

## 2.3 Zusammenfassung

Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse der Umweltauswirkungen auf die verschiedenen Schutzgüter zusammen.

Schutzgut	Auswirkungen
Mensch (Lärm)	Gering
Mensch (Erholung)	Gering
Mensch (Lärm/Geruch)	Gering
Tiere und Pflanzen	Gering
Boden	Mittel
Wasser	Gering - Mittel
Klima und Luft	Gering
Landschaftsbild	Gering
Kultur- und Sachgüter	Gering / Keine

## 2.4 Wechselwirkungen

Wechselwirkungen, bzw. Beeinflussungen der Wechselwirkungen der verschiedenen Schutzgüter sind nicht zu erwarten.

## 2.5 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne die Umsetzung der Planung würde die Fläche in der landwirtschaftlichen Nutzung bleiben.

## 3. Eingriffsregelung in der Bauleitplanung: Ermittlung des räumlichen Ausgleichsbedarfs durch den Eingriff in den Standort

Zur Ermittlung des Ausgleichs wird der Leitfaden (2021) zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung herangezogen.

Gem. Planunterlagen (Planteil „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“) werden die vorhandenen Biotop- und Nutzungstypen (BNT) des Bestandes in Ihrer Wertigkeit mit Wertpunkten gemäß Leitfaden versehen. In Abgleich mit der jeweiligen Eingriffsschwere ergibt sich je BNT eine auszugleichende Wertpunkteverlustsumme. Nötige ökologische Ausgleichsfläche(n) bei deren vorliegenden BNT darzustellende Aufwertungsmaßnahmen eine Aufwertung der Wertpunkte ergeben, gleichen des Wertpunktemalus in der Planungsfläche ökologisch aus.

### 3.1 Bewertung der Schutzgüter, Eingriffsregelung in der Bauleitplanung nach § 8a BNatSchG

Bautätigkeit stellt gem. geltendem Bau- und Naturschutzrecht einen Eingriff in Natur- und Landschaft dar, da grundsätzlich potenziell ökologisch wirksame Fläche dauerhaft in Anspruch genommen wird. Der Eingriff ist dabei schwer, wenn vorhandene landschaftlich-ökologische Strukturen in großer Zahl und/oder hoher Bedeutung beseitigt oder entwertet werden.

Die Schwere des Eingriffs erhöht auch eine besonders intensive, dichte Überbauung und Versiegelung und/oder eine nur unzureichende Freiflächenausstattung im Eingriffsbereich.

Daher kann eine Inanspruchnahme bisheriger Natur- oder landwirtschaftlicher Fläche mehr oder weniger verträglich gestaltet werden. Danach richtet sich die Höhe der Ausgleichsmaßnahmen bzw. die Größe der Ausgleichsfläche.

### 3.2 Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet wird überwiegend landwirtschaftlich intensiv als Acker genutzt und besitzt am West- und Ostrand am Rand der jeweilige Wirtschaftswege Biotopstrukturen in Form von Hecken und Säumen.

Das Plangebiet hat aufgrund seiner Lage am Ortsrand und der zurzeit praktizierten landwirtschaftlichen Nutzung eine eingeschränkte Bedeutung für Flora und Fauna. Nachweise schützenswerter Arten aus Unterlagen zur amtlichen Biotopkartierung sowie der Artenschutzkartierung liegen für das Plangebiet nicht vor. Im Flächennutzungs- und Landschaftsplan sind für das Plangebiet in naturschutzfachlicher Hinsicht keine Planungen oder Hinweise dargestellt.

### 3.3 Beschreibung des Eingriffs

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans wird auf einer derzeit überwiegend als Acker genutzten Fläche Baurecht für Wohnbaunutzung geschaffen. Mit seiner Umsetzung entfallen diese Anbauflächen für die regionale Landwirtschaft zunächst. Der Großraum um Hohenfels / Stetten ist jedoch nach wie vor durch einen hohen Anteil an landwirtschaftlichen Flächen (Acker, Grünland) geprägt, sodass in unmittelbarer Umgebung ausreichend Alternativflächen zur Verfügung stehen. Das Wegfallen dieser Flächen stellt daher per se noch keinen erheblichen Eingriff dar. Schlussendlich wird allerdings wertvoller gewachsener Boden (momentan luftdurchlässig und sickerfähig, mit Bewuchs zudem CO<sub>2</sub> bindend) teilweise versiegelt und seiner wichtigen Funktion für Naturhaushalt, das Klima und die Landschaft entbunden. Dieser Tatsache gilt es im Rahmen der Umsetzung der Bebauung inkl. Durchgrünung des Baugebiets bestmöglich entgegenzuwirken.

### 3.4 Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen

Zur Minimierung und zum Ausgleich der Auswirkungen durch die Flächenversiegelung wird das anfallende Niederschlagswasser auf den Grundstücken genutzt bzw. gedrosselt abgegeben.

Durch die in der Planung festgesetzten Gehölzpflanzungen zur Durchgrünung der Grundstücksflächen (straßenraumwirksam), der Pflanzgebote an den Grundstücksflächen am Südrand wird das Wohngebiet, durchgrünt, in das Landschaftsbild nach Süden besser eingebunden und strukturiert.

Artenschutzrechtlich sind erforderliche Rodungsmaßnahmen an Gehölzen auf die Zeit außerhalb der Brutzeit festgelegt.

### 3.5 Ermittlung des Eingriffs und Darstellung des Ausgleichs

Der überplante Bereich wird hinsichtlich seines Ausgangszustands in unterschiedliche Biotop- und Nutzungstypen (BNT) eingeteilt.

Siehe hierzu auch: Planteil „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“

LAGEPLAN EINGRIFFSFLÄCHEN/ BEWERTUNG BESTAND/EINGRIFF M 1: 1000



ERMITTLUNG DES EINGRIFFS

gem. Leitfaden "Eingriffsregelung in der Bauleitplanung", 2021

Erfassung und Bewertung des Ausgangszustandes mit Eingriffsflächen Fl. Nr. 751,720/2(Tfl.), 752(Tfl.) Gemarkung Raitenbuch						
Schutzgut Tiere und Pflanzen einschließlich ihrer Lebensräume - vorhandene Biotop- und Nutzungstypen	Grundwert	WP*	Vorh. Wirkung***	Beeinträchtigung(B)**	Fläche	WP* Malus
A11 - Intensiv bewirtschaftete Äcker ohne oder mit stark verarmter Segetalvegetation	gering	3		0,0	1340 m <sup>2</sup>	0
A11 - Intensiv bewirtschaftete Äcker ohne oder mit stark verarmter Segetalvegetation	gering	3	⊗	0,35	9.685 m <sup>2</sup>	10.169
A11 - Intensiv bewirtschaftete Äcker ohne oder mit stark verarmter Segetalvegetation	gering	3	⊗	0,4	1.756 m <sup>2</sup>	2.107
A11 - Intensiv bewirtschaftete Äcker ohne oder mit stark verarmter Segetalvegetation	gering	3	⊗	1,0	1.810 m <sup>2</sup>	5.430
V51 -Grünflächen und Gehölzbestände junger bis mittlerer Ausprägung entlang von Verkehrsflächen(z.B. auf Böschungen und weiteren Nebenflächen)	gering	3	⊗	0,0	1.016 m <sup>2</sup>	0
V71 -Verkehrsfläche, versiegelt (mit wasserundurchlässiger Beton-, Asphalt- oder Pflasterdecke)	keine	0		0,0	743 m <sup>2</sup>	0
					gesamt m <sup>2</sup> = 16.866 m <sup>2</sup>	
					Verlust in WP gesamt =	19.254

\* WP= Wertpunkte

\*\* Beeinträchtigungsfaktor durch den geplanten Eingriff:  
 \*\*\* Code der vorhabensbezogenen Wirkungen:  
 V Versiegelung (dauerhafte Überbauung mit nicht wiederbegrünter Flächen wie z. B versiegelte Flächen, befestigte Wege, Sankette sowie Mittelstreifen).  
 Ü Überbauung (dauerhafte Überbauung mit wiederbegrünter Böschungs- und sonstigen Straßenebenenflächen).  
 B Betriebsbedingte Wirkungen.  
 Z zeitlich vorübergehende Überbauung/Inanspruchnahme (Zufahrtswege, Lagerflächen, Baustelleneinrichtungen, Ersatzstraßen u. ä. während der Bauzeit).  
 K Verkleinerung/Isolation von Biotopen, sodass die verbleibende Restfläche ihren Biotopwert weitgehend verliert. Aufwertung entspr. § 7 Abs. 5 BayKompV i. V. m. Vollzugshinweisen Straßenbau (negative Werte).  
 L Entlastung bisher von betriebsbedingten Wirkungen belastete Fläche  
 S Entsiegelung mit Folgenutzung „keine Kompensationsmaßnahme“ (In Spalte „Betroffene Biotop-/Nutzungstypen“ ist der Zieltyp nach Entsiegelung angegeben).

Nach Abgleich der Wertigkeit der im Planungsgebiet vorliegenden BNT mit den Eingriffen und deren Schwere (Überbauung durch Straße, Baugebiet) nach den Vorgaben des Leitfadens „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“, Stand 2021 ergibt sich für die gesamte Planungsfläche ein Eingriffsmalus von 19.254 Wertpunkten (WP).

### 3.6 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

In den ökologischen Ausgleichsflächen ist das oben dargestellte Eingriffsmalus von 19.254 Wertpunkten durch Aufwertung der in der Ausgleichsfläche vorliegenden BNT mit angestimmten Maßnahmen bis mindestens zum Ausgleich des o.g. Wertpunktemalus aus dem Eingriff in den Bestand vorzunehmen und nachzuweisen.

Der Eingriffsausgleich findet extern ca. 1,2 km nordöstlich der Planungsfläche auf Flurnummer 1021, Gemarkung Großbissendorf, einer im Besitz des Marktes Hohenfels befindlichen Fläche statt, die aus Waldhecken und landwirtschaftlichen Flächenanteilen besteht.

Auf einer Teilfläche der Flurnummer (Nordostseite) erfolgt die Aufwertung auf einer bisherigen Ackerfläche.

Neben der im Folgenden dargestellten Aufwertung für den gegenständlichen Bebauungsplan WA „Winterberg“ (Ortsteil Stetten) erfolgt auf derselben Flurnummer und im unmittelbaren Zusammenhang auch die Aufwertung für den parallel aufgestellten Bebauungsplan MI „Winkel“ (Ortsteil Stetten).

Die Folgenden Darstellungen und Berechnungen auf Basis der „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ zeigen die Bestandsbewertung der Teilfläche von 3.216 m<sup>2</sup> der Flurnummer 1021 (Gemarkung Großbissendorf) sowie deren Bewertung bei Umsetzung der Zielmaßnahmen in Form von Saumflächen (vor derzeitigen Waldrändern) sowie in Form von Extensivwiesenflächen.

AUSGLEICHSFLÄCHE LAGEPLAN - BESTAND, M 1: 2000



**Nachweis der Kompensation**

Erfassung und Bewertung des Ausgangszustandes FLNR 1021 (Tlf.) Gmk. Großbissendorf				
Biotoptypen - Bestand	Grundwert	WP*	Fläche	WP*
 A11-Intensiv bewirtschaftete Äcker ohne oder mit stark verarmter Segetalvegetation	hoch	2	3.216 m <sup>2</sup>	6.432
			gesamt m <sup>2</sup> = 3.216 m <sup>2</sup>	
			Ausgangswert in WP gesamt=	6.432

\* WP= Wertpunkte

Die Bestandwertigkeit der für Ausgleich vorgesehener Teilflächen von 3.216 m<sup>2</sup> (intensiver Acker) beträgt 6.432 Wertpunkte (WP).

## AUSGLEICHSFLÄCHE LAGEPLAN -ENTWICKLUNG, M 1: 2000



Erfassung und Bewertung der Entwicklungsziele FLNR 1021 (Tlf.) Gmk. Großbissendorf				
Biotop- und Nutzungstypen - Planung (Entwicklungsziel)	Grundwert	WP*	Fläche	WP*
 G213-Artenarmes Extensivgrünland (z.B. Rotschwingerl-Rotstraußgras-Wiesen oder Weiden)	mittel	8	2.127 m <sup>2</sup>	17.016
 K122-Ufersäume, Säume, Ruderal- und Staudenfluren - Mäßig artenreiche Säume und Staudenfluren - frischer bis mäßig trockener Standorte	mittel	8	1.089 m <sup>2</sup>	8.712
			gesamt m <sup>2</sup> = 3.216 m <sup>2</sup>	
			Ausgangswert in WP	
			gesamt =	25.728

\* WP= Wertpunkte

Die unter Ansatz der Zielstrukturen erfolgten Bewertung der Ausgleichs-Teilfläche ergibt eine Flächenwertigkeit von 25.728 Wertpunkte (WP).

Unter Abzug der Ausgangswertigkeit ergibt sich eine Aufwertung (in WP) von 19.296 WP auf der Ausgleichsfläche, die den Wertpunktemalus in der geplanten Bebauungsfläche (WA „Winterberg“ in Stetten) von 19.254 WP vollständig ausgleicht.

Der Ausgleich für die Eingriffe im Bebauungsplangebiet ist somit bei Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen vollständig.

#### **Aufwertungsrechnung Ausgleichsfläche**

25.728 WP (nachher - Umsetzung Entwicklungsziel)  
- 6.432 WP (vorher - Bestand)  
**= 19.296 WP Kompensation-Aufwertung**

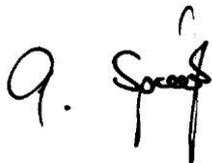
**Erforderliche Kompensation** gem. BayKompV durch das geplante Bauvorhaben auf Fl. Nr. 751,720/2(Tfl.), 752(Tfl.) , Gmk. Raitenbuch Bebauungsplan "Winterberg"= **19.254 WP**

Durch die oben aufgeführten **Aufwertungsmaßnahmen auf der Kompensationsfläche** - FLNR 1021 (Tif.) Gmk. Großbissendorf mit **19.296 WP** kann der entstehende **Eingriff mit 19.254 WP vollständig ausgeglichen werden.**

**Es sind keine weiteren Kompensationsmaßnahmen erforderlich.**  
**Es ergibt sich ein rechnerischer Überschuß von 42 WP.**

Aufgestellt: 06.06.2024

FLU Planungsteam, Landschaftsarchitekten und Stadtplaner  
Kellner&Spörl, Partnerschaft mbB  
Margaretenstraße 14  
93047 Regensburg  
Tel. 0941/29745-0  
Fax. 0941/29745-20  
[www.flu-planungsteam.de](http://www.flu-planungsteam.de)



G. Spörl, Dipl.-Ing., Landschaftsarchitekt, Stadtplaner