

---

# Markt Lauterhofen

## Bebauungsplan mit Grünordnungsplan

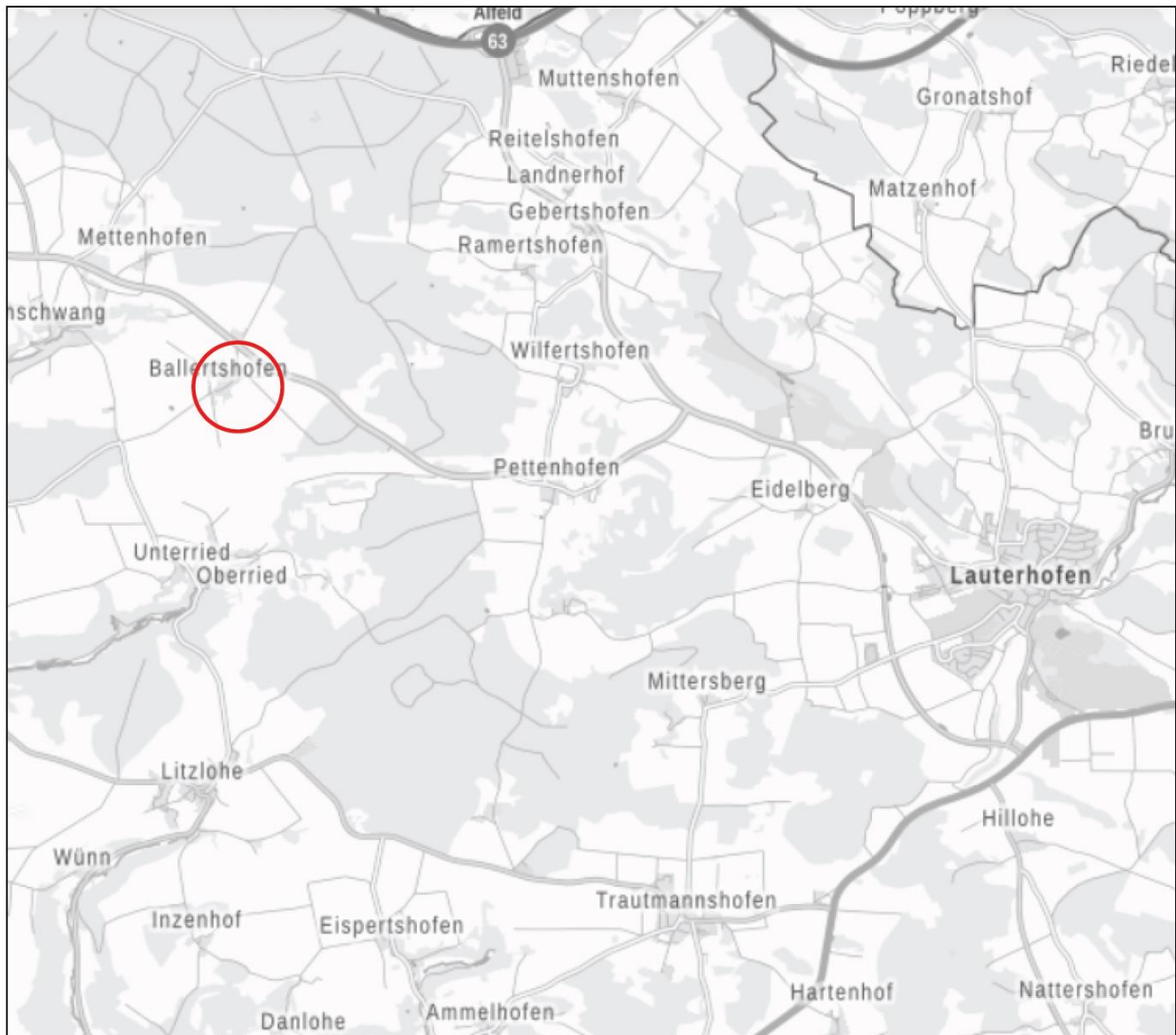
### „Ballertshofen-Ost“



---

Begründung

07.07.2022



© Bayerische Vermessungsverwaltung

#### Bearbeitung:

Guido Bauernschmitt, Landschaftsarchitekt BDLA und Stadtplaner SRL  
Michaela Mösing, M. Sc. European Urban Studies

---

**TEAM 4 Bauernschmitt • Wehner**

Landschaftsarchitekten + Stadtplaner PartGmbH

90491 nürnberg oedenberger straße 65 tel 0911/39357-0



---

<b>Gliederung</b>	<b>Seite</b>
<b>A ALLGEMEINE BEGRÜNDUNG</b>	<b>1</b>
<b>1. PLANUNGSERFORDERNIS</b>	<b>1</b>
<b>2. LAGE DES PLANUNGSGEBIETS UND ÖRTLICHE SITUATION</b>	<b>1</b>
<b>3. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN UND VORGABEN</b>	<b>1</b>
<b>4. BESTANDSAUFNAHME</b>	<b>3</b>
4.1 Städtebauliche Grundlagen	3
4.2 Natur und Landschaft	3
<b>5. PLANUNGSZIELE</b>	<b>3</b>
<b>6. ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG, ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN</b>	<b>4</b>
<b>7. ERSCHLIEßUNG</b>	<b>4</b>
7.1 Verkehrsflächen	4
7.2 Ver- und Entsorgung	4
<b>8. IMMISSIONSSCHUTZ</b>	<b>4</b>
<b>9. BRANDSCHUTZ</b>	<b>4</b>
<b>10. DENKMALSCHUTZ</b>	<b>5</b>
<b>11. GRÜNORDNUNG</b>	<b>5</b>
11.1 Gestaltungsmaßnahmen	5
11.2 Eingriffsermittlung und Ausgleichsflächen	5
11.3 Artenschutz	5
<b>12. FLÄCHENBILANZ UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG</b>	<b>6</b>

<b>Gliederung</b>	<b>Seite</b>
<b>B UMWELTBERICHT</b>	<b>7</b>
<b>1. EINLEITUNG</b>	<b>7</b>
1.1 Anlass und Aufgabe	7
1.2 Inhalt und Ziele des Plans	7
1.3 Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten	7
<b>2. VORGEHEN BEI DER UMWELTPRÜFUNG</b>	<b>7</b>
2.1 Untersuchungsraum	7
2.2 Prüfungsumfang und Prüfungsmethoden	7
2.3 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben	9
<b>3. PLANUNGSVORGABEN UND FACHGESETZE</b>	<b>9</b>
<b>4. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DES DERZEITIGEN UMWELTZUSTANDES UND PROGNOSE DER UMWELTAUSWIRKUNGEN BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG</b>	<b>9</b>
4.1 Mensch	9
4.2 Tiere und Pflanzen, Biodiversität	10
4.3 Boden	11
4.4 Wasser	11
4.5 Klima/Luft	12
4.6 Landschaft	12
4.7 Kultur- und Sachgüter	13
4.8 Fläche	13
4.9 Wechselwirkungen	13
4.10 Erhaltungsziele und Schutzzweck der FFH- und Vogelschutzgebiete	14
<b>5. SONSTIGE BELANGE GEM. § 1 ABS. 6 NR. 7 DES BAUGB</b>	<b>14</b>
<b>6. ZUSAMMENFASSENDER PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES UND DER ERHEBLICHEN AUSWIRKUNGEN</b>	<b>14</b>
<b>7. MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERMINDERUNG UND ZUM AUSGLEICH NACHTEILIGER UMWELTAUSWIRKUNGEN</b>	<b>15</b>
<b>8. PROGNOSE BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG</b>	<b>15</b>
<b>9. MONITORING</b>	<b>16</b>
<b>10. ZUSAMMENFASSUNG</b>	<b>16</b>

## **A Allgemeine Begründung**

### **1. Planungserfordernis**

Der Markt Lauterhofen ist eine Flächengemeinde mit zahlreichen Ortsteilen im Norden des Landkreises Neumarkt und über die A 3 und die B 299 sehr gut an Neumarkt und den Großraum Nürnberg angebunden.

Neben dem Schwerpunkt der Siedlungsentwicklung im Hauptort Lauterhofen soll auch in dem kleineren Ortsteil ein organisches Wachstum ermöglicht werden und nachgeborenen Ortsansässigen Baumöglichkeiten geschaffen werden. In Ballertshofen gibt es derzeit keine freien verfügbaren Bauflächen, demgegenüber bestehen mehrere Bauwünsche von nachgeborenen Ortsansässigen. Da keine Möglichkeiten der Innenentwicklung verfügbar sind möchte der Markt Lauterhofen im bescheidenen Umfang und bedarfsgerecht Baurecht auf bisher unbebauten Flächen schaffen.

Zu diesem Zweck hat der Markt beschlossen, für die vorliegende Fläche einen Bebauungsplan mit Grünordnungsplan aufzustellen.

### **2. Lage des Planungsgebiets und örtliche Situation**

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Ballertshofen des Marktes Lauterhofen am östlichen Ortsrand. Es besteht aus 2 Teilflächen und umfasst die Fl.Nrn. 457 (TF), 463 (TF), 464 (TF), 466 (TF), 469 (TF), 471 (TF), Gemarkung Traunfeld. Es hat eine Fläche von ca. 0,5 ha.

### **3. Planungsrechtliche Voraussetzungen und Vorgaben**

Die **gesetzliche Grundlage** liefern das Baugesetzbuch (BauGB) in der novellierten Fassung vom 03.11.2017 sowie die Bayerische Bauordnung (BayBO) in der aktuell gültigen Fassung.

Die Aufstellung des Bebauungsplans wurde im Verfahren gemäß § 13b BauGB begonnen. Aufgrund der Änderung der festgesetzten Art der Nutzung von allgemeinem Wohngebiet zu dörflichem Wohngebiet erfolgte die Umstellung auf das Regelverfahren. Es wurden Ausgleichsflächen und ein Umweltbericht ergänzt.

§ 11 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) regelt die Aufstellung von Grünordnungsplänen (GOP) als Bestandteil von Bebauungsplänen. Das Baugesetzbuch (BauGB) regelt vor allem in § 1a und § 9 Abs. 1 Nrn. 11, 15, 20 und 25 Fragen, die den GOP betreffen.

Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie des Umweltschutzes werden im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan in der Abwägung berücksichtigt und durch entsprechende Maßnahmen umgesetzt.

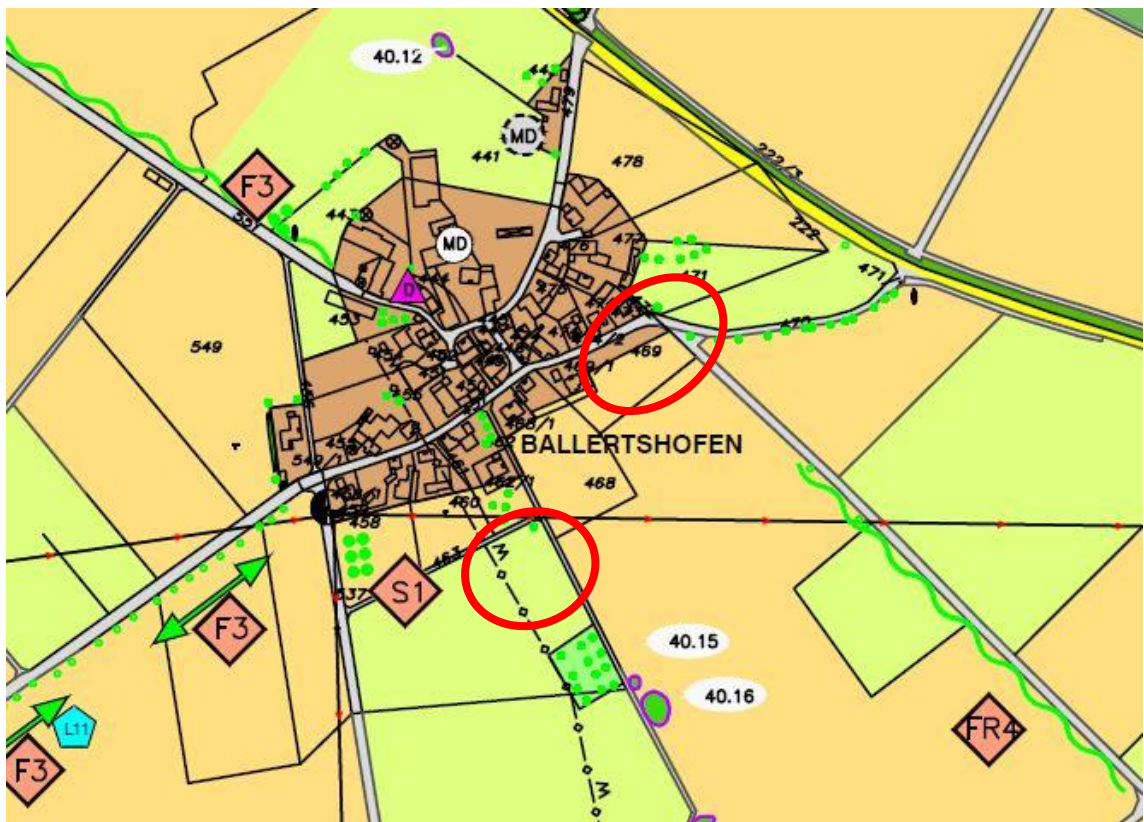
## Landesentwicklungsprogramm / Regionalplan

Der Markt Lauterhofen ist gemäß Landesentwicklungsprogramm Teil des allgemeinen ländlichen Raums. Im Ortsteil Ballertshofen ist nur eine organische Entwicklung anzustreben. Durch den geringen Umfang der geplanten Wohnbebauung mit einer Fläche von ca. 0,4 ha steht die Planung im Einklang mit den Zielen des Regionalplanes.

## Flächennutzungsplan und Landschaftsplan

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im wirksamen Flächennutzungsplan teils als Baufläche, teils als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. In der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes, die bereits vom Marktgemeinderat eingeleitet ist, soll die gegenständliche Baufläche als Wohnbaufläche dargestellt werden. Es ist also davon auszugehen, dass die Baufläche aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist.

Unabhängig davon erfolgt die Anpassung des Flächennutzungsplanes durch die Einbeziehung eines derzeit als Fläche für die Landwirtschaft dargestellten Bereichs gemäß § 13 b BauGB i.V.m. 13 a BauGB durch redaktionelle Anpassung.



Ausschnitt wirksamer Flächennutzungsplan

## Bestehendes Baurecht

Das geplante Baugebiet befindet sich derzeit im bauplanungsrechtlichen Außenbereich.



## 4. Bestandsaufnahme

### 4.1 Städtebauliche Grundlagen

Die geplante Baufläche ist bislang unbebaut und als Fläche für die Landwirtschaft genutzt. Der Ortsteil Lauterhofen ist ländlich geprägt mit typisch Oberpfälzer Dorf- und Gebäudestruktur. Nördlich der Geltungsbereiche grenzt Wohnbebauung an. Diese besteht aus Einzelhäusern mit zwei Vollgeschossen, wobei sich das zweite Vollgeschoss meist im Dachgeschoss befindet. Die Wohnhäuser haben überwiegend Satteldächer.



### 4.2 Natur und Landschaft

Die Baufläche befindet sich auf dem Hochland der Frankenalb. Der Untergrund besteht aus Karst mit hoher Versickerungsfähigkeit.

Die Fläche ist teils als Acker, teils als Grünland landwirtschaftlich genutzt. Naturnahe Flächen oder kartierte Biotope sind von der Planung nicht betroffen.

## 5. Planungsziele

Für die Bauflächen wird entsprechend der angrenzenden Bebauung eine lockere Einfamilienhausbebauung mit freistehenden Einzelhäusern oder Doppelhäusern angestrebt. Dabei soll sich aufgrund der exponierten Lage der Baustil an der Oberpfälzer Bauweise orientieren (symmetrisches Satteldach), ergänzend sind auch Zeltdach oder Walmdach zugelassen.

## **6. Art und Maß der baulichen Nutzung, örtliche Bauvorschriften**

Als Art der Nutzung ist ein Dörfliches Wohngebiet gem. § 5a BauNVO vorgesehen.

Die Planung ermöglicht die Bebauung von 3 Baugrundstücken. Die Festsetzung größerer zusammenhängender Baufenster ermöglicht eine flexible Anordnung der Gebäude innerhalb der künftigen Baugrundstücke und auch eine stärkere Verdichtung durch kleinere Grundstücke oder Doppelhäuser.

Die Grundflächenzahl von 0,3 minimiert die mögliche Überbauung und Versiegelung der Grundstücke. Mit der Zulassung von Doppelhäusern soll eine gewisse Verdichtung ermöglicht werden. Im gesamten Baugebiet sind 2 Vollgeschosse zulässig. Aufgrund der Lage im stark ländlich geprägten Umfeld sind symmetrische Satteldächer anzustreben. Der Gemeinderat möchte jedoch auch modernere Bauweisen wie mit Zelt- oder Walmdach zulassen, ausgeschlossen sind hingegen Pultdächer oder Flachdächer.

Festsetzungen zur Höhenentwicklung und zur Höhenlage der Gebäude gewährleisten die Einbindung der Baukörper in das Landschafts- und Ortsbild und dienen dem Nachbarschutz.

## **7. Erschließung**

### **7.1 Verkehrsflächen**

Die Erschließung erfolgt von den jeweiligen Ortsstraßen bzw. durch Ausbau von Flurwegen aus. Damit werden keine neueren Verkehrsflächen erforderlich, was dem Flächen sparen und der Minimierung der Flächenversiegelung dient.

### **7.2 Ver- und Entsorgung**

Die erforderlichen Anschlussmöglichkeiten für Strom, Wasser und Abwasser sowie Kommunikation sind im Bereich der Ortsstraße vorhanden bzw. müssen für die beiden südlichen Baugrundstücke verlängert werden.

Das unverschmutzte Oberflächenwasser ist vor Ort zu versickern, auf die besonderen Anforderungen im Karst wird hingewiesen. Die Versickerung ist als naturnahe Grünfläche auszubilden, da die Versickerung im Karst nur über eine belebte Bodenzone zulässig ist.

## **8. Immissionsschutz**

Auf das Plangebiet wirken nach Kenntnis der Gemeinde keine Immissionen, die eine Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 erwarten lassen. Auch relevante viehhaltende Betriebe, an die die Bebauungen näher heranrücken würde als bestehende Wohngebäude, sind dem Markt Lauterhofen nicht bekannt.

## **9. Brandschutz**

Besondere Brandschutzrisiken bestehen aufgrund der festgesetzten Art der Nutzung nicht. Die örtliche Feuerwehr ist mit ihrem Fuhrpark gut ausgerüstet. Die 10-Minuten-Hilfsfrist kann wegen der kurzen Anfahrt der örtlichen Feuerwehr als gesichert angesehen

hen werden. Die weiteren Erfordernisse des Brandschutzes werden in der Erschließungsplanung berücksichtigt.

## **10. Denkmalschutz**

Im näheren Umfeld des Geltungsbereiches befinden sich keine bekannten Bodendenkmäler.

## **11. Grünordnung**

### **11.1 Gestaltungsmaßnahmen**

Bei allen Teilflächen sind Pflanzgebote innerhalb der Baufläche am künftigen Ortsrand festgesetzt. Hier ist eine naturnahe Gestaltung festgesetzt. Vorwiegend sollen naturnahe freiwachsende Hecken und Gebüsche den Ortsrand bilden. Nebenanlagen an der Grundstücksgrenze sind bis maximal 12 qm zulässig.

Nadelgehölzhecken über 5 m Länge oder Schotter-/Kiesgärten sind im gesamten Baugebiet generell ausgeschlossen.

### **11.2 Eingriffsermittlung und Ausgleichsflächen**

Durch die Planung werden 2.890 qm Siedlungsrandfläche (überwiegend Acker bzw. Intensivgrünland) beansprucht. Die Planung setzt ein Dörfliches Wohngebiet anstelle des ursprünglich gem. § 13 b BauGB geplanten Allgemeinen Wohngebiets fest. Grundflächenzahl und andere Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung entsprechen aber denen eines Allgemeinen Wohngebiets. Deshalb hält der Markt Lauterhofen einen Ausgleichsfaktor von 0,2 für angemessen.

Es sind demnach  $2.890 \text{ qm} \times 0,2 = 578 \text{ qm}$  Ausgleichsfläche erforderlich.

Diese sind innerhalb des Geltungsbereichs an den Grundstücksgrenzen zur Ortseingrünung festgesetzt.

Innerhalb der Ausgleichsflächen sind freiwachsende Hecken aus heimischen Gehölzen und/oder Obstbäumen Hochstamm zu bepflanzen. Nicht bepflanzte Bereiche sind als naturnahe Gras-Krautfluren zu entwickeln (Selbstbegrünung) und nur gel. zu mähen. Die Ausgleichsfläche darf nicht eingezäunt und dem Garten zu geschlagen werden.

### **11.3 Artenschutz**

Hinsichtlich des Artenschutzes ist festzustellen, dass nicht mit Vorkommen streng geschützter Arten zu rechnen ist. Auch relativ häufige bodenbrütende Vogelarten wie die Feldlerche halten von Gebäuden 80 m bis 100 m Abstand ein, so dass deren Vorkommen im Geltungsbereich auszuschließen ist.



## 12. Flächenbilanz und Auswirkungen der Planung

Innerhalb des Geltungsbereichs werden folgende Nutzungsarten festgesetzt:

Dörfliches Wohngebiet	3.669 m <sup>2</sup>
Öffentliche Verkehrsfläche	857 m <sup>2</sup>
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Landwirtschaftlicher Weg“	143 m <sup>2</sup>
Ausgleichsfläche	578 m <sup>2</sup>

### Auswirkungen der Planung

Durch die Planung wird der Bedarf an Wohnbauflächen im Ortsteil Lauterhofen für die nächsten Jahre gedeckt.

Durch entsprechende Festsetzungen werden negative Auswirkungen der künftigen Bebauung auf Natur und Landschaft sowie auf das Ortsbild vermieden.

## **B Umweltbericht**

### **1. Einleitung**

#### **1.1 Anlass und Aufgabe**

Die Umweltprüfung ist ein Verfahren, das die voraussichtlichen Auswirkungen des Bauleitplans auf die Umwelt und den Menschen frühzeitig untersucht.

Die gesetzliche Grundlage liefert das Baugesetzbuch (BauGB) in der novellierten Fassung vom 03.11.2017 (§ 1 Aufgabe, Begriff und Grundsätze der Bauleitplanung, § 1a ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz, § 2, vor allem Abs. 4 - Umweltprüfung)

#### **1.2 Inhalt und Ziele des Plans**

Der Markt Lauterhofen plant die Aufstellung eines Bebauungsplanes für ein Dörfliches Wohngebiet in Ballertshofen (ca. 0,4 ha Bau- und neue Verkehrsfläche).

Details siehe Teil A der Begründung.

#### **1.3 Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten**

Hinsichtlich der Anordnung der Verkehrs-, Bau- und Ausgleichsflächen ergab sich keine sinnvolle anderweitige Alternative. Die Anordnung der Ausgleichsflächen am Ortsrand ist die sinnvollste Alternative.

### **2. Vorgehen bei der Umweltprüfung**

#### **2.1 Untersuchungsraum**

Das Untersuchungsgebiet umfasst den Geltungsbereich sowie angrenzende Nutzungen im Umfeld um den Geltungsbereich (Wirkraum), um weiterreichende Auswirkungen bewerten zu können (Bsp. Auswirkungen auf Landschaftsbild, Emissionen etc.).

#### **2.2 Prüfungsumfang und Prüfungsmethoden**

Geprüft werden gem. BauGB

##### **§ 1 Abs. 6 Nr. 7:**

- a) Auswirkungen auf Fläche, Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt
- b) Erhaltungsziele und Schutzzweck der FFH- und Vogelschutzgebiete
- c) Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt
- d) Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter
- e) Vermeidung von Emissionen und sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern
- f) Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie
- g) Darstellung von Landschaftsplänen und sonstigen Plänen

- h) Erhaltung bestmöglicher Luftqualität in Gebieten mit Immissionsgrenzwerten, die nach europarechtlichen Vorgaben durch Rechtsverordnung verbindlich festgelegt sind
- i) Wechselwirkungen zwischen den Belangen a), c) und d)

**§ 1 a:**

- Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 Satz 1
- Umwidmungssperrklausel des § 1a Abs. 2 Satz 2
- Berücksichtigung von Vermeidung und Ausgleich nach der Eingriffsregelung gem. § 1a Abs. 3
- Berücksichtigung von FFH- und Vogelschutzgebieten gem. § 1a Abs. 4
- Erfordernisse des Klimaschutzes

Für die Prüfung wurde eine Biotop- und Nutzungstypenkartierung des Geltungsbeereichs und des Umfelds vorgenommen (vgl. Bestandsplan im Anhang) und vorhandene Unterlagen ausgewertet (Biotopkartierung, Artenschutzkartierung).

Die Umweltprüfung wurde verbal-argumentativ in Anlehnung an die Methodik der ökologischen Risikoanalyse durchgeführt. Sie basiert auf der Bestandsaufnahme der relevanten Aspekte des Umweltzustandes im voraussichtlich erheblich beeinflussten Gebiet. Zentrale Prüfungsinhalte sind die o.g. Schutzgüter. Die einzelnen Schutzgüter wurden hinsichtlich Bedeutung und Empfindlichkeit bewertet, wobei die Vorbelastungen berücksichtigt wurden.

Der Bedeutung und Empfindlichkeit der Schutzgüter wurden die Wirkungen des Vorhabens gegenübergestellt. Als Ergebnis ergibt sich das mit dem Bauleitplan verbundene umweltbezogene Risiko als Grundlage der Wirkungsprognose.

Bei der Prognose der möglichen erheblichen Auswirkungen des Bauleitplanes wird die Bau- und Betriebsphase auf die genannten Belange berücksichtigt, u.a. infolge

- aa) des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten,
- bb) der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist,
- cc) der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen,
- dd) der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung,
- ee) der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen),
- ff) der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen,
- gg) der Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels,
- hh) der eingesetzten Techniken und Stoffe.

Die Auswirkungen wurden in drei Stufen bewertet: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit der Umweltauswirkungen.

## 2.3 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Es sind keine Schwierigkeiten aufgetreten.

## 3. Planungsvorgaben und Fachgesetze

Es wurden insbesondere berücksichtigt:

- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG)

Das Naturschutzgesetz wurde durch Festsetzung von grünordnerischen Maßnahmen (insbesondere Ortseingrünung) und Ausgleichsmaßnahmen berücksichtigt.

Das Wasserhaushaltsgesetz wird durch Versickerung des Niederschlagswassers berücksichtigt.

## 4. Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes und Prognose der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung

### 4.1 Mensch

#### Beschreibung und Bewertung

Für die Beurteilung des Schutzgutes Mensch steht die Wahrung der Gesundheit und des Wohlbefindens des Menschen im Vordergrund, soweit diese von Umweltbedingungen beeinflusst werden.

Bewertungskriterien sind:

Bedeutung / Empfindlichkeit	Wohnfunktion
	Funktion für Erholung

Beim Aspekt "Wohnen" ist die Erhaltung gesunder Lebensverhältnisse durch Schutz des Wohn- und Wohnumfeldes relevant. Beim Aspekt "Erholung" sind sowohl die wohnortnahe Feierabendholung bzw. die positiven Wirkungen siedlungsnaher Freiräume auf das Wohlbefinden des Menschen wie auch die Ferienerholung maßgebend.

#### Wohnfunktion

Die Fläche des Geltungsbereiches hat positive Auswirkungen auf gesunde Wohnverhältnisse (siedlungsnaher Freifläche), allerdings sind siedlungsnaher Freiflächen von allen Teilen des Ortes Ballertshofen aus rasch erreichbar. Im Wirkraum des Vorhabens liegt ein Dorfgebiet. Direkt angrenzend befinden sich Wohnhäuser.

Der Geltungsbereich hat damit insgesamt mittlere Bedeutung für gesunde Wohnverhältnisse. Gegenüber Immissionen besteht eine mittlere Empfindlichkeit.

#### Funktionen für die Naherholung

Der Geltungsbereich hat als siedlungsnaher Freifläche allgemeine Funktionen für die Erholung. Besondere Erholungseinrichtungen sind nicht vorhanden.

Der Geltungsbereich hat damit insgesamt geringe Bedeutung für die Naherholung.

## Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

### Auswirkungen auf die Wohnfunktion

Durch die Ausweisung des Dörflichen Wohngebietes sind insgesamt nur geringe Auswirkungen auf die Wohnfunktion zu erwarten. Der planinduzierte zusätzliche Anwohnerverkehr ist aufgrund des geringen Umfangs der Baufläche nicht als erheblich und als zumutbar einzustufen.

### Auswirkungen auf die Naherholung

Durch die Ausweisung des Baugebietes sind insgesamt nur geringe Auswirkungen auf die Naherholung zu erwarten. Durch Pflanzgebote am Rand der Baufläche werden die Auswirkungen auf das Landschaftsbild minimiert.

**Gesamtbewertung Schutzgut Mensch:  
Auswirkungen geringer Erheblichkeit**

## 4.2 Tiere und Pflanzen, Biodiversität

### Beschreibung und Bewertung

Zur Bewertung des vorhandenen Biotoppotenzials werden folgende Bewertungskriterien herangezogen:

Bedeutung / Empfindlichkeit	Naturnähe
	Vorkommen seltener Arten
	Seltenheit des Biotoptyps
	Größe, Verbundsituation
	Repräsentativität
	Ersetzbarkeit

Bei dem Geltungsbereich handelte es sich überwiegend um Acker und Intensivgrünland.

Kartierte Biotope befinden sich nicht innerhalb des Geltungsbereichs. Auch mit Vorkommen streng geschützter Arten ist aufgrund der Habitatverhältnisse, insbesondere auch aufgrund der direkt angrenzenden Bebauung nicht zu rechnen.

Insgesamt hat der Geltungsbereich geringe Bedeutung für die Pflanzen- und Tierwelt.

### Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

Durch das geplante Baugebiet gehen ca. 0,4 ha Grünlandflächen verloren.

Erhebliche Auswirkungen auf seltene oder gefährdete Arten sind ebenfalls nicht zu erwarten.

**Gesamtbewertung Schutzgut Pflanzen und Tiere:  
Auswirkungen geringer Erheblichkeit**

### 4.3 Boden

#### Beschreibung und Bewertung

Zur Bewertung des Bodens werden folgende Bewertungskriterien herangezogen:

Bedeutung / Empfindlichkeit	Natürlichkeit
	Seltenheit
	Biotopentwicklungspotenzial
	natürliches Ertragspotenzial

Im Geltungsbereich liegen als Acker bzw. Grünland genutzte Böden aus Alblehm. Diese Böden sind von mittlerer Naturnähe, haben eine geringe Seltenheit und ein geringes Biotopentwicklungspotenzial. Aufgrund der Ebenheit der Flächen sind sie jedoch als landwirtschaftliches Ertragspotenzial von Bedeutung.

#### Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

Aufgrund der Grundflächenzahl ist mit einem Verlust mäßig naturnaher Böden von ca. 0,2 ha zu rechnen. Im Bereich der Ausgleichsflächen werden sich die Bodenfunktionen verbessern, da insbesondere Stoffeinträge aus der landwirtschaftlichen Nutzung unterbleiben.

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

**Gesamtbewertung Schutzgut Boden:  
Auswirkungen geringer Erheblichkeit**

### 4.4 Wasser

Für die Beurteilung des Schutzgutes Wasser sind nur die Grundwasserverhältnisse planungsrelevant. Dauerhafte Oberflächengewässer sind nicht vorhanden.

Bewertungskriterien Teilschutzgut Grundwasser

Bedeutung / Empfindlichkeit	Geschütztheitsgrad der Grundwasserüberdeckung (Empfindlichkeit)
	Bedeutung für Grundwassernutzung
	Bedeutung des Grundwassers im Landschaftshaushalt

#### Beschreibung und Bewertung

Der Grundwasserhaushalt wird von den durchlässigen Schichten des Malmkarst geprägt. Die Grundwasserneubildungsrate ist aufgrund der geologischen Situation als hoch einzustufen.

Durch den Untergrund besteht ein geringer Geschütztheitsgrad des Grundwassers. Wasserschutzonen sind nicht vorhanden.



### Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

Durch Versiegelung und Flächenbeanspruchung kommt es auf ca. 0,2 ha Vorhabensbereiches zu einem (Teil-)Verlust von Infiltrationsflächen und damit zu einer Reduzierung der Grundwasserneubildung. Auswirkungen auf den Wasserhaushalt werden durch die Entwässerung im Trennsystem vermindert. Die Auswirkungen auf den Grundwasserhaushalt sind aufgrund der geringen Fläche nicht erheblich. Aufgrund der festgesetzten Art der Nutzung bestehen zudem keine besonderen Gefährdungen des Grundwassers durch Stoffeinträge.

**Gesamtbewertung Schutzgut Wasser:  
Auswirkungen geringer Erheblichkeit**

### 4.5 Klima/Luft

Für die Beurteilung des Schutzgutes Klima sind vorrangig lufthygienische und klimatische Ausgleichsfunktionen maßgeblich. Die lufthygienische Ausgleichsfunktion bezieht sich auf die Fähigkeit von Flächen, Staubpartikel zu binden und Immissionen zu mindern (z.B. Waldgebiete). Die klimatische Ausgleichsfunktion umfasst die Bedeutung von Flächen für die Kalt- und Frischluftproduktion bzw. den Kalt- und Frischluftabfluss.

Bedeutung / Empfindlichkeit	lufthygienische Ausgleichsfunktion für Belastungsgebiete
	klimatische Ausgleichsfunktion für Belastungsgebiete

### Beschreibung und Bewertung

Der Ort Ballertshofen ist aufgrund seiner Lage im ländlichen Raum nicht als klimatisches Belastungsgebiet einzustufen. Die landwirtschaftlich genutzten Freiflächen haben lokale Bedeutung als Kaltluftentstehungsgebiete, aber keine überörtlichen Funktionen für den Luftaustausch oder als Frischluftleitbahn.

### Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

Durch die Bebauung der Freiflächen gehen lediglich örtlich bedeutsame klimatische Ausgleichsfunktionen verloren.

Die Frischluftversorgung von Ballertshofen und der angrenzenden Bebauung ist weiterhin gewährleistet.

**Gesamtbewertung Schutzgut Klima und Luft:  
Auswirkungen geringer Erheblichkeit**

### 4.6 Landschaft

Landschaft und Landschaftsbild wird nach folgenden Kriterien bewertet:

Bedeutung / Empfindlichkeit	Eigenart
	Vielfalt
	Natürlichkeit
	Freiheit von Beeinträchtigungen
	Bedeutung / Vorbelastung

Der Geltungsbereich ist als landwirtschaftlich genutzte Fläche frei von besonderen landschaftsbildprägenden Elementen.

#### **Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen**

Das geplante Baugebiet führt zu einer Veränderung des Landschafts- bzw. Ortsbildes durch Gebäude und Verkehrsflächen. Zur Minimierung des Eingriffes sind randliche Pflanzgebote festgesetzt. Diese werden einen regionstypischen Ortsrand bilden und die neuen Bauflächen in das Landschaftsbild einbinden.

***Gesamtbewertung Landschaft:  
Auswirkungen geringer Erheblichkeit***

#### **4.7 Kultur- und Sachgüter**

Schützenswerte Bodendenkmäler oder andere Kultur-/Sachgüter sind im Geltungsbereich nicht bekannt.

#### **4.8 Fläche**

Es handelt sich um eine landwirtschaftlich genutzte Fläche. Innenentwicklungspotenziale des Marktes wurden geprüft, stehen aber dem Grundstücksmarkt nicht zur Verfügung.

#### **Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen**

Durch die Planung ändert sich die Art der Nutzung der Fläche. Die Siedlungs- und Verkehrsfläche im Marktgebiet erhöht sich geringfügig.

Die Auswirkungen durch die Änderung in der Art der Nutzung der Fläche sind bei den Schutzgütern Kap. 4.1 bis 4.6 beschrieben.

#### **4.9 Wechselwirkungen**

Bereiche mit ausgeprägtem ökologischem Wirkungsgefüge sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

#### **4.10 Erhaltungsziele und Schutzzweck der FFH- und Vogelschutzgebiete**

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

#### **5. Sonstige Belange gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 des BauGB**

##### Vermeidung von Emissionen und sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Ein sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern ist durch die Entsorgungseinrichtungen des Marktes und des Landkreises gesichert.

##### Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Die Nutzung erneuerbarer Energien durch Sonnenkollektoren ist durch die zu erwartende Firstrichtung begünstigt (überwiegend Süd-West-Orientierung).

##### Bodenschutzklausel und Umwidmungssperrklausel gem. § 1a Abs. 2 BauGB

Durch die Planung wird ca. 0,4 ha landwirtschaftliche Fläche beansprucht. Möglichkeiten zur Umnutzung brach gefallener Gewerbeflächen oder von Konversionsflächen sind nicht verfügbar.

##### Darstellung von Landschaftsplänen

Der Landschaftsplan des Marktes Lauterhofen stellt keine besonderen Inhalte dar.

##### Erfordernisse des Klimaschutzes

Es sind keine lokalklimatisch besonders wertvollen Flächen betroffen. Die Nutzung von Solarenergie ist möglich. Die Belange des Klimaschutzes sind im Rahmen der konkreten Bauvorhaben zu beachten und durch entsprechende Verordnungen vorgegeben.

#### **6. Zusammenfassende Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes und der erheblichen Auswirkungen**

Gemäß Anlage 1 Abs. 2 Ziffer b zum BauGB sind die Auswirkungen u.a. infolge der folgenden Wirkungen zu beschreiben:

##### Auswirkungen infolge des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten

Die diesbezüglichen Auswirkungen sind bei der Beschreibung der Schutzgüter in Kapitel 4 ausführlich dargelegt. Während der Bauarbeiten ist nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen zu rechnen, da Bauarbeiten nur während der Tagzeiten stattfinden.

##### Auswirkungen infolge der Nutzung der natürlichen Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Die Auswirkungen hinsichtlich der genannten Aspekte sind bei der Beschreibung der Schutzgüter in Kapitel 4 ausführlich dargelegt.

#### Auswirkungen infolge der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen

Aufgrund der Art des Vorhabens sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

#### Auswirkungen hinsichtlich der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung

Die Entsorgungseinrichtungen des Marktes und des Landkreises sowie überregionaler Entsorgungseinrichtungen sind vorhanden und ausreichend, um erhebliche Auswirkungen durch Abfälle zu vermeiden.

#### Auswirkungen infolge der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt

Aufgrund der Art des Vorhabens sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten. Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit werden durch Beschränkung der zulässigen Immissionen vermieden. Die Karte der Georisiken des Bayer. Landesamts für Umwelt weist für den Bereich keine spezifischen Georisiken nach.

#### Auswirkungen infolge der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

Aufgrund der Art des Vorhabens sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

#### Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima und der Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels

Aufgrund der Lage und Art des Vorhabens sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

#### Auswirkungen infolge der eingesetzten Techniken und Stoffe

Aufgrund der Art des Vorhabens sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

### **7. Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen**

Die detaillierten Aussagen zur Eingriffsminderung und -vermeidung, zur Eingriffsbewertung und die Ermittlung des Bedarfs an Ausgleichsflächen finden sich in Kap. 11 des Teil A der Begründung.

Ausgleichsflächen sind innerhalb des Geltungsbereiches zur Ortseingrünung festgesetzt.

### **8. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planung ist mit der Fortführung der landwirtschaftlichen Nutzung zu rechnen. Es müssten gegebenenfalls andere Flächen ausgewiesen werden, um die Wohnbauflächennachfrage in Ballertshofen zu befriedigen. Die Auswirkungen der Planung sind gegenüber der Nullvariante vertretbar. Der Eingriff ist gut ausgleichbar.

**9. Monitoring**

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 Monitoring bzw. der zu ziehenden Konsequenzen gibt, sollte das Monitoring in erster Linie zur Abhilfe bei unvorhergesehenen Auswirkungen dienen.

Als Monitoringmaßnahme wird die Prüfung der Ausgleichsflächen durch stichprobenartige Begehung vorgeschlagen.

Das Monitoring hat ein Jahr nach Bebauung zu erfolgen, weitere Kontrollprüfungen sind im Turnus von 5 Jahren vorzusehen.

**10. Zusammenfassung**

**1. Allgemeines**

Der Umweltbericht prüft die Auswirkungen eines Vorhabens auf die Umwelt und den Menschen frühzeitig im Planungs- und Zulassungsverfahren.

**2. Auswirkungen des Vorhabens**

Schutzgut	wesentliche Wirkungen/Betroffenheit	Bewertung
Mensch	Verlust siedlungsnaher Freiflächen; erhebliche Immissionen in die angrenzende Baufläche sind nicht zu erwarten	geringe Erheblichkeit
Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt	Verlust von ca. 0,4 ha Acker bzw. Intensivgrünland	geringe Erheblichkeit
Boden	Versiegelung auf ca. 0,2 ha, keine naturnahen oder seltenen Böden betroffen	geringe Erheblichkeit
Wasser	verringerte Grundwasserneubildung durch Versiegelung, aber Trennsystem vorgesehen	geringe Erheblichkeit
Klima	Kaltluftentstehungsfläche ohne Bezug zu Belastungsgebieten betroffen	geringe Erheblichkeit
Landschaft	Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes durch Baukörper, aber Pflanzgebote zur Eingrünung	geringe Erheblichkeit
Wechselwirkungen und Wirkungsgefüge	keine Flächen mit komplexem ökologischem Wirkungsgefüge betroffen	geringe Erheblichkeit
Kultur- und Sachgüter	keine Betroffenheit	-

Nach Umsetzung der Bau- und Verkehrsflächen verbleiben Auswirkungen geringer Erheblichkeit auf die Schutzgüter.



Guido Bauernschmitt  
Landschaftsarchitekt BDLA und Stadtplaner SRL

### Anhang: Liste standortheimischer Gehölze

#### a) Mittelgroße und kleine Bäume

Acer campestre	Feldahorn
Betula pendula	Birke
Prunus avium	Vogelkirsche
Salix caprea	Salweide
Sorbus aucuparia	Vogelbeere

#### b) Sträucher

Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus laevigata	Weißdorn
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus frangula	Faulbaum
Ribes alpinum	Berg-Johannisbeere
Rosa canina	Hundsrose
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball