

UMWELTBERICHT

Zum Bebauungsplan Nr. 61 „Auf der Höhe III“
mit integriertem Grünordnungsplan

Stadt Neustadt a.d. Aisch



Fassung zur Auslegung
Stand März 2026

Kerstin Gruber Freiraumplanung
Kleinerlbacher Ortsstraße 32
91413 Neustadt a.d. Aisch

1 Inhalt

1. Einleitung	3
1.1. Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans.....	3
1.2. Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und Ihrer Berücksichtigung	3
2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung	3
3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung	7
4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	7
4.1 Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen der Schutzgüter	7
4.2 Naturschutzrechtlicher Eingriffsermittlung.....	8
5. Alternative Planungsmöglichkeiten	13
6. Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	13
7. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)	14
8. Allgemein verständliche Zusammenfassung	14

1. Einleitung

1.1. Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

Der Geltungsbereich befindet sich im östlichen Stadtbereich von Neustadt a. d. Aisch, mit dem Krankenhaus im Süden und Wohnbebauung im Westen und Norden. Der Bebauungsplan umfasst eine Fläche von ca. 4,24 ha und ist als Wohngebiet einzuordnen. Zusätzlich wurde eine externe Fläche für die Einrichtung einer Regenrückhalte mulde nördlich des Geltungsbereiches der Wohnbebauung notwendig, mit einer Flächengröße von ca. 3.455 m² (0,3455 ha). Die notwendigen Ausgleichsflächen finden sich auf externen Flächen östlich des Geltungsbereichs, auf Teilflächen verschiedener Grundstücke mit einer Flächengröße von insgesamt 5.408 m².

Durch das neue Wohngebiet sollen dringend benötigte Bauflächen für die ortsansässige Bevölkerung geschaffen werden. Wie in der Begründung ausgeführt, wird das Wohngebiet im Innenbereich geplant, um Flächenverbrauch im Außenbereich zu vermeiden. Vorhandene Wohngebiete werden bedarfsgerecht weiterentwickelt und Vorgaben zu Themen wie erneuerbare Energien, Biodiversität und Regenwasserkonzepte in die Festsetzungen aufgenommen. Damit soll ein Beitrag zur Erhöhung des Anteils der erneuerbaren Energien sowie zur Regenwasserrückhaltung in der Stadt geleistet werden. Ziel ist die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Wohnbaugebietes unter Nutzung der vorhandenen Zufahrtsstraßen sowie die Schaffung von Flächen für erforderliche Ausgleichsmaßnahmen.

1.2. Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und Ihrer Berücksichtigung

Die Umweltprüfung ist ein Verfahren, dass die voraussichtlichen Auswirkungen des Bauleitplans auf die Umwelt und den Menschen frühzeitig untersucht. Die gesetzliche Grundlage liefert das Baugesetzbuch, nach § 2 Abs. 4 und §2a BauGB ist grundsätzlich eine förmliche Umweltprüfung durchzuführen. Darin sind die Ziele des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6Nr. und § 1a BauGB zu würdigen. Dies erfolgt im aktuellen Verfahren durch diesen Umweltbericht.

Der Umweltbericht bezieht sich nur auf die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen. Deshalb werden nur diejenigen Umweltauswirkungen ermittelt, die nach derzeitigen Planungs- und Erkenntnisstand bzw. nach vernünftigem planerischem Ermessen vorhersehbar sind.

Die Bauleitplanung soll dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen, unter Berücksichtigung des allgemeinen Klimaschutzes, der städtebaulichen Gestaltung sowie der Erhaltung des Orts- und Landschaftsbildes, weiterzuentwickeln.

Weitere wichtige gesetzliche Vorgaben für die Planung sind die Naturschutz-, Bodenschutz-, Wasser- und Immissionsschutzgesetze des Bundes und des Freistaats Bayern.

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Neustadt ist dieser Bereich als Wohnbaufläche ausgewiesen. Die vorhandenen Wohnbauflächen werden dadurch sinnvoll ergänzt und die bisher fehlende Verbindung zwischen Paracelsusstraße und Sauerbruchstr. hergestellt. Dadurch wird die unvollendete Siedlungsentwicklung der 1970er Jahre sinnvoll abgerundet bzw. vervollständigt und die Innenentwicklung vorangetrieben. Die Entwicklung des Baugebietes aus dem Flächennutzungsplan wird in der Begründung ausführlich erläutert.

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

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt an einem Nordhang, wobei der tiefste Punkt im Norden auf einer Höhe von ca. 308 müNN und der höchste Punkt entlang der südlichen Grenze auf einer Höhe von ca. 319 müNN liegt. Der südliche Bereich ist etwas steiler als der Nördliche, das Gelände weist ein Gefälle zwischen 5 bis 10 % auf.

Die Flächen im Geltungsbereich werden derzeit als Acker und Grünland intensiv genutzt, außerdem liegen vier Hausgärten im Norden. Aufgrund der Nutzung finden sich nur in den Hausgärten sowie an der südöstlichen und östlichen Grenze des Geltungsbereiches Bäume und Heckenstrukturen.

Im Geltungsbereich sowie direkt angrenzend sind keine Biotope kartiert. Es sind keine Ausgleichs- und Ersatzflächen oder weitere geschützte Fläche vorhanden. Der Naturpark Steigerwald mit Landschaftsschutzgebiet beginnt nördlich der Aisch in ca. 500 m Entfernung.

Im Rahmen der Erstellung dieses B-Plans wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP, August 2018) durchgeführt, die im August 2024 aktualisiert und ergänzt wurde, um artenschutzrechtliche Beeinträchtigungen und mögliche Verbotstatbestände auszuschließen. Das Untersuchungsgebiet der saP umfasst den Geltungsbereich und dessen unmittelbares Umfeld. Die Ergebnisse der saP werden im Umweltbericht sowie bei der Ermittlung des Eingriffes berücksichtigt.

Der Geltungsbereich für die externen Regenrückhalteflächen liegt etwa auf einer Höhe von 300 mÜNN. Das Gelände fällt zur nördlichen Grundstücksgrenze hin ab. Dieser Geltungsbereich wird als Grünland intensiv genutzt. Innerhalb dieses Geltungsbereiches verlaufen parallel zum Erlbach sowie zur südlichen Grundstücksgrenze verschiedene Entwässerungsleitungen. Es gibt keine Bäume, lediglich entlang der südlichen Grundstücksgrenze zur benachbarten Wohnbebauung findet sich ein sehr schmaler ungemähter Streifen mit individuellem Gehölzaufwuchs aus Wildsämlingen.

Innerhalb dieses Geltungsbereiches gibt es keine kartierten Biotope, Ausgleichs- oder Ersatzflächen oder sonstige geschützte Flächen. Entlang der nördlichen Grundstücksgrenze fließt der Erlbach, dessen Ufergehölze nur auf der Nordseite wachsen. Diese Gehölze sind in der Biotopkartierung Bayern erfasst, sind aber durch das Vorhaben nicht betroffen. Um Verbotstatbestände auszuschließen ist eine zusätzliche Untersuchung (Potenzialabschätzung) beim Büro Meßlinger beauftragt. Diese Ergebnisse sind bei der Umsetzung zu berücksichtigen und sind den Bebauungsplanunterlagen angefügt.

Im Hinblick auf die Art des geplanten Vorhabens ist die Bestandssituation nachfolgend aufgeführter Schutzgüter relevant und miteinander abzuwägen. Die Schutzgüter werden beschrieben und bewertet. Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ und betrachtet die Auswirkung des geplanten Bebauungsplans. Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

Schutzgut Boden

Beschreibung:

In der digitalen geologischen Karte von Bayern (dGK25, Stand 04.02.2025) liegt der Bebauungsplan im Bereich der geologischen Einheit Blasensandstein, Hassberge-Formation im mittleren Keuper, mit fein- bis grobkörnigem Sandstein. Die digitale Ingenieurgeologische Karte von Bayern (dIGK25, Stand 04.02.2025) beschreibt den Baugrundtyp als überwiegend Festgestein wechseln mit veränderlich festen Gesteinen. Ein Baugrundgutachten muss noch durchgeführt werden, um die Schichten unter dem Mutterboden eindeutig zu identifizieren. Ein Altlastenverdacht ist nicht bekannt.

Aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung (Acker/Grünland)) weist der Boden überwiegend nur eine geringe Naturnähe auf. Bei stärkeren Regenereignissen zeigen sich Spuren von Ausspülungen auf den Ackerflächen, weil der Ackerboden das Wasser nicht schnell genug aufnehmen kann.

Auswirkung:

Baubedingt muss Oberboden zwischengelagert und größere Flächen verändert werden. Der Boden wird vor allem durch die geplante Bebauung und Erhöhung des Versiegelungsgrades beeinträchtigt. Eine Versiegelung zieht einen dauerhaften Verlust der Bodenfunktion nach sich. Durch die Anlage von Gebäuden, Straßen und Wegen werden ca. 31 % der Fläche dauerhaft versiegelt. Durch die Wohnnutzung entstehen keine nennenswerten betriebsbedingten Belastungen. Die Auswirkungen sollen insgesamt durch Vermeidungsmaßnahmen (s.u.) reduziert werden, wie durch Begrenzung der versiegelten Flächen. Der erforderliche Ausgleich erfolgt im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.

Ergebnis:

Für das Schutzgut Boden sind, aufgrund der geplanten Versiegelung des Untergrundes, Umweltauswirkungen mit einer mittleren Erheblichkeit zu erwarten.

Schutzgut Wasser

Beschreibung:

Im Geltungsbereich sind keine Still- oder Fließgewässer vorhanden, Überschwemmungsgebiete oder sonstige Wasserrechtliche Schutzgebiete sind nicht vorhanden. Angaben über Grundwasserstände liegen nicht vor.

Die geologischen Gegebenheiten und Erfahrungen aus dem Stadtgebiet lassen eine eingeschränkte Versickerungsfähigkeit im Geltungsbereich vermuten. Bei stärkeren Regenereignissen wird aktuell Boden vom Acker gespült.

Auswirkung:

Durch die geplante Bebauung erhöht sich der Versiegelungsgrad der Fläche. Dieser Unterschied beeinflusst die Grundwasserneubildungsrate im Gebiet jedoch nur geringfügig. Durch Vermeidungsmaßnahmen (s.u.) wie Regenrückhaltung, Versickerungsfähige Belagsflächen sowie der beplanten Rückhaltung in der mittigen öffentlichen Grünfläche sowie der separaten Rückhaltemulde im Norden werden die Auswirkungen reduziert.

Ergebnis:

Für das Schutzgut Wasser ergeben sich mit Umsetzung der Vermeidungsmaßnahmen geringe nachteilige Umweltauswirkungen.

Schutzgut Klima/Luft

Beschreibung:

Die freie Ackerfläche, Grünland und Gärten haben eine gewisse kleinklimatische Bedeutung für den Luftaustausch in die umliegende Wohnbebauung, aber keine überörtliche Funktion für die Kaltluftentstehung oder als Frischluftleitbahnen für die Stadt.

Auswirkung:

Das Kleinklima wird durch die Wärmespeicherfunktion von versiegelten Flächen voraussichtlich wärmer. Dies soll durch die geplante Bepflanzung, Dachbegrünung, die mittige öffentliche Grünfläche und den Erhalt der vorhandenen Heckenstrukturen im Osten und Süden minimiert werden.

Ergebnis:

Die zu erwartenden Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft werden insgesamt als gering eingestuft.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Beschreibung:

Der gesamte Geltungsbereich der Wohnbebauung wird großflächig als Acker oder Grünland intensiv landwirtschaftlich genutzt. Entlang der südöstlichen Grenze steht eine freiwachsende Hecke und an der östlichen Grenze Bäume und Hecken zur Grundstücksabgrenzung der benachbarten Wohnbebauung, die erhalten bleiben. Ein Teil der vorhandenen Gartenflächen im Norden liegen innerhalb des Geltungsbereiches und müssen gerodet werden. Der Geltungsbereich Regenrückhaltemulde wird als Grünland intensiv landwirtschaftlich genutzt. Der benachbarte Bach mit den Gehölzen auf der gegenüberliegenden Seite bleibt von dem geplanten Vorhaben unberührt.

Durch die größtenteils ackerbauliche Nutzung und intensive Bewirtschaftung sowie die Lage im Stadtgebiet, scheint die Bedeutung für Tier- und Pflanzenwelt relativ gering. Aufgrund der vorhandenen Gehölze als mögliche Lebensräume für Vögel wurde eine saP durchgeführt, um mögliche artenschutzrechtliche Beeinträchtigungen oder Verbotstatbestände auszuschließen. Laut saP wurden keine planungsrelevanten Arten ermittelt (2018). Aufgrund der Änderung des Plangebietes wurde eine ergänzende Untersuchung (August 2024) durchgeführt, die zu dem Schluss kommt, dass die Gartenflächen als Jagdrevier für Fledermäuse dienen, es keine Nachweise von Reptilien oder Amphibien gab und zwei abgestorbene Bäume als potenzieller Biotopbaum eingestuft werden können (Details. s. saP im Anhang).

Durch die Erweiterung des Plangebietes um die Regenrückhaltemulde im Norden, ist eine weitere Untersuchung durch einen Biologen notwendig, um mögliche artenschutzrechtliche Beeinträchtigungen oder Verbotstatbestände auszuschließen. Diese Potenzialabschätzung wurde im März 2026 ausgeführt und ist den Unterlagen beigelegt sowie in den Festsetzungen aufgenommen.

Floristisch gesehen sind die vorhandenen Gehölzstrukturen an der südlichen und östlichen Grenze interessant, da diese überwiegend aus heimischen Arten bestehen. Die Bepflanzung der Gärten im Norden zeigen überwiegend gebietsfremde Gehölzarten. Die Krautschicht und Grünlandflächen sind relativ nährstoffreich und haben nur eine geringe und dazu keine besondere Artenvielfalt.

Auswirkung:

Die durch Eingriffe und Neuversiegelung betroffenen Bereiche werden in der Eingriffsermittlung berücksichtigt und durch die geplanten Ausgleichsmaßnahmen kompensiert. Es werden zudem Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen ausgeführt, um mögliche Verbotstatbestände zu vermeiden. Die Begrünung der vorhandenen Gärten geht verloren, allerdings kommen neue Hausgärten hinzu und die bisherige Ackerfläche wird floristisch gesehen artenreicher. Die vorhandenen Gehölzstrukturen im Süden und Osten bleiben erhalten und werden im Süden zudem erweitert.

Bei der Regenrückhaltefläche können mit die Umsetzung der festgesetzten Maßnahmen zur Vermeidung mögliche Verbotstatbestände ausgeschlossen werden.

Ergebnis:

Aufgrund der Erweiterung des Gehölzbestandes, den Vermeidungsmaßnahmen (s.u.) und der Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen ist für das Schutzgut Tiere und Pflanzen eine geringe Erheblichkeit der Umweltauswirkungen zu erwarten.

Schutzgut Mensch (Erholung und Lärmemission)

Beschreibung:

Der Geltungsbereich wird aktuell überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Es gibt keine Flächen, die der allgemeinen Freizeitnutzung dienen könnten. Lediglich die Hausgärten im Norden dienen der privaten Erholung. Im Süden liegt das Krankenhaus mit Hubschrauberlandeplatz, was eine gewisse Lärmbelastung nach sich zieht. Das Plangebiet besitzt daher keine nennenswerte Bedeutung für die öffentliche Erholungsnutzung.

Auswirkung:

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch werden vorrangig durch temporäre Lärmbelästigung während der Bauarbeiten entstehen. Außerdem ist mit geringfügig mehr Verkehr in den Anliegerstraßen zu rechnen. Um mögliche erhebliche Belastungen auszuschließen, wurde ein Gutachten mit schalltechnischer Untersuchung durchgeführt (s. Begründung).

Ergebnis:

Das Baugebiet liegt in keiner wertvollen Erholungslandschaft. Das durchgeführte Gutachten zur Immissionsbelastung durch Verkehrslärm stellt fest, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen durch den zusätzlichen Straßenverkehrslärm entstehen.

Für das Schutzgut Mensch können daher die allgemeinen Auswirkungen als gering eingestuft werden.

Schutzgut Landschaft

Beschreibung:

Das Landschaftsbild ist durch die vorhandene Wohnbebauung bzw. Siedlungsstrukturen im Norden und Westen sowie den Krankenhauskomplex im höherliegenden Süden geprägt. Die Heckenstrukturen, die sich im Südosten an den Geltungsbereich angliedern, prägen den landwirtschaftlich genutzten Bereich.

Auswirkung:

Bedingt durch die innerörtliche Lage und der fehlenden landschaftsprägenden Elemente aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung sind die Blickbeziehungen vom Umland auf die Flächen des

Geltungsbereiches eher unbedeutend. Es sind keine visuellen Fernwirkungen auf entfernte Erholungsgebiete oder Schutzgebiete zu erwarten.

Kleinräumig betrachtet richten sich die geplanten Gebäudehöhen nach der umliegenden Bebauung, mit einer relativ einheitlichen Höhenabwicklung.

Ergebnis:

Durch die Festlegung der Geschosshöhen, die geplante Durchgrünung sowie die innerörtliche Lage ergeben sich insgesamt sehr geringe Auswirkungen auf das Landschaftsbild.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Hinweise auf Kultur- und Sachgüter (z.B. Bodendenkmal) sind im Bearbeitungsgebiet nicht bekannt.

Wechselwirkungen

Aufgrund der Vorbelastung des Geltungsbereiches sind keine zusätzlichen Belastungen durch komplexe Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern zu erwarten.

3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung des Vorhabens ist zu erwarten, dass die Eigenschaften des Gebietes zunächst erhalten bleiben und die Flächen weiterhin landwirtschaftlich intensiv genutzt werden. Die Defizite im Bereich der Durchgrünung und Problematik bei Starkregenereignissen blieben ebenfalls bestehen.

Eine Weiterentwicklung der Stadt nahe dem Innenbereich wäre dann nicht möglich. Damit wäre zu befürchten, dass die notwendigen Bauplätze an anderer Stelle realisiert werden, möglicherweise durch die Nutzung forstwirtschaftlicher Flächen am Stadtrand.

4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Um die Eingriffe in die Natur und die Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter in einem umweltverträglichen Maß zu halten, sind verschiedene Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Verringerung des Eingriffs sowie zum Ausgleich vorgesehen, die in die verbindlichen Festsetzungen des Bebauungsplans mit Grünordnung einfließen.

4.1 Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen der Schutzgüter

Bezogen auf die betroffenen Schutzgüter werden folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen vorgesehen:

Schutzgut Boden und Wasser:

Auf die Festsetzung einer Grundflächenzahl wurde verzichtet und stattdessen eine maximale Grundfläche je Grundstück festgesetzt (s. Festsetzung). Damit kann u.a. eine kompakte Bebauung und gleichzeitig ein hohes Maß an Durchgrünung und Freiflächen im gesamten Baugebiet geschaffen werden.

Durch die Festsetzung der maximal zulässigen Grundfläche zur Bebauung sowie festgelegter Baufenster wird die Versiegelung begrenzt. Durch die wasserdurchlässige Befestigung von Stellplätzen und Zufahrten sowie die geplante Rückhaltung in öffentlichen Grünflächen und der Regenrückhaltemulde soll die flächige Versickerung und Verdunstung sowie mögliche

Grundwasserneubildung innerhalb des Baugebietes weiterhin möglich sein. Durch die vorgeschriebene Dachbegrünung und den Einbau von Zisternen soll zudem das Regenwasser auf den Grundstücken zurückgehalten und der Ablauf verzögert werden.

Während der Ausführung sind die einschlägigen Vorschriften zum Bodenschutz zu beachten.

Schutzgut Klima/Luft und Landschaft:

Durch die grünordnerischen Festsetzungen mit Pflanzgeboten und Dachbegrünung wird zum einen das Mikroklima positiv beeinflusst (Schatten und Verdunstungskühle). Zum anderen wird das Wohnviertel gleichmäßig durchgrünt und damit das Landschaftsbild und Ortsbild aufgewertet.

Schutzgut Tiere und Pflanzen:

Die Räumung des Baufeldes sowie die Rodung der Bäume erfolgt außerhalb der Brutsaison (s. BP, Festsetzung durch Text). Durch Verwendung umweltverträglicher Beleuchtungstechnik soll die Beeinträchtigung der nachtaktiven Fauna durch Lichtemission auf ein Mindestmaß reduziert werden (s. BP, Hinweise durch Text).

Mit den Festsetzungen zur Grünordnung mit standortgerechten Baumpflanzungen im öffentlichen Straßenbau sowie auf den Privatgrundstücken soll das gesamte Baugebiet durchgrünt und strukturreicher werden, sodass die Funktion der betroffenen Gärten als Habitat für die vorkommenden Vogelarten erhalten bleibt bzw. erweitert wird. Die öffentlichen Grünflächen werden mit artenreichen und trockenheitsverträglichen Blumen-Kräuter-Mischungen regionaler Herkunft angelegt. Um die Artenvielfalt weiter zu erhöhen, wird dies auch für die privaten Grünflächen empfohlen. Die Anlage von Schotter- und Kiesflächen zur Gartengestaltung sind nicht gestattet.

Die Flächen zur Regenrückhaltung werden als begrünte Mulde mit flachen, abgestuften Böschungen (Neigung max. 1:2) größtenteils durch Auffüllung hergestellt, mit einem sehr geringfügig gefestigten Überlauf in den Bach. Durch standortgerechte Ansaaten mit Kräuter-Gräser-Mischungen regionaler Herkunft wird die Fläche deutlich artenreicher als das bisherige Grünland, inkl. einer extensiven Pflege des gesamten Grundstückes. Bei Änderungen in der Ausführung der Regenrückhaltungsmulde sind mögliche Eingriffe nachzubilanzieren. Die Vermeidungsmaßnahmen der Potenzialabschätzung, wie Bauzeit der Maßnahme nur außerhalb der Vogelbrutzeit, keine Beleuchtung, Vermeidung von Strukturen mit Fallenwirkung sowie Verringerung der Barrierewirkungen, sind als Festsetzungen entsprechend umzusetzen. Zudem werden in der Potenzialabschätzung weitere Empfehlungen zur Umsetzung gegeben, die beim Bau der Mulde berücksichtigt werden sollten (s. Potenzialabschätzung, Meßlinger).

4.2 Naturschutzrechtlicher Eingriffsermittlung

Das Bundesnaturschutzgesetz §18 Abs. 1 sieht für die Bauleitplanung die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung vor, wenn auf Grund dieser Verfahren Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind.

Auswirkungen, die zu Veränderungen der Grundfläche oder Nutzung führen und erheblich und/oder nachhaltig die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes beeinflussen, stellen im naturschutzrechtlichen Sinne Eingriffe dar, die durch Kompensationsmaßnahmen auszugleichen sind.

Die Nachhaltigkeit und Erheblichkeit hängen sowohl

- von der Dauer und Intensität der Beeinträchtigung als auch
- von der Veränderung der betroffenen Fläche ab.

Grundsätzlich sind Beeinträchtigungen nicht erheblich, wenn sie innerhalb kurzer Zeit durch natürliche Prozesse nivelliert oder durch Schutzmaßnahmen vermieden werden können.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um betroffene Flächen und Grundstücke, die Eigenschaften und Merkmale aufweisen, die in Teilbereichen durch ihre naturräumliche Ausstattung mittlere Bedeutung bzw. Wert für Naturhaushalt und Landschaftsbild haben, so dass die Regelungen des vereinfachten Verfahrens nicht anzuwenden sind. Daher wurde gemäß dem Leitfaden des Bay. Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (StMLU, 2021) „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (2021) die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung angewendet, um die Eingriffsschwere zu ermitteln sowie Ausgleichsmaßnahmen vorzuschlagen und festzulegen. Die Ermittlung der Eingriffsschwere, der

Kompensationsbedarf sowie die Ausgleichsmaßnahmen wurden mit der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) am Landratsamt Neustadt/Aisch-Bad Windsheim abgestimmt.

Erfassung von Naturhaushalt und Landschaftsbild
(s. Anlage Karte Nr. 01)

Das geplante Wohngebiet mit einer Flächengröße von ca. 4,24 ha befindet sich auf einem nach Norden geneigtem Hang im östlichen Stadtbereich von Neustadt a.d. Aisch. Innerhalb des Geltungsbereiches besteht die derzeitige Flächennutzung zu ca. 90,5 % aus intensiv genutzten Acker- und Grünlandflächen. Im Norden liegen Hausgärten, überwiegend strukturarm oder mit gebietsfremden Gehölzen (Flächenanteil ca. 8,5%). Entlang der südlichen Gebietsgrenze findet sich eine Gehölzreihe aus überwiegend heimischen Arten, die sich weiter nach Osten fortsetzt. Insgesamt ist die vorhandene Artenvielfalt im Geltungsbereich relativ gering, besondere Pflanzenarten wurden nicht festgestellt. Der geplante Geltungsbereich zur Regenrückhaltung mit einer Flächengröße von ca. 0,35 ha liegt auf Intensivgrünland mit der Geländeneigung Richtung Norden zum Erlbach. Die Fläche wird zu 99 % als Intensivgrünland landwirtschaftlich genutzt, daher ist die Artenvielfalt sehr gering. In den ungenutzten Ecken entlang der südlichen Grundstücksgrenze wurden einzelne Wildsämlinge noch nicht entfernt. Auf dem Grundstück gibt es keine Bäume. Der Gehölzbestand entlang des Erlbaches (kartiertes Biotop) findet sich auf der Nordseite des Baches und bleibt daher vom geplanten Vorhaben unberührt.

Um ein mögliches Vorkommen saP-relevanter bzw. geschützter Arten zu ermitteln, wurde eine saP durchgeführt (spezielle artenschutzrechtliche Prüfung vom Aug. 2018, ergänzt Aug. 2024, s. Anhang). Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass es im Geltungsbereich keine Artennachweise über in der Artenschutzkartierung geführte Arten gibt. Außerdem wurden keine Zauneidechsen innerhalb des Planungsgebietes festgestellt. Die Gehölzstrukturen dienen Fledermäusen als Jagdhabitat. Die Untersuchung auf Baumhöhlen und mögliche Quartiere für höhlenbrütende Vögel und Fledermäuse war ohne Befund. Zwei tote Bäume (Birke und Kiefer) im Plangebiet weisen aufgrund abstehender Rinde eine gewisse Quartierqualität auf. Verschiedene Vogelarten (überwiegend „Allerweltsarten“) sind vor allem in den umliegenden Gärten und Gehölzen zu finden. Es sind keine geschützten Vogelarten betroffen. Bei Beachtung der Vermeidungsmaßnahme ist davon auszugehen, dass keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgelöst werden und keine nachhaltig messbaren Auswirkungen auf den Erhaltungszustand vorhandener Arten eintreten. Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahme) sind nicht notwendig. Ergänzend dazu ist eine Potentialabschätzung auf den Regenrückhalteflächen notwendig, dessen Ergebnisse entsprechend zu berücksichtigen sind.

Bewertung von Naturhaushalt und Landschaftsbild (s. Anlage Karte Nr. 01)

Die Flächen innerhalb der Geltungsbereiche sind entsprechend dem Leitfaden (Leitfaden Punkt 3.3.1. S. 15, 1. Spalte 4. Abschnitt) den verschiedenen Biotop- und Nutzungstypen mit festgelegten Wertpunkten zuzuordnen. Die Biotop- und Nutzungstypen werden flächenscharf entsprechend dem Bewertungsschema der Biotopwertliste ermittelt.

Folgende Biotoptypen sind im Geltungsbereich vorhanden:

Biotop- / Nutzungstyp	Grundwert		Fläche
A11 Intensiv bewirtschaftete Äcker	gering	2 WP	34.237 m ²
G11 Intensivgrünland	gering	3 WP	4.116 m ²
P21 Privatgarten, strukturarm	gering	5 WP	1.948 m ²
P22 Privatgarten, strukturreich	mittel	7 WP	1.635 m ²
B112 / B212 Mesophile Hecke / Feldgehölz	mittel	10 WP	418 m ²
Gesamtsumme Fläche Wohngebiet			42.354 m²
G11 Intensivgrünland (Rückhaltefläche)	gering	3 WP	3.455 m ²
Gesamtsumme Fläche			45.809 m²

Der größte Teil der Gesamtfläche mit ca. 95 % sind Biotop- und Nutzungstypen mit einer geringen naturschutzfachlichen Bedeutung (2-5 Wertpunkte). Der strukturreiche Garten sowie die Hecke im Süden sind naturschutzfachlich von mittlerer Bedeutung (7-10 Wertpunkte).

Eingriffsminimierung

Gemäß BNatSchG sind vermeidbare Eingriffe zu unterlassen und damit Möglichkeiten der Vermeidung sowie zur Minimierung des Eingriffs zu ermitteln.

Im vorliegenden Fall erfolgt die Berücksichtigung der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege durch folgende Maßnahmen (Zusammenfassung):

- Festsetzung der maximal zulässigen Grundfläche der baulichen Anlage sowie der Gebäudehöhe (Landschaftsbild)
- Weitgehender Erhalt der Topografie
- Erhalt der vorhandenen Gehölzstrukturen entlang der Grenzen des Geltungsbereichs, inkl. notwendiger Maßnahmen zum Schutz während der Baumaßnahmen
- Erhalt der südlichen Heckenstrukturen und Ergänzung durch Baumpflanzungen und Aufwertung der Ackerflächen durch Ansaat von Wiesen und Saumstrukturen mit heimischen Wildblumensaatgut, um die vorhandene Regenrückhaltung/Schichtenwasser aus der südlichen Böschung zu erhalten bzw. zu verbessern
- Festsetzung einer Mindestdurchgrünung durch Pflanzgebote mit standortheimischen Laubgehölzen auf öffentlichen und privaten Grundstücken
- Anlegen einer großen öffentlichen Grünfläche in der Mitte des Bebauungsgebietes inkl. Baumpflanzungen
- Festsetzung von Regenrückhaltung durch Regenwasserzisterne auf den Baugrundstücken, zur Regenwassernutzung auf den Privatgrundstücken
- Festsetzung von Retentionsflächen zur Regenrückhaltung auf öffentlichen Grundstücken im Baugebiet, zur Vermeidung von Abflussspitzen (flächige Regenrückhaltebereiche im öffentlichen Grün mit Wiesenansaat)
- Festsetzung einer separaten Regenrückhaltefläche als begrünte Rückhalte mulde (unbefestigt) mit mähbaren Böschungen und Ansaat von regionaler Kräuter-Gräser-Mischungen
- Festsetzung von Dachbegrünung auf Flachdächern (Regenwasserrückhaltung)
- Verwendung wasserdurchlässige Belagsflächen im Bereich der öffentlichen und privaten Stellplätze und Nebenflächen
- Hinweis zur Verwendung umweltfreundlicher Beleuchtung (warmweiße LED-Lampen mit abgeschlossenem Lampengehäuse und begrenzten Abstrahlwinkel, keine Beleuchtung von Vegetation oder Gewässern)

Ermittlung des Eingriffs – Flächenbilanzierung Eingriffsregelung

(s. Anlage Karte Nr. 02)

Die Ermittlung der Eingriffsschwere sowie des erforderlichen Ausgleichsbedarfs wurde auf Grundlage des Leitfadens zur Eingriffsregelung (Bayer. StMLU 2021) durchgeführt.

Die Ermittlung des Eingriffs nach Leitfaden basiert auf der Bewertung des Ausgangszustandes und der Erheblichkeit der Beeinträchtigung bzw. der Intensität des Eingriffs. Des Weiteren sind auch die gesamtträumlichen Zusammenhänge in Bezug auf den Lebensraum und das Landschaftsbild zu berücksichtigen, ebenso wie die Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen.

Aus der Karte 02 wird der geplante Eingriff auf den jeweiligen Biotop-Nutzungstyp deutlich.

Die Intensität des Eingriffs lässt sich aus dem Maß der baulichen Nutzung ableiten (s. Leitfaden, Punkt 3.3.1. S. 18, 1. Spalte 4. Abschnitt 1). Da keine Grundflächenzahl (GRZ) festgesetzt ist, wird die Eingriffsschwere aus der festgesetzten maximal zulässigen Bebauung von i.M. 192 m² und der durchschnittlichen Grundstücksgröße von i.M. 628 m² ermitteln, was einen Beeinträchtigungsfaktor von 0,31 ergibt. Da sich im Bereich der geplanten Rückhaltefläche die Wirkungen auf die Schutzgüter nicht verschlechtern, kann der Beeinträchtigungsfaktor 0 vergeben werden.

Durch die oben genannten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen werden die Beeinträchtigungen des Bauvorhabens minimiert und Eingriffe teilweise vermieden, was durch den Planungsfaktor bei der Ermittlung des Eingriffs berücksichtigt wird.

Der Ausgleichsbedarf ergibt sich aus der Flächengröße des Eingriffs multipliziert mit den Wertpunkten des Biotoptypes und dem Eingriffsfaktor, abzüglich dem Planungsfaktor (s. Leitfaden Abb. 8).

Bezeichnung und Bewertung (Biotop-Nutzungstyp nach Biotopwertliste)	Fläche (m ²)	Bewertung (WP)	Eingriffsfaktor	Ausgleichsbedarf (WP)
Flächen ohne Eingriff (Südöstliche Ackerfläche A11 mit Heckenstruktur B112)	1.885		0	0
Acker, intensiv bewirtschaftet (A11)	32.770	2	0,31	20.317
Grünland, intensiv bewirtschaftet (G11)	4.116	3	0,31	3.828
Grünland, intensiv bewirtschaftet (G11) (Geltungsbereich Regenrühalmulde)	3.455	3	0	0
Hausgarten/Privatgraten, strukturarm (P21)	1.948	5	0,31	3.019
Hausgarten/Privatgarten, strukturreich (22)	1.635	7	0,31	3.548
Summe	45.809 m²			30.713 WP

Planungsfaktor	Begründung	Sicherung
<ul style="list-style-type: none"> - Schaffung kompakter Siedlungsräume und Vermeidung von Zersiedelung durch Innenentwicklung sowie Inanspruchnahme und Fortsetzung vorhandener Erschließungsstraßen - Reduzierung der Flächeninanspruchnahme durch flächensparende Siedlungsformen und höherer baulicher Dichte durch Planung von Doppel- und Reihenhäusern 	Durch Fortsetzung einer bestehenden Siedlung innerhalb des Stadtgebietes wird die Innenentwicklung vorangetrieben und Flächenverbrauch außerhalb der Stadtgrenzen vermieden. Außerdem werden neben Einfamilienhäusern auch flächensparende Wohnbebauung wie Doppelhaushälften und Reihenhäuser eingeplant.	Festsetzung im BP auf Grundlage §9 Abs. 1 Nr. 2-4 BauGB
<ul style="list-style-type: none"> - Erhalt der randlichen Grün- und Heckenstrukturen im Süden und Aufwertung des angrenzenden Ackerstreifens durch Wiesenansaat und Baumpflanzungen - Erhöhung der Biodiversität durch Schaffung von naturnaher Gestaltung der öffentlichen Grünflächen innerhalb des B-Plan sowie Festsetzung der Bepflanzung auf öffentlichem und privatem Grund mit heimischen Laubgehölzen - Insektenfreundliche Beleuchtung 	Öffentliche Grünflächen mit Wiesen, Sträuchern und Bäumen stellen für Tiere und Pflanzen einen wichtigen Lebensraum dar. Außerdem stellen diese urbanen Grünflächen verschiedenen Ökosystemleistungen für den Menschen bereit, wie positive Effekte auf das Kleinklima mit frischer Luft, Naherholung mit Naturerfahrungen.	Festsetzung im BP auf Grundl. § 9 Abs. 1 Nr. 10, 15, 15a, 25 BauGB
<ul style="list-style-type: none"> - Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge - Rückhaltung des Niederschlagswassers durch Versickerungsmulden, Dachbegrünung und versickerungsfähige Belagsflächen sowie Regenwasserzisternen auf Privatgrundstücken 	Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens wird im Bereich befestigter Flächen (Stellplätze, Zufahrten) durch Verwendung von versickerungsfähigen Belägen. Außerdem erfolgt Wasserrückhaltung innerhalb der Siedlungsfläche durch Dachbegrünung, welche Wasser speichert bzw. nur verzögert abgibt, sowie Wasserrückhaltung durch private Re-	Festsetzung im BP auf Grundl. § 9 Abs. 1 Nr. 14, 20 BauGB

	genwasserzisternen und Retentionsflächen (Regenwasserrückhalt).	
Summe Planungsfaktor		15 %
Summe Wertpunkte Planungsfaktor		-4.607 WP
Gesamtsumme Ausgleichsbedarf		26.106 WP

Bei Berücksichtigung der jeweiligen Flächenbewertung, der Eingriffsfaktoren und deren Reduzierung durch die festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen (Planungsfaktor) ergibt sich ein notwendiger Ausgleichsbedarf von insgesamt 26.106 Wertpunkten.

Ermittlung der Kompensationsmaßnahmen – Flächenbilanzierung Ausgleich

(s. Anlage Karte Nr. 03 +04)

Innerhalb des Geltungsbereiches werden die bereits genannten Maßnahmen zur Vermeidung und zur Aufwertung ausgeführt (s. Karte Nr. 03), die im BP als Festsetzungen enthalten sind.

Sinnvolle Maßnahmen zum Ausgleich bzw. zur Kompensation sind auf Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans kaum umsetzbar. Die Kompensationsmaßnahmen werden daher in Abstimmung mit der UNB auf externen Flächen in ca. 600 m Entfernung östlich des Bebauungsgebietes umgesetzt (s. Beschreibung der Ausgleichsmaßnahmen). Diese Ausgleichsflächen dienen gleichzeitig der Ortsrandeingrünung sowie der sinnvollen Ergänzung bereits vorhandener Ausgleichsmaßnahmen und Erweiterung vorhandener Grünstrukturen (s. Karte Nr. 04).

Für die geplanten Ausgleichsmaßnahmen ist von folgender Bewertung auszugehen:

Nr.	Ausgangszustand			Prognosezustand			Ausgleichsmaßnahme		
	Code	Bezeichnung	WP	Code	Bezeichnung	WP	Fläche m²	Aufwertung in WP	Ausgleichsumfang (WP)
A1	G11	Intensivgrünland	3	B112	Mesophiles Gebüsch	10	390	7	2.730
A2	G11	Intensivgrünland	3	B112	Mesophiles Gebüsch	10	1.515	7	10.605
A3	G11	Intensivgrünland	3	K121	Mäßig artenreicher Saum und Staudenflur, trockenwarmer Standorte	8	1.275	5	6.375
A4	G11	Intensivgrünland	3	K122	Mäßig artenreicher Saum und Staudenflur, frischer bis mäßig trockener Standorte	6	1.395	3	4.185
A5	G11	Intensivgrünland	3	K122	Mäßig artenreicher Saum und Staudenflur,	6	830	3	2.490

					frischer mäßig trockener Standorte	bis				
Summe Ausgleichsmaßnahme								5.405		26.385

Es sind insgesamt 5.405 m² als Flächen für Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen.
In der Karte 04 sind die Ausgleichsmaßnahmen dargestellt, die auf den Grundstücken Flnr. 1482/1, 1453/5, 1396/ und 1453/3, Gemarkung Diespeck, umgesetzt werden sollen.

Bilanzierung

Die geplanten Ausgleichsmaßnahmen sind vom Umfang und von der Art her geeignet, den mit dem Vorhaben bedingten Eingriff optimal auszugleichen.
Bei der Gegenrechnung des ermittelten Ausgleichsbedarfs in Höhe von 26.106 Wertpunkten und den vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen mit 26.385 Wertpunkten kann der Eingriff komplett ausgeglichen werden (279 Wertpunkte Überschuss).

Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen

Die Maßnahme Artenschutz V1 ist vor Beginn jeglicher Baumaßnahmen zu beachten.
Sämtliche weitere Ausgleichsmaßnahmen (A 1 - A 5) sind im zeitlichen Zusammenhang mit der Erschließung des Baugebietes auszuführen, spätestens in den Herbstmonaten nach Inbetriebnahme der Erschließung.
Die Beschreibung der einzelnen Ausgleichsmaßnahmen ist in der Begründung zur Grünordnung festgehalten.

5. Alternative Planungsmöglichkeiten

Das geplante Baugebiet entspricht der Forderung aus dem Landesentwicklungsprogramm, Innenentwicklung vor Außenentwicklung. Der Geltungsbereich liegt innerhalb der im FNP dargestellten Flächen für Wohnbebauung. Die Erschließung dieses allgemeinen Wohngebietes ist daher und unter Berücksichtigung der örtlichen Nachfrage sinnvoll.
Neben der Lage im direkten Anschluss an die vorhandene Wohnbebauung sprechen folgende Eigenschaften des Stadtgebietes für eine Ansiedlung an diesem Standort und schließen damit Alternativen aus:

- Bbauungsplan wird aus rechtskräftigem Flächennutzungsplan entwickelt
- Haupterschließung über die vorhandenen Straßen (Sauerbruchstr. und Paracelusstr.) und Anschluss an das innerörtliche Straßennetz ist gegeben
- Sicherstellung der landschaftlichen Einbindung durch geplante Durchgrünung des Baugebietes
- Flächenverfügbarkeit ist sichergestellt

6. Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Der Umweltbericht bzw. die Beurteilung der Umweltauswirkungen für das Vorhaben wurde unter Berücksichtigung nachfolgender Untersuchungen bzw. Umweltdaten verbal argumentativ dargestellt: Flächennutzungsplan (Juli 1996, mit bisher 16 Änderungen), Arten- und Biotopschutzkartierung Bayern,

Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (August 2018 mit Ergänzung August 2024), Angaben von Fachbehörden, eigene Erhebung und Bestandserfassung vom Januar 2025 sowie die digitale geologische und ingenieurgeologische Karte von Bayern.

Der Umweltbericht orientiert sich an dem Gliederungsvorschlag im Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitung (Herausgeber: oberste Baubehörde im Bay. Staatsministerium des Inneren, Jan. 2007). Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wurde entsprechend dem bayerischen Leitfaden (2021) durchgeführt. Der ökologische Ausgleich wird auf externen Flächen umgesetzt. Die vorliegende Planung soll in enger Zusammenarbeit mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Neustadt a. d. Aisch - Bad Windsheim erstellt werden. Weitere relevante Informationen werden, sofern der Bedarf besteht, im weiteren Verfahren ergänzt.

7. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Seit Inkrafttreten der Änderung des Baugesetzbuches durch das Europarechtsanpassungsgesetz Bau - EAG Bau zum 20. Juli 2004 sind die Gemeinden verpflichtet, die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Durch die Satzung des Bebauungsplans sind Vorgaben gemacht, um die Auswirkungen der Planung zu verringern. Hier sollte die Genehmigungsbehörde im Rahmen ihrer Überwachung von Bauvorschriften die Einhaltung und Durchführung der Vorgaben überprüfen. Insbesondere sollte die Ausführung der Ausgleichsmaßnahmen kontrolliert werden (Herstellungskontrolle, Entwicklungskontrolle mit evtl. Fotodokumentation).

Darüberhinausgehende Umweltüberwachungsmaßnahmen sind aktuell nicht notwendig, da keine Umweltauswirkungen ersichtlich sind, die über die bereits beschriebenen und im Rahmen der Eingriffsregelung auszugleichenden Beeinträchtigungen hinausgehen.

8. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Stadt Neustadt a. d. Aisch plant mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Auf der Höhe III“ die Erweiterung von Wohnbauflächen im Stadtgebiet. Der Bebauungsplan kann aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt entwickelt werden. Aus wirtschaftlicher, verkehrstechnischer, städtebaulicher und Naturschutzfachlicher Sicht weist der vorliegende Standort die besten Voraussetzungen für eine Siedlungserweiterung auf.

Der Bebauungsplan hat eine Flächengröße von ca. 4,24 ha, zzgl. 0,35 ha für Regenrückhalteflächen. Der Geltungsbereich beansprucht überwiegend landwirtschaftliche Nutzflächen und schließt unmittelbar an die vorhandene Wohnbebauung im Norden und Westen sowie das Krankenhausareal im Süden an. Im Osten liegen landwirtschaftlichen genutzte Flächen. Die Gehölzstrukturen an südlichen und östlichen Rand des Geltungsbereiches bleiben erhalten, ebenso wie die benachbarten Gehölze beim Geltungsbereich Regenrückhalte mulde.

Für den Geltungsbereich wurde eine Bestandsaufnahme und Bewertung der bestehenden Umweltmerkmale durchgeführt. In Verbindung mit der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung wurde der Bestand an Schutzgütern im Gebiet dokumentiert, bewertet und die Höhe des Eingriffs definiert. Die Auswirkungen der Planung auf die einzelnen Schutzgüter wurden festgestellt und abgewogen.

Als wesentlichste baubedingte Wirkfaktoren sind aufgrund der geplanten Versiegelung die Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser festzustellen. Durch die verbindliche Festsetzung von maximalen Flächengrößen, die Durchgrünung im öffentlichen Raum, die Pflanzgebote für Bäume und die wasserdurchlässigen Stellplatzbelägen sowie die Rückhaltung von Niederschlagswasser im privaten und öffentlichen Bereich sollen erhebliche nachteilige Auswirkungen auf den Boden, den Wasserhaushalt, die Pflanzen und Tiere sowie auf das Orts- und Landschaftsbild vermieden werden.

Außerdem wirken erhebliche betriebsbedingte und anlagenbedingte Wirkfaktoren auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen, die durch verschiedene Vermeidungsmaßnahmen sowie Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (Ausgleichsmaßnahmen) vermindert, vermieden und kompensiert werden sollen.

Die nachfolgende Tabelle fasst die Ergebnisse zusammen:

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagenbedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis
Boden	Geringe Erheblichkeit	Mittlere Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	mittel
Wasser	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	gering
Klima/Luft	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	gering
Tiere und Pflanzen	Mittlere Erheblichkeit	Mittlere Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	mittel
Mensch (Erholung und Lärmemission)	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	gering
Landschaft	Geringe Erheblichkeit	gering Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	gering
Kultur- und Sachgüter	Nicht betroffen	Nicht betroffen	Nicht betroffen	Nicht betroffen

Die Auswirkungen der mit dem geplanten Bebauungsplan verbundenen Maßnahmen auf die Umwelt sind insgesamt durch die vorhandenen Vorbelastungen, die bestehende Darstellung im FNP und die Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen von geringer Erheblichkeit.

Zum naturschutzrechtlichen Ausgleich der Auswirkungen der geplanten Bebauung ist die ökologische Aufwertung auf Flächen außerhalb des Geltungsbereiches vorgesehen, durch Herstellung eines Komplexes an unterschiedlichen Ausgleichsmaßnahmen in ca. 600 m Entfernung zum Bebauungsgebiet. Der ermittelte Ausgleichsbedarf kann komplett kompensiert werden.

Differenzierte Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung sowie zum Ausgleich der Auswirkungen der geplanten Bebauung fließen in die Festsetzungen des Bebauungsplans mit Grünordnung ein.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich der erheblichen Umweltauswirkungen durch das geplante Baugebiet, die erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen auf ein vertretbares Maß reduziert werden können und damit der Bebauungsplan natur- und landschaftsverträglich ausgeführt werden kann.