Gemeinde Heroldsbach

Bebauungsplan "Bergfeld"

Ortsteil Oesdorf

Umweltbericht

16.09.2026

UMWELTBERICHT

zum Bebauungsplanes "Bergfeld"
Ortsteil Oesdorf
Gemeinde Heroldsbach, Landkreis Forchheim

Aufstellungsbeschluss vom	14.12.2022
Flächennutzungsplan:	Wirksame Fassung 26.03.2025
Anzeigebehörde für den Bebauungsplan:	Landratsamt Forchheim

Entwurfsverfasser:

TEAM 4
Landschaftsarchitekten
und Stadtplaner GmbH
www.team4-planung.de
info@team4-planung.de

Inhalt

1. Einleitung 4
1.1 Anlass und Aufgabe 4
1.2 Inhalt und Ziele des Plans 4
1.3 Planungsvorgaben und Fachgesetze 4
1.4 Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten 4
2. Vorgehen bei der Umweltprüfung 5
2.1 Untersuchungsraum 5
2.2 Prüfungsumfang und Prüfungsmethoden 5
2.3 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben 6
3. Umweltzustand und Prognose der Umweltauswirkungen durch die Planung 7
3.1 Mensch 7
3.2 Tiere/Pflanzen/Biologische Vielfalt 7
3.3 Boden 9
3.4 Wasser 10
3.5 Klima/Luft 11
3.6 Landschaft 12
3.7 Fläche 12
3.8 Kultur- und Sachgüter 13
3.9 Wechselwirkungen 13
3.10 Erhaltungsziele und Schutzzweck der FFH- und Vogelschutzgebiete 13
4. Sonstige Belange gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 des BauGB 14
5. Zusammenfassende Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes und der erheblichen Auswirkungen 15
6. Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen 16
7. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung 16
8. Monitoring 16
9. Zusammenfassung 17

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 Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (§ 1 Aufgabe, Begriff und Grundsätze der Bauleitplanung, § 1a ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz, § 2, vor allem Abs. 4 – Umweltprüfung) zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.07.2026 (BGBl. I S. 226) m.W.v. 29.07.2026.

1.2 Inhalt und Ziele des Plans

Die Gemeinde Heroldsbach plant im Rahmen des verbindlichen Bauleitplanverfahrens die Ausweisung eines allg. Wohngebietes (WA) im Süden des Ortsteils Oesdorf.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt in direktem Anschluss zum südlichen Siedlungsraum von Oesdorf und wird über die Heroldsbacher Straße angebunden.

Der wirksame Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Gemeinde Heroldsbach stellt im Bereich des Plangebietes bereits (geplante) Wohnbaufläche dar. Eine Änderung ist deshalb nicht erforderlich.

1.3 Planungsvorgaben und Fachgesetze

Es wurden insbesondere berücksichtigt:

- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
  Durch Festsetzung von grünordnerischen Maßnahmen und Ausgleichsmaßnahmen.
- Bodenschutzgesetz (BBodSchG)
  Durch die Bereitstellung von Flächen zur Regeneration von Bodenfunktionen (Grünflächen).

1.4 Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Ausgehend vom Gebot der Eingriffsvermeidung gem. §15 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz, wurden von Seiten der Gemeinde Planungsalternativen überdacht.

Aus Sicht der Gemeinde Heroldsbach ergeben sich keine relevanten Standortalternativen, die mit deutlich geringeren Eingriffen für Natur- und Landschaft verbunden wären. Zudem wird der Bebauungsplan auf Grundlage der Darstellung des Flächennutzungsplans entwickelt, da dort bereits (geplante) Wohnbaufläche dargestellt wird.

2. Vorgehen bei der Umweltprüfung

2.1 Untersuchungsraum

Das Untersuchungsgebiet umfasst den Geltungsbereich sowie angrenzende Nutzungen im Umfeld um den Geltungsbereich.

Ein größeres Untersuchungsgebiet ist aufgrund der eingeschränkten Wirkungen der Planung nicht erforderlich (vgl. Wirkungsprognose).

2.2 Prüfungsumfang und Prüfungsmethoden

Geprüft werden gem. BauGB

§ 1 Abs. 6 Nr. 7:

a) Auswirkungen auf 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) bis d)
j) unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i

§ 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 der Vorgaben der Verträglichkeitsprüfung bei Beeinträchtigungenvon FFH- und Vogelschutzgebieten gem. § 1a Abs. 4
- Erfordernisse des Klimaschutzes gem. § 1a Abs. 5

Für die Prüfung wurde eine Biotop- und Nutzungstypenkartierung des Geltungsbereichs und des Umfelds vorgenommen und vorhandene Unterlagen ausgewertet (Fachdaten zu den Schutzgütern Tiere/Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima über das Landesamt für Umwelt (UmweltAtlas) und das Bay. Staatsministerium der Finanzen und für Heimat (BayernAtlas)).

Die Umweltprüfung wurde mit der Methodik der ökologischen Risikoanalyse durchgeführt. Sie basiert auf der Bestandsaufnahme der relevanten Aspekte des Umweltzustandes und der

Umweltmerkmale im voraussichtlich erheblich beeinflussten Gebiet. Zentrale Prüfungsinhalte sind die o.g. Schutzgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB). Die einzelnen Schutzgüter wurden hinsichtlich Bedeutung und Empfindlichkeit bewertet, wobei die Vorbelastungen berücksichtigt wurden.

Der Bedeutung und Empfindlichkeit der Schutzgüter werden die Wirkungen des Vorhabens gegenübergestellt. Als Ergebnis ergibt sich das mit dem Bauleitplan verbundene umweltbezogene Risiko als Grundlage der Wirkungsprognose. Ergänzend und zusammenfassend werden die Auswirkungen hinsichtlich der Belange des § 1 Abs. 6 Nr. 7 e-i BauGB dargelegt.

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 werden 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. Umweltzustand und Prognose der Umweltauswirkungen durch die Planung

3.1 Mensch

Bewertungskriterien
Für die Beurteilung des Schutzgutes Mensch ist die Erhaltung gesunder Lebensverhältnisse durch Schutz des Wohn- und Wohnumfeldes (Aspekt Wohnfunktion) sowie die wohnortnahe Feierabenderholung bzw. die positiven Wirkungen siedlungsnaher Freiräume auf das Wohlbefinden des Menschen (Funktion für Naherholung) maßgebend.

Beschreibung und Bewertung
Der Untersuchungsraum grenzt im Norden an bestehende Wohnbebauung an und hat, aufgrund der überwiegend landwirtschaftlichen Nutzung, nur geringe Bedeutung für die Wohnfunktion. Gleiches gilt, aufgrund fehlender Strukturen zum Aufenthalt, für die Aufenthaltsqualität und die Funktion für die Naherholung.
Vorbelastlungen sind in Form von Lagerflächen mit Fremdmaterial vorhanden.

Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen
Durch die Ausweisung eines allg. Wohngebietes im Anschluss an bestehende Wohnbebauung sind nur temporäre Beeinträchtigungen im Rahmen der Baumaßnahmen zu erwarten. Durch die gleichartige Nutzung ist jedoch keine maßgebliche Mehrbelastung zu erwarten.

Gesamtbewertung Schutzgut Mensch:
Nach Bewertung der Kriterien und unter Berücksichtigung der standörtlichen Umstände, sind durch die geplanten Nutzung insg. Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

3.2 Tiere/Pflanzen/Biologische Vielfalt

Bewertungskriterien
Für die Beurteilung des Schutzgutes Tiere/Pflanzen/Biodiversität stehen die standörtlichen Gegebenheiten wie die Naturnähe, das Vorkommen seltener Arten und die Ersetzbarkeit aber auch die Wirkung über das Plangebiet hinaus im Sinne der Seltenheit, der Verbundsituation und der Repräsentativität im Vordergrund.

Beschreibung und Bewertung
Ausgewiesene Schutzgebiete des Natur- und Umweltschutzes sind im Geltungsbereich nicht vorhanden. Nur westlich außerhalb des Geltungsbereiches liegt, entlang der Heroldsbacher Straße, ein biotopkartierter Heckenbestand.

Kleine Teilbereiche des Geltungsbereiches beinhalten jedoch feuchte Staudenfluren sowie kleinflächigen Schilfbestand die gem. §30 BNatSchG bzw. Art 23 BayNatSchG unter gesetzlichen Schutz stehen.

Der Untersuchungsraum beinhaltet aktuell überwiegend Grünland und in Randbereichen naturnahe Heckenbestände. Aufgrund der Hanglage und Bodenverhältnisse des Gebietes kommt es in punktuellen Bereichen zu Wasseraustritten bzw. Wasserrückhalt, weshalb sich in diesen Bereichen ökologische hochwertige feuchte Staudenfluren sowie kleinflächig Schilfbestand entwickeln konnte. Teibereiche werden des Weiteren als landwirtschaftliche Lagerfläche genutzt, weshalb anschließend ein Gebäude der Landwirtschaft besteht. Weitere Teilbereiche sind als Saumflächen ungenutzt.

Im Vorfeld des Bebauungsplans wurden die Belange des Artenschutzes in Form einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP – Stand 20.12.2022) durch die Dipl. Biologin R. Krüger betrachtet und bewertet. Hierbei wurden die Artgruppen Fledermäuse, Vögel und Zauneidechsen bewertet. Ausgehen vom erfassten Artspektrum wurden dabei mehrere Vermeidungsmaßnahmen und Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen – CEF-Maßnahmen) formuliert, die sinngemäß teilweise als Festsetzungen im Bebauungsplan übernommen wurden.

Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen
Durch die geplante Bebauung gem. Bebauungsplan ist von einem weitreichenden Verlust der Vegetationsbestände, von Gehölzen und ökologisch hochwertigen (wenn auch kleinflächigen) feuchten Hochstaudenflur sowie Schilfbestand auszugehen.

Der kleinflächige Bestand an feuchter Staudenflur sowie Schilf stellt eine temporäre Vegetationserscheinung dar, die auf das anfallende Hangwasser bzw. die Geländeausformung und die Bodenverhältnisse in diesen Bereichen zurückzuführen ist. Somit ist anzunehmen, dass an anderer Stelle im Hangbereich bei ähnlicher Ausformung ebenfalls diese Vegetationsbestände durch Sukzession entstehen können. Da für das Plangebiet im unteren Hangbereich ein großflächiges Regenrückhaltebecken in Erdbauweise errichtet wird, kann somit angenommen werden, dass dort im Böschungs- und Sohlenbereich entsprechende Verhältnisse entstehen, die die selbstständige Entwicklung von feuchter Hochstaudenflur sowie Schilf ermöglichen und somit den beeinträchtigten Bestand ohne zusätzlichen Flächenverbrauch kompensieren.

Bzgl. des erfassten Artspektrum wurden in der saP mehrere Vermeidungsmaßnahmen definiert sowie eine Maßnahme zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichs- bzw. CEF-Maßnahmen i. S. v. § 44 Abs. 5 Satz 2 und 3 BNatSchG) für die Zauneidechse gefordert, die sinngemäß als Festsetzungen zum Artenschutz im Bebauungsplan übernommen wurden (Details siehe Begründung zum Bebauungsplan bzw. saP).

Unter Einhaltung der festgesetzten Maßnahmen zum Artenschutz sind gem. spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG für Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und für Vogelarten gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie nicht erfüllt.

Zudem werden temporäre Beeinträchtigungen und Verluste von Habitat-Strukturen durch mehrere Festsetzungen zur Vermeidung und Minimierung sowie Begrünungsgebote zur Wiederherstellung von Gehölzbeständen wirkungsvoll gemindert.

Gesamtbewertung Tiere/Pflanzen/Biologische Vielfalt:
Nach Bewertung der Kriterien und unter Berücksichtigung der gutachterlichen Einschätzungen der saP sowie der festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen zur Wiederbegrünung, sind durch die geplante Nutzung insg. Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit zu erwarten.

3.3 Boden

Bewertungskriterien
Für die Beurteilung des Schutzgutes Boden sind neben den natürlichen Bodenfunktionen (u.A. Filter-/Pufferfunktion und Retentionsvermögen) auch die Nutzungsfunktionen (Ertragspotenzial, Standortpotential für Vegetation und Erosionsgefährdung) und schlussendlich auch die Archivfunktionen (Archiv der Natur- und Kulturgeschichte) von Bedeutung.

Beschreibung und Bewertung
Für den Untersuchungsraum liegen aktuell keine bodenkundlichen Bewertungen oder Baugrunduntersuchungen vor. Gem. der Bodenübersichtskarte Bayern des Bayerischen Landesamtes für Umwelt liegen im Untersuchungsraum nur Pseudogleye und Braunerde-Pseudogleye aus sandiger Deckschicht über Schluff- und Tonsteinverwitterung des Rhät oder Sandsteinkeuper. Aufgrund dieser Bodenverhältnisse besteht im Untersuchungsraum ein hohe Filter-/Pufferfunktion und ein starkes Retentionsvermögen. Aus letzterem resultieren auch die Teilbereiche mit ökologisch hochwertigen feuchten Staudenfluren sowie der Schilfbestand, was ein hohes Standortpotential für wertvolle Vegetation anzeigt.

Die aktuelle Nutzung gliedert sich in intensives Grünland sowie Teilbereiche mit mäßig intensiver bis extensiver Nutzung. Teilbereiche sind zudem durch Hecken überdeckt bzw. werden auch als landwirtschaftliche Lagerfläche genutzt.

Bodendenkmäler sind nicht vorhanden und auch im weiteren Umfeld nicht bekannt.
Vorbelastung besteht durch die intensive Nutzung in Teilbereichen sowie die Ablagerung von Fremdmaterial.

Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen
Durch die geplante Nutzung erfolgt eine weiträumige Überbauung und Versiegelung durch Wohnbebauung, Verkehrswege und Stellplätze, wodurch das Bodengefüge zerstört wird und die Bodenfunktionen wegfallen.

Durch weitreichende grünordnerische Festsetzungen werden jedoch im Anschluss an die Bebauung mehrere Bereiche wiederbegrünt und bepflanzt, wodurch sich in diesen Bereichen die Bodenfunktionen regenerieren können. Zudem ist die Anlage von Flachdachbegrünung festgesetzt, was Teile der verlorenen Bodenfunktionen kompensiert.

Der Verlust von ökologisch wertvollem Feuchtflächen wird im Rahmen des weiteren Verfahrens und durch Zuordnung externer Ausgleichsmaßnahmen vollständig kompensiert.

Gesamtbewertung Schutzgut Boden:
Nach Bewertung der Kriterien und unter Berücksichtigung der festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen zum Erhalt von Bodenfunktionen, sind durch die geplanten Nutzungen insg. Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit zu erwarten.

3.4 Wasser

Bewertungskriterien
Das Schutzgut Wasser setzt sich aus den zwei Teilschutzgütern Grundwasser und Oberflächenwasser zusammen. Maßgeblich für das Teilschutzgut Grundwasser ist dabei der Geschütztheitsgrad bzw. die Empfindlichkeit des Grundwasserkörpers. Für Oberflächenwasser ist daneben die Gewässergüte und Naturnähe wertgebend und zudem die Auswirkungen auf die gewässerangrenzende Landschaft zu berücksichtigen.

Beschreibung und Bewertung
Oberflächige Gewässer sind im Untersuchungsraum nur in Form von kleinen Teilfläche mit feuchten Verhältnissen vorhanden, weshalb vorrangig das Teilschutzgut Grundwasser betrachtet wird. Durch die allg. Hanglage und den vorherrschenden Bodentyp ist jedoch davon auszugehen, dass im Rahmen von Starkregenereignissen ein deutlicher Oberflächenabfluss von Regenwasser erfolgen kann. Der Untersuchungsraum liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten und wassersensibler Bereiche.

Untersuchungen zum Grundwasserflurabstand liegen aktuell nicht vor. Aufgrund der Topographie, der Lage des Untersuchungsraumes zu größeren Gewässersystemen und des vorherrschenden Bodentyps ist jedoch mit einem mittleren bis hohen Grundwasserflurabstand zu rechnen.

Vorbelastungen bestehen durch die teilweise intensive landwirtschaftliche Nutzung sowie die Lagerung von Fremdmaterial.

Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen
Durch die großräumige Überbauung und Flächenbeanspruchung kommt es im Untersuchungsraum zu einem Verlust von ökologischen hochwertigen Feuchtflächen sowie einem (Teil-)Verlust von Infiltrationsflächen und damit zu einer Reduzierung der Grundwasserneubildung.

Der Verlust von ökologisch wertvollem Feuchtflächen wird im Rahmen des weiteren Verfahrens und durch Zuordnung externer Ausgleichsmaßnahmen vollständig kompensiert. Die Behandlung des anfallenden Regenwassers erfolgt im Norden über das eingeplante Regenrückhaltebecken. Hangseits abfließendes Oberflächenwasser wird im Rahmen der Bauausführung zu berücksichtigt.

Aus dem anzunehmenden Grundwasserflurabstand und der hohen Filter-/Pufferfunktion der Böden resultiert eine geringe bis mittlere Empfindlichkeit des Grundwasserkörpers.
Durch Festsetzung von allg. Begrünungsgeboten werde Bereich mit intakten Bodenfunktionen zur Infiltration für die Grundwasserneubildung erhalten.

Gesamtbewertung Schutzgut Wasser:
Nach Bewertung der Kriterien und unter Berücksichtigung der festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen zum Erhalt von Bodenfunktionen, sind durch die geplanten Nutzungen insg. Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit zu erwarten.

3.5 Klima/Luft

Bewertungskriterien
Für die Beurteilung des Schutzgutes Klima und Luft sind vorrangig lufthygienische und kleinklimatische 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.

Beschreibung und Bewertung
Der Untersuchungsraum beinhaltet aktuell überwiegend Grünland in leichter nordexponierter Hanglage und wird nach Norden durch den anschließenden Siedlungsraum mit Gehölzbeständen abgegrenzt. Westlich schließen weitere Gehölzbestände an, die ein abschirmende Wirkung auf das Gebiet haben. Durch die aktuelle Nutzung ist der Untersuchungsbereich als Kaltluftentstehungsgebiet zu werten und durch die siedlungsgerichtet Hanglage besteht eine hohe Wertigkeit als klimatischer Ausgleichsraum.

Vorbelastungen sind nicht vorhanden.

Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen
Durch die geplante Bebauung gem. Bebauungsplan ist mit einem weitreichenden Verlust von unbebauter Freifläche zu rechnen, wodurch Kaltluftentstehungsgebiet verloren geht und der Luftstrom gemindert wird.
Der Untersuchungsraum besitzt jedoch, aufgrund der ländlichen Lage des Ortsteiles Oesdorf und der Siedlungsstruktur, nur eine lokal begrenzte Rolle für die Frisch- und Kaltluftzufuhr zum Siedlungsraum.

Durch die festgesetzten Begrünungsgebote wird ein Anteil der Nutzfläche für die Kalt- und Frischluftentwicklung erhalten und durch die festgesetzte Flachdachbegrünung und Pflanzgebote ein erhöhter Hitzestau im Sommer vermieden, wodurch maßgebliche Auswirkungen auf das lokale Kleinklima nicht zu erwarten sind.

Gesamtbewertung Schutzgut Klima und Luft:
Nach Bewertung der Kriterien und unter Berücksichtigung der standörtlichen Verhältnisse sowie der festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen zum Erhalt von Flächen zur Frisch-/Kaltluftproduktion, sind durch die geplanten Nutzungen insg. Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit zu erwarten.

3.6 Landschaft

Bewertungskriterien
Die Bewertung des Schutzgutes Landschaft und des Landschaftsbildes ist überwiegend subjektiv, kann jedoch anhand von mehrerer Kriterien einheitlich bewertet werden. Hierbei ist die Eigenart, Vielfalt und Natürlichkeit der Landschaft zu betrachten und die Wahrnehmbarkeit sowie das Maß der Beeinträchtigung bzw. Vorbelastung zu berücksichtigen.

Beschreibung und Bewertung
Der Untersuchungsraum beinhaltet keine weitreichend landschaftsbildwirksamen Strukturen. Durch die nordexponierte Lage ist das Untersuchungsgebiet jedoch vom Siedlungsraum gut einsehbar.

Es sind keine maßgeblichen Vorbelastungen des Landschaftsbildes im Untersuchungsraum vorhanden.

Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen
Durch die geplante Bebauung gem. Bebauungsplan ist mit einem weitreichenden Verlust der landwirtschaftlich genutzten jedoch nicht landschaftsbildprägenden Freifläche zu rechnen. Durch festgesetzte Begrünungs- und Pflanzgebote im Umfeld der Baufelder wird jedoch gewährleistet, dass das Wohngebiet weiträumig eingegrünt wird und somit keine maßgebliche optische Beeinträchtigung durch die Bebauung zu erwarten ist.

Gesamtbewertung Landschaft:
Nach Bewertung der Kriterien und unter Berücksichtigung der standörtlichen Verhältnisse sowie der festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen zur Minderung der Auswirkungen der Nutzung auf das Landschaftsbild, sind durch die geplanten Nutzung insg. Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

3.7 Fläche

Bewertungskriterien
Fläche ist als endliche Ressource zu bewerten, die wechselnder Inanspruchnahme bzw. Nutzung unterliegt und in unterschiedlicher Intensität genutzt wird. Für die Bewertung wird deshalb sowohl die Nutzungsart der Flächen sowie die Intensität der Inanspruchnahme der Flächen bewertet.

Beschreibung und Bewertung
Aktuell sind die Flächen innerhalb des Untersuchungsraumes überwiegend intensiv bis mäßig genutzt, wodurch sich eine mittlere bis geringe Intensität der Inanspruchnahme ergibt.

Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen
Die geplante Umnutzung und erhöhte Inanspruchnahme der Flächen beruht auf der gemeindlichen Zielsetzung, entsprechend den Zielen des wirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplans, neuen Wohnraum zu schaffen. Die hierfür erforderliche Flächeninanspruchnahme wird durch Festsetzungen bzgl. der überbaubaren Grundfläche und der zu begrünenden

Flächen gemindert. Durch die Nutzung bestehender Verkehrsflächen zur Erschließung des Gebietes kann zudem ein weiterer Flächenverbrauch vermieden werden.

Gesamtbewertung Fläche:
Für das Schutzgut Fläche sind somit insg. Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten sind.

3.8 Kultur- und Sachgüter

Schützenswerte Bau-/Bodendenkmäler oder andere Kultur-/Sachgüter sind im Wirkbereich und im weiteren Umfeld nicht bekannt. Eine bedrängende oder verunstaltende Wirkung auf umliegende Denkmäler ist somit nicht zu erwarten.

Aus fachlicher Sicht ergeben sich daher für die vorgesehenen baulichen Maßnahmen im Plangebiet selbst keine konkreten denkmalrechtlichen Konfliktlagen.

3.9 Wechselwirkungen

Bereiche mit ausgeprägtem ökologischem Wirkungsgefüge sind im Geltungsbereich im Bereich der ökologisch hochwertigen Feuchtflächen vorhanden, da durch die Bodenverhältnisse in diesem Bereich wechselnde Feuchtegrade zu erwarten sind, was sich wiederrum auf Vegetation und Artenreichtum auswirkt.

Durch die großräumige Überbauung und Flächenbeanspruchung kommt es im Untersuchungsraum zu einem Verlust dieser ökologisch hochwertigen Feuchtflächen.

Der Verlust wird im Rahmen des weiteren Verfahrens und durch Zuordnung externer Ausgleichsmaßnahmen vollständig kompensiert.

Gesamtbewertung Wechselwirkung:
Bzgl. der Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind insg. Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit zu erwarten sind.

3.10 Erhaltungsziele und Schutzzweck der FFH- und Vogelschutzgebiete

Natura 2000-Gebiete sind im weiteren Umfeld des Untersuchungsbereiches nicht vorhanden. Daher sind keine Wirkungen denkbar, durch die Vorhaben im Geltungsbereich alleine oder im Zusammenwirken mit anderen Plänen und Projekten zu erheblichen Beeinträchtigungen eines Natura 2000-Gebietes in seinen für die Erhaltungsziele maßgeblichen Bestandteilen führen könnte.

4. 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 der Gemeinde und des Landkreises gesichert.

Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie
Die Nutzung erneuerbarer Energien wird durch den Bebauungsplan nicht eingeschränkt bzw. geregelt und ist Gegenstand der individuellen Bauvorhaben.

Bodenschutzklausel und Umwidmungssperrklausel gem. § 1a Abs. 2 BauGB
Durch die Planung werden landwirtschaftlich genutzte Flächen für die geplante Nutzung nur im notwendigen Umfang beansprucht.
Im Rahmen der gemeindlichen Alternativenprüfung konnten keine Flächen ermittelt werden, die eine Wiedernutzbarmachung bzw. Nachverdichtung im ausreichenden Maße ermöglichen. Im Rahmen der Planung wurde jedoch darauf geachtet, die Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen und Grünflächen zu erhalten.

Darstellung von Landschaftsplänen
Der wirksame Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan stellt für den Untersuchungsraum bereits Wohnbaufläche dar. Weiter maßgebliche Darstellungen sind nicht enthalten.

Erfordernisse des Klimaschutzes
Die Belange des Klimaschutzes sind im Rahmen der konkreten Bauausführung zu beachten. Im Rahmen der grünordnerischen Festsetzungen sind jedoch bereits Maßnahmen enthalten (Begrünungsgebote, Dachbegrünung), um Beeinträchtigungen des lokalen Kleinklimas zu minimieren

5. 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 3 ausführlich dargelegt. Abrissarbeiten erfolgen in geringem Umfang.

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 3 ausführlich dargelegt.

Auswirkungen infolge der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen
Die Auswirkungen werden durch Einschränkung und Festsetzungen des allg. Wohngebietes insoweit gemindert, dass die einschlägigen Vorgaben und Auflagen des Bundesimmissionsschutzgesetztes bzw. der Bundesimmissionsschutzverordnung eingehalten werden.

Auswirkungen hinsichtlich der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung
Die Entsorgungseinrichtungen der Gemeinde 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
Die Karte der Georisiken des Bay. Landesamts für Umwelt weist für den Bereich aktuell keine spezifischen Georisiken nach. Das Gebiet liegt außerdem außerhalb festgesetzter und/oder faktischer Überschwemmungsgebiete und wassersensibler Bereiche.

Auswirkungen infolge der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete
Aktuelle benachbarte Vorhaben und deren Auswirkungen sind nicht bekannt, wodurch aktuell keine besonderen Auswirkungen zu erwarten sind.

Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima und der Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels
Aufgrund der Lage und Art des Vorhabens (Hanglage, mittlere Versiegelung und weitreichende Eingrünung) sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Auswirkungen infolge der eingesetzten Techniken und Stoffe
Besondere Risiken diesbezüglich sind auf der Ebene des Bebauungsplanes nicht zu definieren. Nachweise über den Einsatz bestimmter Techniken und Stoffe ist Gegenstand der individuellen Bauvorhaben.

6. Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

Dem Vorhaben wird als externer Ausgleich eine Teilfläche der Fl.Nr. 214/5 (Gmkg. Oesdorf) mit einer Flächengröße von 7.171 m^2 über eine Zuordnungsfestsetzung zugeordnet. Innerhalb der zugeordneten Ausgleichsfläche sind ergänzende Maßnahmen geplant, zur Entwicklung von insg. 3 Ersatzhabitaten für die potenziell beeinträchtigte Zauneidechse. Ergänzende Vermeidungsmaßnahmen gem. der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung wurden ebenfalls sinngemäß in die Festsetzungen des Bebauungsplans übernommen.

Unter Berücksichtigung der Festgesetzten Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich sind keine nachhaltigen Umweltauswirkungen durch die Planung zu erwarten.

7. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ist mit der Erhaltung der derzeitigen Nutzung bzw. Brache zu rechnen.

8. 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 Entwicklung der festgesetzten Ortsrandeingrünung sowie Ausgleichsfläche durch Begehung vorgesehen.

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

9. Zusammenfassung

Der Umweltbericht prüft die Auswirkungen eines Vorhabens auf die Umwelt und den Menschen frühzeitig im Planungs- und Zulassungsverfahren. Nachfolgend sind die ermittelten Auswirkungen des Vorhabens zusammengefasst:

Schutzgut	wesentliche Wirkungen/Betroffenheit	Bewertung
Mensch	Inanspruchnahme von Flächen ohne besonderer Wohn- oder Erholungsnutzung; keine maßgebliche zusätzliche Lärmbelastung zu erwarten	Geringe Erheblichkeit
Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt	Verlust von Grünland verschiedener Nutzungsintensität, von Gehölzen und ökologisch hochwertiger Feuchtflächen; Kompensation durch mehrere Pflanzgebote und externe Ausgleichsmaßnahmen	Mittlere Erheblichkeit
Boden	Mittlere Versiegelung zu erwarten; Kompensation durch Festsetzungen zur Begrünung und zur Minimierung der Versiegelung	Mittlere Erheblichkeit
Wasser	Verringerte Grundwasserneubildung durch zusätzliche Versiegelung; mittlerer bis hoher Grundwasserflurabstand anzunehmen; Kompensation durch Festsetzungen zur Begrünung und zur Minimierung der Versiegelung	Mittlere Erheblichkeit
Klima	Frischluftentstehungsfläche ohne maßgebliche Funktion für den Siedlungsraum; Kompensation durch Festsetzungen zur Begrünung und zur Minimierung der Versiegelung	Mittlere Erheblichkeit
Landschaft	Fläche ohne maßgebliche Landschaftsbildwirkung betroffen; Einsehbarkeit vom bestehenden Siedlungsraum; Kompensation durch Festsetzungen zur Begrünung sowie zum Erhalt von Bestandsgehölzen	Geringe Erheblichkeit
Wechselwirkungen/ Wirkungsgefüge	kleine Flächen mit ökologischem Wirkungsgefüge betroffen (Feuchtflächen); Kompensation durch externe Ausgleichsmaßnahmen	Mittlere Erheblichkeit
Kultur- und Sachgüter	Denkmäler sind nicht vorhanden;	Geringe Erheblichkeit

Nach Umsetzung des Bebauungsplans verbleiben in Verbindung mit den festgesetzten Begrünungsbindungen sowie Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen überwiegend Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit durch die geplante Bebauung.

Aufgestellt: Nürnberg, 17.04.2026
Ergänzung: Nürnberg, 16.09.2026

TEAM 4 Landschaftsarchitekten und Stadtplaner GmbH

W. Strobel

W. Strobel, B.Eng. Landschaftsplaner