

G E M E I N D E M A U E R N

ANHANG 1 Umweltbericht

ZUR BEGRÜNDUNG ZUM
FLÄCHENNUTZUNGSPLAN UND LANDSCHAFTSPLAN

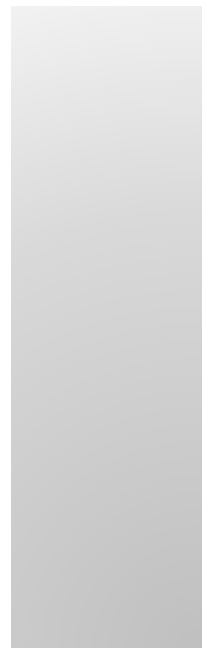
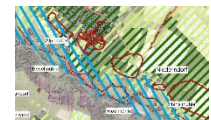


G E M E I N D E M A U E R N



GEMEINDE
mauern

UMWELTBERICHT NACH § 2a BAUGB ZUM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN UND LANDSCHAFTSPLAN



PLANUNGSTRÄGER:

Gemeinde Mauern
Schloßplatz 2
85419 Mauern

Georg Krojer
Erster Bürgermeister

PLANUNG:

K o m P l a n

Ingenieurbüro für kommunale Planungen
Leukstraße 3 84028 Landshut
Fon 0871.974087-0 Fax 0871.974087-29
E-Mail info@komplan-landshut.de

Stand: 28.07.2026 – Vorentwurf

Projekt Nr.: 25-1712_FNP_LP



ERARBEITET IM AUFTRAG DER GEMEINDE MAUERN

vertreten durch 1. Bürgermeister Georg Krojer

BEARBEITUNG

Fritz Bauer, Stadtplaner

sowie unter Mitwirkung von
Bernhard Kübler, Dipl.-Ing. Landespflege (FH)
Sarah Widmann, B.Eng. Umweltingenieurin
Vanessa Pohl, B.Eng. Landschaftsarchitektur
Andrea Huber, Dipl.-Ing. (Univ.)
Maximilian Klein, M.A. Kulturgeographie

INHALTSVERZEICHNIS

SEITE

1	EINLEITUNG.....	12
1.1	Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan	12
1.2	Einschlägige Prüfvorgaben der Umweltbelange	12
1.2.1	Fachgesetze	12
1.2.2	Fachpläne	13
2	Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschliesslich der Prognose bei Durchführung der Planung	13
2.1	Entwicklungsbereich (EB) 1 – Dorfgebietsflächen im Nordosten von Enghausen	15
2.1.1	Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen, Prognose bei Durchführung der Planung	15
2.1.2	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung	17
2.1.3	Kompensationsbedarf	18
2.2	Entwicklungsbereich (EB) 2 - Dorfgebietsflächen im Westen von Enghausen	18
2.2.1	Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen, Prognose bei Durchführung der Planung	18
2.2.2	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung	20
2.2.3	Kompensationsbedarf	20
2.3	Entwicklungsbereich (EB) 3 – Dorfgebietsflächen im Süden von Enghausen	21
2.3.1	Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen, Prognose bei Durchführung der Planung	21
2.3.2	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung	23
2.3.3	Kompensationsbedarf	23
2.4	Entwicklungsbereich (EB) 4 - Dorfgebietsflächen im Norden von Schwarzersdorf	24
2.4.1	Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen, Prognose bei Durchführung der Planung	24
2.4.2	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung	26
2.4.3	Kompensationsbedarf	26
2.5	Entwicklungsbereich (EB) 5 – Dorfgebiet im Osten von Schwarzersdorf	27
2.5.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung	29
2.5.2	Kompensationsbedarf	29
2.6	Entwicklungsbereich (EB) 6 – Dorfgebietsflächen im Osten von Schwarzersdorf	29
2.6.1	Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen, Prognose bei Durchführung der Planung	29
2.6.2	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung	31
2.6.3	Kompensationsbedarf	31
2.7	Entwicklungsbereich (EB) 7 – Dorfgebietsflächen im Südwesten von Schwarzersdorf	32
2.7.1	Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen, Prognose bei Durchführung der Planung	32
2.7.2	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung	34
2.7.3	Kompensationsbedarf	34
2.8	Entwicklungsbereich (EB) 8 – Dorfgebietsflächen im Süden von Schwarzersdorf	35
2.8.1	Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen, Prognose bei Durchführung der Planung	35
2.8.2	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung	37
2.8.3	Kompensationsbedarf	37
2.9	Entwicklungsbereich (EB) 9 – Dorfgebietsflächen im Westen von Dörnseiboldsdorf	38
2.9.1	Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen, Prognose bei Durchführung der Planung	38
2.9.2	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung	40
2.9.3	Kompensationsbedarf	40
2.10	Entwicklungsbereich (EB) 10 – Dorfgebietsflächen im Osten von Dörnseiboldsdorf	41
2.10.1	Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen, Prognose bei Durchführung der Planung	41
2.10.2	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung	43
2.10.3	Kompensationsbedarf	43
2.11	Entwicklungsbereich (EB) 11 – Dorfgebietsflächen im Norden von Freundsbach	44
2.12	Entwicklungsbereich (EB) 12 – Dorfgebiet im Südwesten von Freundsbach	44
2.13	Entwicklungsbereich (EB) 13 – Dorfgebietsflächen im Südosten von Freundsbach	45
2.14	Entwicklungsbereich (EB) 14 – Dorfgebietsflächen im Süden von Freundsbach	46

2.15	Entwicklungsbereich (EB) 15 – Dorfgebietsflächen im Nordwesten von Niederndorf	46
2.16	Entwicklungsbereich (EB) 16 – Dorfgebietsflächen im Osten von Hörgersdorf	47
2.16.1	Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen, Prognose bei Durchführung der Planung.....	47
2.16.2	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung	49
2.16.3	Kompensationsbedarf	49
2.17	Entwicklungsbereich (EB) 17 – Dorfgebietsflächen im Norden von Hörgersdorf	50
2.17.1	Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen, Prognose bei Durchführung der Planung.....	50
2.17.2	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung	52
2.17.3	Kompensationsbedarf	52
2.18	Entwicklungsbereich (EB) 18 – Dorfgebietsflächen in Scheckenhofen	53
2.19	Entwicklungsbereich (EB) 19 – Dorfgebietsflächen im Südosten von Thal	53
2.20	Entwicklungsbereich (EB) 20 – Dorfgebietsflächen im Südwesten von Thal	54
2.21	Entwicklungsbereich (EB) 21 – Dorfgebietsflächen im Norden von Thal	54
2.22	Entwicklungsbereich (EB) 22 – Dorfgebietsflächen im Süden von Wöflmühle	55
2.23	Entwicklungsbereich (EB) 23/24 – Mischgebiete nordwestlich Wollersdorf	55
2.23.1	Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen, Prognose bei Durchführung der Planung.....	55
2.23.2	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung	57
2.23.3	Kompensationsbedarf	57
2.24	Entwicklungsbereich (EB) 25 – Mischgebiet östlich Wollersdorf	58
2.24.1	Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen, Prognose bei Durchführung der Planung.....	58
2.24.2	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung	60
2.24.3	Kompensationsbedarf	60
2.25	Entwicklungsbereich (EB) 26 – Gewerbegebiet nordwestlich Mauern	61
2.25.1	Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen, Prognose bei Durchführung der Planung.....	61
2.25.2	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung	63
2.25.3	Kompensationsbedarf	64
2.26	Entwicklungsbereich (EB) 27 – Mischgebiet nordwestlich Mauern	64
2.26.1	Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen, Prognose bei Durchführung der Planung.....	64
2.26.2	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung	66
2.26.3	Kompensationsbedarf	67
2.27	Entwicklungsbereich (EB) 28 – Wohngebiet nordwestlich Mauern	67
2.27.1	Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen, Prognose bei Durchführung der Planung.....	67
2.27.2	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung	69
2.27.3	Kompensationsbedarf	70
2.28	Entwicklungsbereich (EB) 29 – Mischgebiet nordwestlich Mauern	70
2.29	Entwicklungsbereich (EB) 30 – Mischgebiet nordwestlich Mauern	71
2.29.1	Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen, Prognose bei Durchführung der Planung.....	71
2.29.2	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung	73
2.29.3	Kompensationsbedarf	73
2.30	Entwicklungsbereich (EB) 31 – Wohngebiet nördlich Mauern	74
2.30.1	Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen, Prognose bei Durchführung der Planung.....	74
2.30.2	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung	76
2.30.3	Kompensationsbedarf	76
2.31	Entwicklungsbereich (EB) 32 – Wohngebiet östlich Mauern	77
2.31.1	Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen, Prognose bei Durchführung der Planung.....	77
2.31.2	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung	79
2.31.3	Kompensationsbedarf	79
2.32	Entwicklungsbereich (EB) 33 – Gemeinbedarfsfläche östlich Mauern	79
2.32.1	Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen, Prognose bei Durchführung der Planung.....	80
2.32.2	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung	82
2.32.3	Kompensationsbedarf	82
2.33	Entwicklungsbereich (EB) 34 – Mischgebiet südöstlich Mauern	82
2.33.1	Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen, Prognose bei Durchführung der Planung.....	82
2.33.2	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung	84

2.33.3	Kompensationsbedarf.....	84
2.34	Entwicklungsbereich (EB) 35 – Gewerbegebiet südöstlich Mauern	85
2.34.1	Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen, Prognose bei Durchführung der Planung	85
2.34.2	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung.....	87
2.34.3	Kompensationsbedarf.....	87
2.35	Entwicklungsbereich (EB) 36 – Wohngebiet südlich Mauern	88
2.36	Entwicklungsbereich (EB) 37 – Wohngebiet südlich Mauern	89
2.36.1	Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen, Prognose bei Durchführung der Planung	89
2.36.2	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung.....	91
2.36.3	Kompensationsbedarf.....	91
2.37	Entwicklungsbereich (EB) 38– Wohngebiet südlich Mauern	92
2.37.1	Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen, Prognose bei Durchführung der Planung	92
2.37.2	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung.....	94
2.37.3	Kompensationsbedarf.....	94
2.38	Entwicklungsbereich (EB) 39 – Allgemeines Wohngebiet nördlich Waldruh	95
2.39	Entwicklungsbereich (EB) 40 – Allgemeines Wohngebiet nordwestlich Waldruh	95
2.39.1	Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen, Prognose bei Durchführung der Planung	95
2.39.2	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung.....	97
2.39.3	Kompensationsbedarf.....	98
2.40	Kumulierung mit Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete	98
2.41	Anfälligkeit der zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen	98
2.42	Eingesetzte Techniken und Stoffe	98
2.43	Sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern	98
2.44	Nutzung erneuerbarer Energien, insbesondere auch im Zusammenhang mit der Wärmeversorgung von Gebäuden, sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie	98
2.45	Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrecht, Wärmepläne und die Entscheidungen über die Ausweisung als Gebiet zum Neu- oder Ausbau von Wärmenetzen	99
2.46	Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität	99
2.47	Wechsel- und Summenwirkungen	99
2.48	Europarechtliche Anforderungen an den Arten- und Gebietsschutz	99
2.49	Betroffenheit von Natura 2000-Gebieten	99
2.50	Alternative Planungsmöglichkeiten	99
2.51	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich	99
2.51.1	Vermeidung und Verringerung.....	99
2.51.2	Ausgleich	99
3	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung.....	100
4	ergänzende aussagen zur umweltprüfung.....	100
4.1	Methodisches Vorgehen und Schwierigkeiten	100
4.2	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)	100
5	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	101
6	LITERATURVERZEICHNIS	104

TABELLENVERZEICHNIS

	SEITE
Tabelle 1: Untersuchungsrahmen und Methodik.....	14
Tabelle 2: Übersicht der Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter des Naturhaushaltes	102

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

	SEITE
Abbildung 1: Entwicklungsbereich 1 (Quelle: KomPlan, 2026)	15
Abbildung 2: Entwicklungsbereich 2 (Quelle: KomPlan, 2026)	18
Abbildung 3: Entwicklungsbereich 3 (Quelle: KomPlan, 2026)	21
Abbildung 4: Entwicklungsbereich 4 (Quelle: KomPlan, 2026)	24
Abbildung 5: Entwicklungsbereich 5 (Quelle: KomPlan, 2026)	27
Abbildung 6: Entwicklungsbereich 6 (Quelle: KomPlan, 2026)	29
Abbildung 7: Entwicklungsbereich 7 (Quelle: KomPlan, 2026)	32
Abbildung 8: Entwicklungsbereich 8 (Quelle: KomPlan, 2026)	35
Abbildung 9: Entwicklungsbereich 9 (Quelle: KomPlan, 2026)	38
Abbildung 10: Entwicklungsbereich 10 (Quelle: KomPlan, 2026)	41
Abbildung 11: Entwicklungsbereich 11 (Quelle: KomPlan, 2026)	44
Abbildung 12: Entwicklungsbereich 12 (Quelle: KomPlan, 2026)	44
Abbildung 13: Entwicklungsbereich 13 (Quelle: KomPlan, 2026)	45
Abbildung 14: Entwicklungsbereich 14 (Quelle: KomPlan, 2026)	46
Abbildung 15: Entwicklungsbereich 15 (Quelle: KomPlan, 2026)	46
Abbildung 16: Entwicklungsbereich 16 (Quelle: KomPlan, 2026)	47
Abbildung 17: Entwicklungsbereich 17 (Quelle: KomPlan, 2026)	50
Abbildung 18: Entwicklungsbereich 18 (Quelle: KomPlan, 2025)	53
Abbildung 19: Entwicklungsbereich 19 (Quelle: KomPlan, 2025)	53
Abbildung 20: Entwicklungsbereich 20 (Quelle: KomPlan, 2025)	54
Abbildung 21: Entwicklungsbereich 21 (Quelle: KomPlan, 2025)	54
Abbildung 22: Entwicklungsbereich 22 (Quelle: KomPlan, 2025)	55
Abbildung 23: Entwicklungsbereiche 23 und 24 (Quelle: KomPlan, 2026)	55
Abbildung 24: Entwicklungsbereich 25 (Quelle: KomPlan, 2026)	58
Abbildung 25: Entwicklungsbereich 26 (Quelle: KomPlan, 2026)	61
Abbildung 26: Entwicklungsbereich 27 (Quelle: KomPlan, 2026)	64
Abbildung 27: Entwicklungsbereich 28 (Quelle: KomPlan, 2026)	67
Abbildung 28: Entwicklungsbereich 29 (Quelle: KomPlan, 2026)	70
Abbildung 29: Entwicklungsbereich 30 (Quelle: KomPlan, 2026)	71
Abbildung 30: Entwicklungsbereich 31 (Quelle: KomPlan, 2026)	74
Abbildung 31: Entwicklungsbereich 32 (Quelle: KomPlan, 2026)	77
Abbildung 32: Entwicklungsbereich 33 (Quelle: KomPlan, 2026)	79
Abbildung 33: Entwicklungsbereich 34 (Quelle: KomPlan, 2026)	82
Abbildung 34: Entwicklungsbereich 35 (Quelle: KomPlan, 2026)	85
Abbildung 35: Entwicklungsbereich 36 (Quelle: KomPlan, 2026)	88
Abbildung 36: Entwicklungsbereich 37 (Quelle: KomPlan, 2026)	89
Abbildung 37: Entwicklungsbereich 38 (Quelle: KomPlan, 2026)	92
Abbildung 38: Entwicklungsbereich 39 (Quelle: KomPlan, 2026)	95
Abbildung 39: Entwicklungsbereich 40 (Quelle: KomPlan, 2026)	95

1 EINLEITUNG

1.1 Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan

Die Gemeinde Mauern führt die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes und Landschaftsplanes zur vorausschauenden Steuerung der Entwicklung des Gemeindegebietes in den kommenden 15 Jahren durch.

Es sind mehrere Bauflächen, insbesondere Wohnbauflächen, in den größeren Ortsteilen Mauern und Waldrup vorgesehen. Gewerbe- und Mischgebietsausweisungen sind in Mauern und Wollersdorf geplant. Zudem sind zahlreiche Dorfgebietsausweisungen in den kleineren Ortsteilen vorgesehen. Insgesamt sind Bauflächenneuausweisungen gegenüber dem Flächennutzungsplan von 1992 in einer Größenordnung von ca. 30 ha vorgesehen sind.

Im Landschaftsplan sind die geschützten und schutzwürdigen Teile von Natur und Landschaft dargestellt. Zudem werden Ziele und Maßnahmen zur Entwicklung der Landschaft festgelegt. Weitere Details sind der Begründung zu entnehmen.

1.2 Einschlägige Prüfvorgaben der Umweltbelange

Gemäß § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB ist zur Beurteilung der Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB bei vorliegender Planung eine Umweltprüfung erforderlich, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden. Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung hängen von der jeweiligen Planungssituation ab und werden von der Kommune in Abstimmung mit der Genehmigungsbehörde festgelegt.

Mit der Baugesetzbuchnovelle 2017 wurde im Wesentlichen die EU-UVP-Änderungs-Richtlinie 2014 umgesetzt. Die Änderungen bzgl. Umweltprüfung betreffen u. a. den Flächen- und Katastrophenschutz sowie die Öffentlichkeitsbeteiligung.

Die generelle Umweltprüfung als regelmäßiger Bestandteil des Aufstellungsverfahrens im Bauleitplanverfahren wird in ihrer Vorgehensweise zur Zusammenstellung sämtlicher umweltrelevanter Abwägungsmaterialien geregelt. Dabei werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung ermittelt und in einem sogenannten Umweltbericht als Bestandteil der Begründung zum Bauleitplanverfahren dargestellt. Die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden am Umweltbericht findet somit im Rahmen der Aufstellungsverfahren zum Bauleitplanverfahren statt, die Ergebnisse unterliegen der Abwägung.

Der vorliegende Umweltbericht zur Aufstellung des Flächennutzungsplanes/ Landschaftsplanes der Gemeinde Mauern konzentriert sich auf die insgesamt 43 Standorte für Flächenausweisungen, da nur hier erhebliche Auswirkungen zu erwarten sind. Da diese grundsätzlich unterschiedliche Inhalte aufweisen, wurde der vorliegende Umweltbericht entsprechend strukturiert. Für Bebauungspläne der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ist jedoch keine Umweltprüfung und auch kein naturschutzfachlicher Ausgleich erforderlich. Dies trifft im vorliegenden Fall für die Umsetzung im Rahmen nachfolgende Planungen bzgl. der EB 29, 36 und 39 zu, so dass für diese auch im vorliegenden Verfahren keine Umweltprüfung durchgeführt wurde. Zudem ist keine Umweltprüfung für Bauvorhaben erforderlich, für die im Zuge der Einzelbaugenehmigung über Satzungen Baurecht geschaffen wird. Die betrifft die EB 11, 12, 13, 14, 15, 18, 19, 20, 21 und 22.

1.2.1 Fachgesetze

Nachfolgende Fachgesetze bilden die Grundlagen des Umweltberichtes in der Bauleitplanung:

- EU-Richtlinie 2001/42/EG: Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme,
- EU-UVP-Änderungs-Richtlinie 2014/52/EU: Ergänzende Vorschriften zur Umweltprüfung,

- § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB: Belange des Umweltschutzes, Naturschutzes, der Landschaftspflege,
- § 1a BauGB: Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz,
- § 2 Abs. 4 BauGB: Vorschriften über die Umweltprüfung,
- § 2a BauGB: Begründung zum Bauleitplanentwurf, Umweltbericht.

1.2.2 Fachpläne

Nach § 2 Abs. 4 BauGB sind die Aussagen umweltrelevanter Fachplanungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe g sowie deren Bestandserhebungen und Bestandsbewertungen im Umweltbericht zu berücksichtigen.

In diesem Bauleitplanverfahren sind somit die Aussagen des Landesentwicklungsprogramms in den Umweltbericht ebenso einzuarbeiten wie die Aussagen des Regionalplanes der Region München, der naturschutzfachlichen Aussagen des Arten- und Biotopschutzprogramms, sowie der Biotop- und Artenschutzkartierung, was zum einen bei den einzelnen Entwicklungsbereichen erfolgt ist.

Auf die Punkte 2.3.1 *Landesentwicklungsprogramm*, 2.3.2 *Regionalplan*, 2.8 *Arten- und Biotopschutzprogramm* in der Begründung und die Darstellung der *Biotop- und Artenschutzkartierung* (vgl. Anhang 2.3 und 2.5) in den Planunterlagen wird ergänzend zu den nachfolgenden Aussagen verwiesen.

Planungsrelevante Aussagen sonstiger übergeordneter Fachplanungen (wie FFH-, SPA - Gebiete etc.) für naturschutzfachlich bedeutsame Bereiche liegen für die geplanten Ausweisungen nicht vor.

2 BESTANDSAUFNAHME, BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN EINSCHLIESSLICH DER PROGNOSE BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

Angaben zum Standort

Die vorgesehenen Ausweisungsbereiche befinden sich in Mauern, Enghausen, Schwarzersdorf, Dürnseiboldsdorf, Freundsbach, Niederndorf, Hörgersdorf, Scheckenhofen, Thal, Wölflmühle, Wollersdorf und Waldruh. Zusammenfassend können für die Ausweisungsbereiche nachfolgende allgemein gültigen Aussagen und Vorgaben getroffen werden:

Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes

Die Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes, einschließlich der voraussichtlich durch die Planung erheblich beeinflussten Umweltmerkmale des Gebietes dient dazu, den Status Quo der Umweltbedingungen zu ermitteln, die vor Inkrafttreten der Planung herrschen. Er stellt somit den Ausgangspunkt zur Beurteilung der Umweltauswirkungen der Planung dar und erlaubt prognostizierende Aussagen hinsichtlich einer Durchführung bzw. einer Nullvariante (Nichtdurchführung).

Scoping

Eine Eingrenzung der planungsrelevanten Faktoren in Form eines Scoping-Termines fand im Vorfeld der Planung aufgrund des fehlenden Erfordernisses nicht statt. Es wird bei vorliegender Planung von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, allen Beteiligten bzw. von der Planung Betroffenen im Zuge des Vorentwurfs- und Entwurfsverfahrens Gelegenheit zu geben, sich zum Umfang des Untersuchungsrahmens und zu den Inhalten des vorliegenden Umweltberichtes zu äußern.

Angaben zum Untersuchungsrahmen und Methodik

Die Bestandsaufnahme erfolgte im Zuge des Vorentwurfsverfahrens in den Jahren 2025 und 2026 durch Ortsbegehungen und Auswertung der vorhandenen Grundlagen. Daraus ergibt sich für die vorliegende Planung nachfolgendes integratives Betrachtungsfeld:

Tabelle 1: Untersuchungsrahmen und Methodik

ZU BETRACHTENDE, EINSCHLÄGIGE ASPEKTE DES UMWELTBERICHTES		UNTERSUCHUNGS-RELEVANZ FÜR DIE ENTWICKLUNGSBEREICHE
Auswirkungen auf das Schutzgut	Mensch	+ für 1 - 38
	Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	+ für 1 - 38
	Fläche	+ für 1 - 38
	Boden	+ für 1 - 38
	Wasser	+ für 1 - 38
	Klima und Luft	+ für 1 - 38
	Landschaft	+ für 1 - 38
	Kultur- und Sachgüter	+ für 1 - 38
Erhaltungsziel/ Schutzzweck von	Flora-Fauna-Habitaten	-
	Vogelschutzgebieten	-
Vermeidung von Emissionen		+ für 1 - 38
Kumulierung mit Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete		- siehe Ziffer 2.38
Eingesetzte Techniken und Stoffe		- siehe Ziffer 2.40
Sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern		+ siehe Ziffer 2.41
Nutzung erneuerbarer Energien, sparsamer und effizienter Umgang mit Energie		+ siehe Ziffer 2.42
Darstellungen in	Landschaftsplänen	+ siehe Ziffer 7 der Begründung
	sonstigen umweltbezogenen Planungen	+ siehe Ziffer 2 der Begründung

Nachfolgend werden die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter des Naturhaushaltes nachfolgenden Kriterien bewertet, wobei die Bewertung insgesamt gemittelt unter Berücksichtigung der Bestandsbewertung einschließlich der Vorbelastungen und der geplanten Verminderungsmaßnahmen erfolgt:

- positiv,
- bedingt positiv,
- neutral,
- bedingt negativ,
- negativ,
- nicht gegeben.

2.1 Entwicklungsbereich (EB) 1 – Dorfgebietsflächen im Nordosten von Enghausen

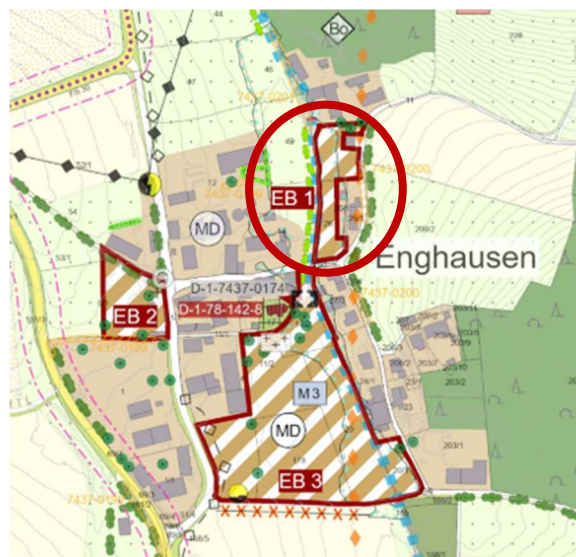


Abbildung 1: Entwicklungsbereich 1 (Quelle: KomPlan, 2026)

2.1.1 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen, Prognose bei Durchführung der Planung

Schutzgut Mensch

Die Flächen haben momentan keine besondere Funktion für die Erholungsnutzung inne. Es gehen Freiflächen verloren. Durch die Realisierung von Bauflächen können jedoch Hausgärten geschaffen werden, die der Erholung dienen. Gleichzeitig werden attraktive Dorfgebietsflächen geschaffen.

Vorbelastungen des Ausweisungsbereiches durch Immissionen liegen durch die westlich verlaufenden Kreisstraßen FS 26 und FS 30, untergeordnet durch die landwirtschaftliche Nutzung der angrenzenden Flächen sowie durch den bestehenden Hausbrand angrenzender Wohnnutzungen vor.

Unter Berücksichtigung der Bestandsbewertung einschließlich der Vorbelastungen und der geplanten Verminderungsmaßnahmen (siehe 2.1.2) ergibt sich insgesamt gemittelt folgende schutzgutbezogene Auswirkung:

- Die Auswirkungen sind in der Überlagerung mit den prognostizierten Wirkungen als bedingt positiv zu beurteilen.

Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

Der Ausweisungsbereich ist als Intensivgrünland genutzt, östlich befinden sich biotopkartierte Gehölze, die erhalten bleiben.

Zu beachten sind eine durch die Regionalplanung beabsichtigte Biotopverbundachse entlang des Fließgewässers und das angrenzende Biotop, bei dem es sich um Gewässerbegleitgehölze handelt (Biotopteilflächen Nr. 7437-0201-001).

Das Entwicklungspotential für seltene und gefährdete Lebensräume ist insgesamt gering, regional bzw. landesweit bedeutsame Artenvorkommen sind nicht verzeichnet, jedoch können die vorhandenen Gehölze im Umfeld und das Grünland durchaus Lebensraum-, Brut- und Nahrungsbiotope für Siedlungsarten innehaben.

Unter Berücksichtigung der Bestandsbewertung einschließlich der Vorbelastungen und der geplanten Verminderungsmaßnahmen (siehe 2.1.2) ergibt sich insgesamt gemittelt folgende schutzgutbezogene Auswirkung:

- Die Auswirkungen sind in der Überlagerung mit den prognostizierten Wirkungen als bedingt negativ zu beurteilen.

Schutzgut Fläche

Der Flächenumfang der geplanten Ausweisung beträgt ca. 0,3 ha. Die Planung trägt zum Flächenverbrauch bei.

Unter Berücksichtigung der Bestandsbewertung einschließlich der Vorbelastungen und der geplanten Verminderungsmaßnahmen (siehe 2.1.2) ergibt sich insgesamt gemittelt folgende schutzgutbezogene Auswirkung:

- Die Auswirkungen sind in der Überlagerung mit den prognostizierten Wirkungen als bedingt negativ zu beurteilen.

Schutzgut Boden

Die Bodenarten im Ausweisungsbereich stellen Lehme geringer bis mittlerer Zustandsstufe (I - II) dar. Aufgrund der aktuellen Nutzungen ist in Teilbereichen mit bereits anthropogen überprägten Bodenprofilen zu rechnen, wobei detaillierte Bodenaufschlüsse nicht vorliegen.

Bewertung des Standortpotentials für die natürliche Vegetation anhand der Bodenschätzungsdaten (siehe Leitfaden „Das Schutzgut Boden in der Planung“):

- Grünlandzahl 55 - 59, Wasserstufe 2, Bewertung des Standortpotentials anhand der Wertzahlen nicht möglich; aufgrund der Bodenart Lehme wird das Standortpotential für aus Naturschutzsicht potentiell hochwertige Extremstandorte als gering eingeschätzt.

Bewertung des Retentionsvermögens des Bodens bei Niederschlagsereignissen anhand der Bodenschätzungsdaten (siehe Leitfaden „Das Schutzgut Boden in der Planung“):

- Bodenart LIIIb2, keine Hangneigung >18%, entspricht Wertklasse 4 - 5 (hoch – sehr hoch).

Bewertung der natürlichen Ertragsfähigkeit landwirtschaftlich genutzter Böden anhand der Bodenschätzungsdaten (siehe Leitfaden „Das Schutzgut Boden in der Planung“):

- Grünlandzahl 55 - 59 entspricht Wertklasse 3 (mittel).

Bewertung der Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte (siehe Leitfaden „Das Schutzgut Boden in der Planung“):

- Es sind keine Bodendenkmäler ausgewiesen (siehe auch Schutzgut Kultur- und Sachgüter). Daher ist keine bedeutende Funktion der Böden als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte vorhanden.

Insgesamt weisen die Böden des Standorts also z.T. besondere Funktionen entsprechend o. g. Kriterien auf.

Gegenüber der Darstellung als landwirtschaftliche Nutzfläche erhöht sich der Versiegelungsgrad durch den Bau von Wohn- und sonstigen Gebäuden sowie von Erschließungen. Bodenökologische Funktionen gehen verloren.

Unter Berücksichtigung der Bestandsbewertung einschließlich der Vorbelastungen und der geplanten Verminderungsmaßnahmen (siehe 2.1.2) ergibt sich insgesamt gemittelt folgende schutzgutbezogene Auswirkung:

- Die Auswirkungen sind in der Überlagerung mit den prognostizierten Wirkungen als negativ zu beurteilen.

Schutzgut Wasser

Im Westen verläuft der Enghausener Bach, es liegt keine Ausweisung als Wasserschutzgebiet vor. Jedoch liegt die Ausweisung z.T. in einer Hochwassergefahrenfläche HQ100. Durch die Neuausweisung kommt es im Bereich der Versiegelungen zu Verschlechterungen des Schutzgutes, der Oberflächenwasserabfluss wird erhöht, die Grundwasserneubildungsrate vermindert.

Unter Berücksichtigung der Bestandsbewertung einschließlich der Vorbelastungen und der geplanten Verminderungsmaßnahmen (siehe 2.1.2) ergibt sich insgesamt gemittelt folgende schutzgutbezogene Auswirkung:

- Die Auswirkungen sind in der Überlagerung mit den prognostizierten Wirkungen als bedingt negativ zu beurteilen.

Schutzgut Klima und Luft

Der Änderungsbereich fungiert aktuell als kleinflächiges Kaltluftentstehungsgebiet mit positivem Effekt für die angrenzende Umgebung. Diese Funktion geht bei Realisierung der Ausweisung verloren.

Unter Berücksichtigung der Bestandsbewertung einschließlich der Vorbelastungen und der geplanten Verminderungsmaßnahmen (siehe 2.1.2) ergibt sich insgesamt gemittelt folgende schutzgutbezogene Auswirkung:

- Die Auswirkungen sind in der Überlagerung mit den prognostizierten Wirkungen als bedingt negativ zu beurteilen.

Schutzgut Landschaftsbild

Das Landschaftsbild ist im Betrachtungsraum in erster Linie durch die bestehenden Gehölze sowie die Grünlandnutzung im Bachtal geprägt und besitzt daher landschaftlichen Reiz. Das Gebiet schließt jedoch unmittelbar an bestehende Dorfgebiete an und stellt daher einen Lückenschluss dar.

Bei Realisierung der Planung erfolgt eine Beeinträchtigung des Schutzgutes durch Verlust von Freiflächen.

Unter Berücksichtigung der Bestandsbewertung einschließlich der Vorbelastungen und der geplanten Verminderungsmaßnahmen (siehe 2.1.2) ergibt sich insgesamt gemittelt folgende schutzgutbezogene Auswirkung:

- Die Auswirkungen sind in der Überlagerung mit den prognostizierten Wirkungen als bedingt negativ zu beurteilen.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Es sind keine Bodendenkmäler oder sonstigen Kultur- und Sachgüter bekannt.

Unter Berücksichtigung der Bestandsbewertung einschließlich der Vorbelastungen und der geplanten Verminderungsmaßnahmen (siehe 2.1.2) ergibt sich insgesamt gemittelt folgende schutzgutbezogene Auswirkung:

- Die Auswirkungen sind in der Überlagerung mit den prognostizierten Wirkungen als neutral zu beurteilen.

2.1.2 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

- Erhaltung der biotopkartierten Gehölze.
- Verwendung von versickerungsfähigen Belägen, Regenrückhaltung und ggf. Versickerung.

2.1.3 Kompensationsbedarf

- Ausgangszustand: Intensivgrünland, 3 Wertpunkte (WP) gemäß Leitfaden Eingriffsregelung (2021).
- GRZ Dorfgebiet: ca. 0,6.
- Erwarteter überschlägiger Kompensationsbedarf:
Dorfgebiet ca. $2.900 \text{ m}^2 \times 3 \text{ WP} \times 0,6 = \text{ca. } 5.220 \text{ WP}$.

2.2 Entwicklungsbereich (EB) 2 - Dorfgebietsflächen im Westen von Enghausen

2.2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen, Prognose bei Durchführung der Planung



Abbildung 2: Entwicklungsbereich 2 (Quelle: KomPlan, 2026)

Schutzgut Mensch

Die Flächen haben momentan keine besondere Funktion für die Erholungsnutzung inne. Es gehen Freiflächen verloren. Durch die Realisierung von Bauflächen können jedoch Hausgärten geschaffen werden, die der Erholung dienen. Gleichzeitig werden attraktive Dorfgebiete geschaffen.

Vorbelastungen des Ausweisungsbereiches durch Immissionen liegen durch die westlich und nördlich verlaufenden Kreisstraßen FS 26 und FS 30, untergeordnet durch die landwirtschaftliche Nutzung der angrenzenden Flächen sowie durch den bestehenden Hausbrand angrenzender Wohnnutzungen vor.

Unter Berücksichtigung der Bestandsbewertung einschließlich der Vorbelastungen und der geplanten Verminderungsmaßnahmen (siehe 2.2.2) ergibt sich insgesamt gemittelt folgende schutzgutbezogene Auswirkung:

- Die Auswirkungen sind in der Überlagerung mit den prognostizierten Wirkungen als bedingt positiv zu beurteilen.

Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

Der Ausweisungsbereich ist als Intensivgrünland genutzt, im Norden und Süden sind Gehölzbestände vorhanden, die erhalten bleiben und in die Planung integriert sind. Die Hecke im Süden ist biotopkartiert.

Das Entwicklungspotential für seltene und gefährdete Lebensräume ist insgesamt gering, regional bzw. landesweit bedeutsame Artenvorkommen sind nicht verzeichnet,

jedoch können die vorhandenen Gehölze und das Grünland durchaus Lebensraum-, Brut- und Nahrungsbiotope für Siedlungsarten innehaben.

Unter Berücksichtigung der Bestandsbewertung einschließlich der Vorbelastungen und der geplanten Verminderungsmaßnahmen (siehe 2.2.2) ergibt sich insgesamt gemittelt folgende schutzgutbezogene Auswirkung:

- Die Auswirkungen sind in der Überlagerung mit den prognostizierten Wirkungen als bedingt negativ zu beurteilen.

Schutzgut Fläche

Der Flächenumfang der geplanten Ausweisung beträgt ca. 0,35 ha. Die Planung trägt zum Flächenverbrauch bei.

Unter Berücksichtigung der Bestandsbewertung einschließlich der Vorbelastungen und der geplanten Verminderungsmaßnahmen (siehe 2.2.2) ergibt sich insgesamt gemittelt folgende schutzgutbezogene Auswirkung:

- Die Auswirkungen sind in der Überlagerung mit den prognostizierten Wirkungen als bedingt negativ zu beurteilen.

Schutzgut Boden

Die Bodenarten im Ausweisungsbereich stellen Lehme geringwertiger Zustandsstufe (I) dar. Aufgrund der aktuellen Nutzungen ist in Teilbereichen mit bereits anthropogen überprägten Bodenprofilen zu rechnen, wobei detaillierte Bodenaufschlüsse nicht vorliegen.

Bewertung des Standortpotentials für die natürliche Vegetation anhand der Bodenschätzungsdaten (siehe Leitfaden „Das Schutzgut Boden in der Planung“):

- Grünlandzahl 59, Wasserstufe 2, Bewertung des Standortpotentials anhand der Wertzahlen nicht möglich; aufgrund der Bodenart Lehme wird das Standortpotential für aus Naturschutzsicht potentiell hochwertige Extremstandorte als gering eingeschätzt.

Bewertung des Retentionsvermögens des Bodens bei Niederschlagsereignissen anhand der Bodenschätzungsdaten (siehe Leitfaden „Das Schutzgut Boden in der Planung“):

Bodenart Llb2, keine Hangneigung >18%, entspricht Wertklasse 5 (sehr hoch)

Bewertung der natürlichen Ertragsfähigkeit landwirtschaftlich genutzter Böden anhand der Bodenschätzungsdaten (siehe Leitfaden „Das Schutzgut Boden in der Planung“):

- Grünlandzahl 59 entspricht Wertklasse 3 (mittel).

Bewertung der Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte (siehe Leitfaden „Das Schutzgut Boden in der Planung“):

- Für die hier vorhandenen Böden sind nach vorliegender Datenlage keine besonderen Funktionen als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte ableitbar.

Insgesamt weisen die Böden des Standorts also z.T. besondere Funktionen entsprechend o. g. Kriterien auf.

Gegenüber der Darstellung als landwirtschaftliche Nutzfläche erhöht sich der Versiegelungsgrad durch den Bau von Wohn- und sonstigen Gebäuden sowie von Erschließungen. Bodenökologische Funktionen gehen verloren.

Unter Berücksichtigung der Bestandsbewertung einschließlich der Vorbelastungen und der geplanten Verminderungsmaßnahmen (siehe 2.2.2) ergibt sich insgesamt gemittelt folgende schutzgutbezogene Auswirkung:

- Die Auswirkungen sind in der Überlagerung mit den prognostizierten Wirkungen als negativ zu beurteilen.

Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer fehlen im Gebiet, es liegt keine Ausweisung als Wasserschutzgebiet vor. Durch die Neuausweisung kommt es im Bereich der Versiegelungen zu Verschlechterungen des Schutzgutes, der Oberflächenwasserabfluss wird erhöht, die Grundwasserneubildungsrate vermindert.

Unter Berücksichtigung der Bestandsbewertung einschließlich der Vorbelastungen und der geplanten Verminderungsmaßnahmen (siehe 2.2.2) ergibt sich insgesamt gemittelt folgende schutzgutbezogene Auswirkung:

- Die Auswirkungen sind in der Überlagerung mit den prognostizierten Wirkungen als bedingt negativ zu beurteilen.

Schutzgut Klima und Luft

Der Änderungsbereich fungiert aktuell als kleinflächiges Kaltluftentstehungsgebiet mit positivem Effekt für die angrenzende Umgebung. Diese Funktion geht bei Realisierung der Ausweisung verloren.

Unter Berücksichtigung der Bestandsbewertung einschließlich der Vorbelastungen und der geplanten Verminderungsmaßnahmen (siehe 2.2.2) ergibt sich insgesamt gemittelt folgende schutzgutbezogene Auswirkung:

- Die Auswirkungen sind in der Überlagerung mit den prognostizierten Wirkungen als bedingt negativ zu beurteilen.

Schutzgut Landschaftsbild

Das Landschaftsbild ist im Betrachtungsraum in erster Linie durch die bestehenden Hecken sowie die Grünlandnutzung am Ortsrand geprägt. Das Gebiet schließt jedoch unmittelbar an bestehende Dorfgebiete an.

Westlich schließt eine ackerbaulich geprägte Landschaft an, östlich der Ortschaft Gehölzstrukturen und Waldbereiche.

Bei Realisierung der Planung erfolgt eine Beeinträchtigung des Schutzgutes durch Verlust von Freiflächen.

Unter Berücksichtigung der Bestandsbewertung einschließlich der Vorbelastungen und der geplanten Verminderungsmaßnahmen (siehe 2.2.2) ergibt sich insgesamt gemittelt folgende schutzgutbezogene Auswirkung:

- Die Auswirkungen sind in der Überlagerung mit den prognostizierten Wirkungen als bedingt negativ zu beurteilen.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Es sind keine Bodendenkmäler oder sonstigen Kultur- und Sachgüter bekannt.

Unter Berücksichtigung der Bestandsbewertung einschließlich der Vorbelastungen und der geplanten Verminderungsmaßnahmen (siehe 2.2.2) ergibt sich insgesamt gemittelt folgende schutzgutbezogene Auswirkung:

- Die Auswirkungen sind in der Überlagerung mit den prognostizierten Wirkungen als neutral zu beurteilen.

2.2.2 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

- Erhaltung der Hecken.
- Verwendung von versickerungsfähigen Belägen, Regenrückhaltung und ggf. Versickerung.

2.2.3 Kompensationsbedarf

- Ausgangszustand: Intensivgrünland, 3 Wertpunkte (WP) gemäß Leitfaden Eingriffsregelung (2021).
- GRZ Dorfgebiet: ca. 0,6.
- Erwarteter überschlägiger Kompensationsbedarf:
Dorfgebiet ca. $3.500 \text{ m}^2 \times 3 \text{ WP} \times 0,6 = \text{ca. } 6.300 \text{ WP}$.

2.3 Entwicklungsbereich (EB) 3 – Dorfgebietsflächen im Süden von Enghausen



Abbildung 3: Entwicklungsbereich 3 (Quelle: KomPlan, 2026)

2.3.1 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen, Prognose bei Durchführung der Planung

Schutzgut Mensch

Die Flächen haben momentan keine Funktion für die Erholungsnutzung inne. Es gehen Freiflächen verloren. Durch die Realisierung von Bauflächen können jedoch Hausgärten geschaffen werden, die der Erholung dienen. Gleichzeitig werden attraktive Dorfgebietsflächen geschaffen.

Vorbelastungen des Ausweisungsbereiches durch Immissionen liegen durch die westlich verlaufende Kreisstraße FS 26 und untergeordnet durch die landwirtschaftliche Nutzung der angrenzenden Flächen sowie durch den bestehenden Hausbrand angrenzender Wohnnutzungen vor.

Unter Berücksichtigung der Bestandsbewertung einschließlich der Vorbelastungen und der geplanten Verminderungsmaßnahmen (siehe 2.3.2) ergibt sich insgesamt gemittelt folgende schutzgutbezogene Auswirkung:

- Die Auswirkungen sind in der Überlagerung mit den prognostizierten Wirkungen als bedingt positiv zu beurteilen.

Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

Die Ausweisungsbereiche sind als Intensivgrünland und Weide genutzt, im Westen und Norden sind Einzelbäume vorhanden, die erhalten bleiben und in die Planung integriert sind.

Das Entwicklungspotential für seltene und gefährdete Lebensräume ist insgesamt gering, regional bzw. landesweit bedeutsame Artenvorkommen sind nicht verzeichnet, jedoch können die vorhandenen Gehölze und das Grünland durchaus Lebensraum-, Brut- und Nahrungsbiotope für Siedlungsarten innehaben.

Unter Berücksichtigung der Bestandsbewertung einschließlich der Vorbelastungen und der geplanten Verminderungsmaßnahmen (siehe 2.3.2) ergibt sich insgesamt gemittelt folgende schutzgutbezogene Auswirkung:

- Die Auswirkungen sind in der Überlagerung mit den prognostizierten Wirkungen als bedingt negativ zu beurteilen.

Schutzgut Fläche

Der Flächenumfang der geplanten Ausweisung beträgt ca. 2 ha. Die Planung trägt zum Flächenverbrauch bei.

Unter Berücksichtigung der Bestandsbewertung einschließlich der Vorbelastungen und der geplanten Verminderungsmaßnahmen (siehe 2.3.2) ergibt sich insgesamt gemittelt folgende schutzgutbezogene Auswirkung:

- Die Auswirkungen sind in der Überlagerung mit den prognostizierten Wirkungen als bedingt negativ zu beurteilen.

Schutzgut Boden

Die Bodenarten im Ausweisungsbereich stellen Lehme guter bis mittlerer Zustandsstufe (I bzw. 3) dar. Aufgrund der aktuellen Nutzungen ist in Teilbereichen mit bereits anthropogen überprägten Bodenprofilen zu rechnen, wobei detaillierte Bodenaufschlüsse nicht vorliegen.

Bewertung des Standortpotentials für die natürliche Vegetation anhand der Bodenschätzungsdaten (siehe Leitfaden „Das Schutzgut Boden in der Planung“):

- Ackerzahl 64, Grünlandzahl 59, Bewertung des Standortpotentials anhand der Wertzahlen nicht möglich; aufgrund der Bodenart Lehme wird das Standortpotential für aus Naturschutzsicht potentiell hochwertige Extremstandorte als gering eingeschätzt.

Bewertung des Retentionsvermögens des Bodens bei Niederschlagsereignissen anhand der Bodenschätzungsdaten (siehe Leitfaden „Das Schutzgut Boden in der Planung“):

- Bodenart L3D bzw. Llb2, keine Hangneigung >18%, entspricht Wertklasse 3 (mittel) bzw. 5 (sehr hoch).

Bewertung der natürlichen Ertragsfähigkeit landwirtschaftlich genutzter Böden anhand der Bodenschätzungsdaten (siehe Leitfaden „Das Schutzgut Boden in der Planung“):

- Ackerzahl 64 entspricht Wertklasse 4 (hoch), Grünlandzahl 59 entspricht Wertklasse 3 (mittel).

Bewertung der Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte (siehe Leitfaden „Das Schutzgut Boden in der Planung“):

- Für die hier vorhandenen Böden sind nach vorliegender Datenlage keine besonderen Funktionen als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte ableitbar.

Insgesamt weisen die Böden des Standorts also z.T. besondere Funktionen entsprechend o. g. Kriterien auf.

Gegenüber der Darstellung als landwirtschaftliche Nutzfläche erhöht sich der Versiegelungsgrad durch den Bau von Wohn- und sonstigen Gebäuden sowie von Erschließungen. Bodenökologische Funktionen gehen verloren.

Unter Berücksichtigung der Bestandsbewertung einschließlich der Vorbelastungen und der geplanten Verminderungsmaßnahmen (siehe 2.3.2) ergibt sich insgesamt gemittelt folgende schutzgutbezogene Auswirkung:

- Die Auswirkungen sind in der Überlagerung mit den prognostizierten Wirkungen als negativ zu beurteilen.

Schutzgut Wasser

Östlich grenzt der Enghausener Bach an. Es liegt keine Ausweisung als Wasserschutzgebiet vor. Das Gebiet liegt teilweise in der Hochwassergefahrenfläche HQ100. Durch die Neuausweisung kommt es im Bereich der Versiegelungen zu Verschlechterungen des Schutzgutes, der Oberflächenwasserabfluss wird erhöht, die Grundwasserneubildungsrate vermindert.

Unter Berücksichtigung der Bestandsbewertung einschließlich der Vorbelastungen und der geplanten Verminderungsmaßnahmen (siehe 2.3.2) ergibt sich insgesamt gemittelt folgende schutzgutbezogene Auswirkung:

- Die Auswirkungen sind in der Überlagerung mit den prognostizierten Wirkungen als bedingt negativ zu beurteilen.

Schutzgut Klima und Luft

Der Änderungsbereich fungiert aktuell als kleinflächiges Kaltluftentstehungsgebiet mit positivem Effekt für die angrenzende Umgebung. Diese Funktion geht bei Realisierung der Ausweisung verloren.

Unter Berücksichtigung der Bestandsbewertung einschließlich der Vorbelastungen und der geplanten Verminderungsmaßnahmen (siehe 2.3.2) ergibt sich insgesamt gemittelt folgende schutzgutbezogene Auswirkung:

- Die Auswirkungen sind in der Überlagerung mit den prognostizierten Wirkungen als bedingt negativ zu beurteilen.

Schutzgut Landschaftsbild

Das Landschaftsbild ist im Betrachtungsraum in erster Linie durch die bestehenden prägenden Großbäume sowie die Grünlandnutzungen am Ortsrand geprägt. Das Gebiet schließt jedoch unmittelbar an bestehende Dorfgebiete an.

Wichtig für das Ortsbild ist auch das Baudenkmal Katholische Filialkirche Hl. Kreuzauffindung, die im Nordwesten angrenzt.

Bei Realisierung der Planung erfolgt eine Beeinträchtigung des Schutzgutes durch Verlust von Freiflächen.

Unter Berücksichtigung der Bestandsbewertung einschließlich der Vorbelastungen und der geplanten Verminderungsmaßnahmen (siehe 2.3.2) ergibt sich insgesamt gemittelt folgende schutzgutbezogene Auswirkung:

- Die Auswirkungen sind in der Überlagerung mit den prognostizierten Wirkungen als bedingt negativ zu beurteilen.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Es sind keine Bodendenkmäler oder sonstigen Kultur- und Sachgüter im Planungsgebiet bekannt.

Wie oben bereits erwähnt grenzt jedoch im Nordwesten das Ortsbildprägende Baudenkmal Katholische Filialkirche Hl. Kreuzauffindung an.

Unter Berücksichtigung der Bestandsbewertung einschließlich der Vorbelastungen und der geplanten Verminderungsmaßnahmen (siehe 2.3.2) ergibt sich insgesamt gemittelt folgende schutzgutbezogene Auswirkung:

- Die Auswirkungen sind in der Überlagerung mit den prognostizierten Wirkungen als neutral zu beurteilen.

2.3.2 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

- Erhaltung der Gehölzbestände.
- Eingrünungsmaßnahmen am neuen Ortsrand.
- Verwendung von versickerungsfähigen Belägen, Regenrückhaltung und ggf. Versickerung.

2.3.3 Kompensationsbedarf

- Ausgangszustand: Intensivgrünland 3 Wertpunkte (WP), Weide 8 Wertpunkte (WP) gemäß Leitfaden Eingriffsregelung (2021).
- GRZ Dorfgebiet: ca. 0,6.
- Erwarteter überschlägiger Kompensationsbedarf:
Dorfgebiet Intensivgrünland ca. $14.600 \text{ m}^2 \times 3 \text{ WP} \times 0,6 = \text{ca. } 26.290 \text{ WP}$, Weide
ca. $5.800 \text{ m}^2 \times 8 \text{ WP} \times 0,6 = 27.840 \text{ WP}$

2.4 Entwicklungsbereich (EB) 4 - Dorfgebietsflächen im Norden von Schwarzersdorf

2.4.1 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen, Prognose bei Durchführung der Planung



Abbildung 4: Entwicklungsbereich 4 (Quelle: KomPlan, 2026)

Schutzgut Mensch

Nördlich angrenzend verläuft ein Radweg des Landkreises Freising. Die Flächen selbst haben momentan keine Funktion für die Erholungsnutzung inne. Durch die Realisierung von Bauflächen können jedoch Hausgärten geschaffen werden, die dieser Funktion dienen. Gleichzeitig werden attraktive Dorfgebietsflächen geschaffen.

Vorbelastungen des Ausweisungsbereiches liegen durch Immissionen aus der landwirtschaftlichen Nutzung der angrenzenden Flächen sowie durch den bestehenden Hausbrand angrenzender Wohnnutzungen vor.

Unter Berücksichtigung der Bestandsbewertung einschließlich der Vorbelastungen und der geplanten Verminderungsmaßnahmen (siehe 2.4.2) ergibt sich insgesamt gemittelt folgende schutzgutbezogene Auswirkung:

- Die Auswirkungen sind in der Überlagerung mit den prognostizierten Wirkungen als bedingt positiv zu beurteilen.

Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

Der Ausweisungsbereich ist als Intensivgrünland genutzt, im Süden ist ein Einzelgehölz vorhanden, das erhalten bleibt.

Das Entwicklungspotential für seltene und gefährdete Lebensräume ist insgesamt gering, regional bzw. landesweit bedeutsame Artenvorkommen sind nicht verzeichnet, jedoch kann das vorhandene Gehölz und das Grünland durchaus Lebensraum-, Brut- und Nahrungsbiotope für Siedlungsarten innehaben.

Unter Berücksichtigung der Bestandsbewertung einschließlich der Vorbelastungen und der geplanten Verminderungsmaßnahmen (siehe 2.4.2) ergibt sich insgesamt gemittelt folgende schutzgutbezogene Auswirkung:

- Die Auswirkungen sind in der Überlagerung mit den prognostizierten Wirkungen als bedingt negativ zu beurteilen.

Schutzgut Fläche

Der Flächenumfang der geplanten Ausweisung beträgt ca. 0,36 ha. Die Planung trägt zum Flächenverbrauch bei. Unter Berücksichtigung der Bestandsbewertung einschließlich der Vorbelastungen und der geplanten Verminderungsmaßnahmen (siehe 2.4.2) ergibt sich insgesamt gemittelt folgende schutzgutbezogene Auswirkung:

- Die Auswirkungen sind in der Überlagerung mit den prognostizierten Wirkungen als bedingt negativ zu beurteilen.

Schutzgut Boden

Die Bodenart im Ausweisungsbereich stellt sich wie folgt dar:

Lehm mittlerer Zustandsstufe (II). Aufgrund der aktuellen Nutzungen ist in Teilbereichen mit bereits anthropogen überprägten Bodenprofilen zu rechnen, wobei detaillierte Bodenaufschlüsse nicht vorliegen.

Bewertung des Standortpotentials für die natürliche Vegetation anhand der Bodenschätzungsdaten (siehe Leitfaden „Das Schutzgut Boden in der Planung“):

- Grünlandzahl 57, Bewertung des Standortpotentials anhand der Wertzahlen nicht möglich; aufgrund der Bodenart Lehme wird das Standortpotential für aus Naturschutzsicht potentiell hochwertige Extremstandorte als gering eingeschätzt.

Bewertung des Retentionsvermögens des Bodens bei Niederschlagsereignissen anhand der Bodenschätzungsdaten (siehe Leitfaden „Das Schutzgut Boden in der Planung“):

- Bodenart LII b2, keine Hangneigung >18%, entspricht Wertklasse 4 (hoch).

Bewertung der natürlichen Ertragsfähigkeit landwirtschaftlich genutzter Böden anhand der Bodenschätzungsdaten (siehe Leitfaden „Das Schutzgut Boden in der Planung“):

- Grünlandzahl 57 entspricht Wertklasse 3 (mittel).

Bewertung der Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte (siehe Leitfaden „Das Schutzgut Boden in der Planung“):

Es sind keine Bodendenkmäler oder sonstigen Kultur- und Sachgüter bekannt.

Unter Berücksichtigung der Bestandsbewertung einschließlich der Vorbelastungen und der geplanten Verminderungsmaßnahmen (siehe 2.4.2) ergibt sich insgesamt gemittelt folgende schutzgutbezogene Auswirkung:

- Die Auswirkungen sind in der Überlagerung mit den prognostizierten Wirkungen als neutral zu beurteilen.

Insgesamt weisen die Böden des Standorts also z.T. besondere Funktionen entsprechend o. g. Kriterien auf.

Gegenüber der Darstellung als landwirtschaftliche Nutzfläche erhöht sich der Versiegelungsgrad durch den Bau von Wohn- und sonstigen Gebäuden sowie von Erschließungen. Bodenökologische Funktionen gehen verloren.

Unter Berücksichtigung der Bestandsbewertung einschließlich der Vorbelastungen und der geplanten Verminderungsmaßnahmen (siehe 2.4.2) ergibt sich insgesamt gemittelt folgende schutzgutbezogene Auswirkung:

- Die Auswirkungen sind in der Überlagerung mit den prognostizierten Wirkungen als negativ zu beurteilen.

Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer fehlen im Gebiet, es liegt keine Ausweisung als Wasserschutzgebiet vor. Durch die Neuausweisung kommt es im Bereich der Versiegelungen zu Verschlechterungen des Schutzgutes, der Oberflächenwasserabfluss wird erhöht, die Grundwasserneubildungsrate vermindert.

Unter Berücksichtigung der Bestandsbewertung einschließlich der Vorbelastungen und der geplanten Verminderungsmaßnahmen (siehe 2.4.2) ergibt sich insgesamt gemittelt folgende schutzgutbezogene Auswirkung:

- Die Auswirkungen sind in der Überlagerung mit den prognostizierten Wirkungen als bedingt negativ zu beurteilen.

Schutzgut Klima und Luft

Der Änderungsbereich fungiert aktuell als kleinflächiges Kaltluftentstehungsgebiet mit positivem Effekt für die angrenzende Umgebung. Diese Funktion geht bei Realisierung der Ausweisung verloren.

Unter Berücksichtigung der Bestandsbewertung einschließlich der Vorbelastungen und der geplanten Verminderungsmaßnahmen (siehe 2.4.2) ergibt sich insgesamt gemittelt folgende schutzgutbezogene Auswirkung:

- Die Auswirkungen sind in der Überlagerung mit den prognostizierten Wirkungen als bedingt negativ zu beurteilen.

Schutzgut Landschaftsbild

Das Landschaftsbild ist im Betrachtungsraum in erster Linie durch die angrenzenden bestehenden Gehölze sowie die Grünland- und Ackernutzungen am Ortsrand geprägt. Das Gebiet schließt jedoch unmittelbar an bestehende Dorfgebiete an.

Das Gebiet ist eben, besitzt keine Fernwirkung, die Ausweisung hat keine besonderen Auswirkungen auf das Landschaftsbild.

Bei Realisierung der Planung erfolgt eine Beeinträchtigung des Schutzgutes durch Verlust von Freiflächen.

Unter Berücksichtigung der Bestandsbewertung einschließlich der Vorbelastungen und der geplanten Verminderungsmaßnahmen (siehe 2.4.2) ergibt sich insgesamt gemittelt folgende schutzgutbezogene Auswirkung:

- Die Auswirkungen sind in der Überlagerung mit den prognostizierten Wirkungen als bedingt negativ zu beurteilen.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Es sind keine Bodendenkmäler oder sonstigen Kultur- und Sachgüter bekannt.

Unter Berücksichtigung der Bestandsbewertung einschließlich der Vorbelastungen und der geplanten Verminderungsmaßnahmen (siehe 2.4.2) ergibt sich insgesamt gemittelt folgende schutzgutbezogene Auswirkung:

- Die Auswirkungen sind in der Überlagerung mit den prognostizierten Wirkungen als neutral zu beurteilen.

2.4.2 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

- Erhalt des Gehölzes.
- Verwendung von versickerungsfähigen Belägen, Regenrückhaltung und ggf. Versickerung.

2.4.3 Kompensationsbedarf

- Ausgangszustand: Intensivgrünland, 3 Wertpunkte (WP) gemäß Leitfaden Eingriffsregelung (2021).
- GRZ Dorfgebiet: ca. 0,6.
- Erwarteter überschlägiger Kompensationsbedarf:
Dorfgebiet ca. $3.600 \text{ m}^2 \times 3 \text{ WP} \times 0,6 = \text{ca. } 6.480 \text{ WP}$.

2.5 Entwicklungsbereich (EB) 5 – Dorfgebiet im Osten von Schwarzersdorf



Abbildung 5: Entwicklungsbereich 5 (Quelle: KomPlan, 2026)

Schutzgut Mensch

Die Flächen selbst haben momentan keine Funktion für die Erholungsnutzung inne. Durch die Realisierung von Bauflächen können jedoch Hausgärten geschaffen werden, die dieser Funktion dienen. Gleichzeitig werden attraktive Dorfgebietsflächen geschaffen.

Vorbelastungen des Ausweisungsbereiches liegen durch Immissionen aus der landwirtschaftlichen Nutzung der angrenzenden Flächen sowie durch den bestehenden Hausbrand angrenzender Wohnnutzungen vor.

Unter Berücksichtigung der Bestandsbewertung einschließlich der Vorbelastungen und der geplanten Verminderungsmaßnahmen (siehe 2.5.2) ergibt sich insgesamt gemittelt folgende schutzgutbezogene Auswirkung:

- Die Auswirkungen sind in der Überlagerung mit den prognostizierten Wirkungen als bedingt positiv zu beurteilen.

Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

Der Ausweisungsbereich ist als Intensivgrünland genutzt.

Das Entwicklungspotential für seltene und gefährdete Lebensräume ist insgesamt gering, regional bzw. landesweit bedeutsame Artenvorkommen sind nicht verzeichnet.

Unter Berücksichtigung der Bestandsbewertung einschließlich der Vorbelastungen und der geplanten Verminderungsmaßnahmen (siehe 2.5.2) ergibt sich insgesamt gemittelt folgende schutzgutbezogene Auswirkung:

- Die Auswirkungen sind in der Überlagerung mit den prognostizierten Wirkungen als bedingt negativ zu beurteilen.

Schutzgut Fläche

Der Flächenumfang der geplanten Ausweisung beträgt ca. 0,11 ha. Die Planung trägt zum Flächenverbrauch bei. Unter Berücksichtigung der Bestandsbewertung einschließlich der Vorbelastungen und der geplanten Verminderungsmaßnahmen (siehe 2.5.2) ergibt sich insgesamt gemittelt folgende schutzgutbezogene Auswirkung:

- Die Auswirkungen sind in der Überlagerung mit den prognostizierten Wirkungen als bedingt negativ zu beurteilen.

Schutzgut Boden

Die Bodenart im Ausweisungsbereich stellt sich wie folgt dar:

Lehm mittlerer Zustandsstufe (II). Aufgrund der aktuellen Nutzungen ist in Teilbereichen mit bereits anthropogen überprägten Bodenprofilen zu rechnen, wobei detaillierte Bodenaufschlüsse nicht vorliegen.

Bewertung des Standortpotentials für die natürliche Vegetation anhand der Bodenschätzungsdaten (siehe Leitfaden „Das Schutzgut Boden in der Planung“):

- Grünlandzahl 57, Bewertung des Standortpotentials anhand der Wertzahlen nicht möglich; aufgrund der Bodenart Lehme wird das Standortpotential für aus Naturschutzsicht potentiell hochwertige Extremstandorte als gering eingeschätzt.

Bewertung des Retentionsvermögens des Bodens bei Niederschlagsereignissen anhand der Bodenschätzungsdaten (siehe Leitfaden „Das Schutzgut Boden in der Planung“):

- Bodenart LII b2, keine Hangneigung >18%, entspricht Wertklasse 4 (hoch).

Bewertung der natürlichen Ertragsfähigkeit landwirtschaftlich genutzter Böden anhand der Bodenschätzungsdaten (siehe Leitfaden „Das Schutzgut Boden in der Planung“):

- Grünlandzahl 57 entspricht Wertklasse 3 (mittel).

Bewertung der Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte (siehe Leitfaden „Das Schutzgut Boden in der Planung“):

Es sind keine Bodendenkmäler oder sonstigen Kultur- und Sachgüter bekannt.

Insgesamt weisen die Böden des Standorts also z.T. besondere Funktionen entsprechend o. g. Kriterien auf.

Gegenüber der Darstellung als landwirtschaftliche Nutzfläche erhöht sich der Versiegelungsgrad durch den Bau von Wohn- und sonstigen Gebäuden sowie von Erschließungen. Bodenökologische Funktionen gehen verloren.

Unter Berücksichtigung der Bestandsbewertung einschließlich der Vorbelastungen und der geplanten Verminderungsmaßnahmen (siehe 2.5.2) ergibt sich insgesamt gemittelt folgende schutzgutbezogene Auswirkung:

- Die Auswirkungen sind in der Überlagerung mit den prognostizierten Wirkungen als bedingt negativ zu beurteilen.

Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer fehlen im Gebiet, es liegt keine Ausweisung als Wasserschutzgebiet vor. Durch die Neuausweisung kommt es im Bereich der Versiegelungen zu Verschlechterungen des Schutzgutes, der Oberflächenwasserabfluss wird erhöht, die Grundwasserneubildungsrate vermindert.

Unter Berücksichtigung der Bestandsbewertung einschließlich der Vorbelastungen und der geplanten Verminderungsmaßnahmen (siehe 2.5.2) ergibt sich insgesamt gemittelt folgende schutzgutbezogene Auswirkung:

- Die Auswirkungen sind in der Überlagerung mit den prognostizierten Wirkungen als bedingt negativ zu beurteilen.

Schutzgut Klima und Luft

Der Änderungsbereich fungiert aktuell als kleinflächiges Kaltluftentstehungsgebiet mit positivem Effekt für die angrenzende Umgebung. Diese Funktion geht bei Realisierung der Ausweisung verloren.

Unter Berücksichtigung der Bestandsbewertung einschließlich der Vorbelastungen und der geplanten Verminderungsmaßnahmen (siehe 2.5.2) ergibt sich insgesamt gemittelt folgende schutzgutbezogene Auswirkung:

- Die Auswirkungen sind in der Überlagerung mit den prognostizierten Wirkungen als bedingt negativ zu beurteilen.

Schutzgut Landschaftsbild

Das Landschaftsbild ist im Betrachtungsraum in erster Linie durch die angrenzenden bestehenden Gehölze sowie die Grünland- und Ackernutzungen am Ortsrand geprägt. Das Gebiet schließt jedoch unmittelbar an bestehende Dorfgebiete an. Es handelt sich um eine kleinflächige Arrondierung am Ortsrand.

Bei Realisierung der Planung erfolgt eine Beeinträchtigung des Schutzgutes durch Verlust von Freiflächen.

Unter Berücksichtigung der Bestandsbewertung einschließlich der Vorbelastungen und der geplanten Verminderungsmaßnahmen (siehe 2.5.2) ergibt sich insgesamt gemittelt folgende schutzgutbezogene Auswirkung:

- Die Auswirkungen sind in der Überlagerung mit den prognostizierten Wirkungen als bedingt negativ zu beurteilen.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Es sind keine Bodendenkmäler oder sonstigen Kultur- und Sachgüter bekannt.

Unter Berücksichtigung der Bestandsbewertung einschließlich der Vorbelastungen und der geplanten Verminderungsmaßnahmen (siehe 2.5.2) ergibt sich insgesamt gemittelt folgende schutzgutbezogene Auswirkung:

- Die Auswirkungen sind in der Überlagerung mit den prognostizierten Wirkungen als neutral zu beurteilen.

2.5.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

- Verwendung von versickerungsfähigen Belägen, Regenrückhaltung und ggf. Versickerung.

2.5.2 Kompensationsbedarf

- Ausgangszustand: Intensivgrünland, 3 Wertpunkte (WP) gemäß Leitfaden Eingriffsregelung (2021).
- GRZ Dorfgebiet: ca. 0,6.
- Erwarteter überschlägiger Kompensationsbedarf:
Dorfgebiet ca. $1.100 \text{ m}^2 \times 3 \text{ WP} \times 0,6 = \text{ca. } 1.980 \text{ WP}$.

2.6 Entwicklungsbereich (EB) 6 – Dorfgebietsflächen im Osten von Schwarzersdorf



Abbildung 6 Entwicklungsbereich 6 (Quelle: KomPlan, 2026)

2.6.1 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen, Prognose bei Durchführung der Planung

Schutzgut Mensch

Die Flächen haben momentan keine besondere Funktion für die Erholungsnutzung inne. Es gehen Freiflächen verloren. Durch die Realisierung von Bauflächen können jedoch Hausgärten geschaffen werden, die der Erholung dienen. Gleichzeitig werden attraktive Dorfgebietsflächen geschaffen.

Vorbelastungen des Ausweisungsbereiches bestehen durch Immissionen aus der landwirtschaftlichen Nutzung der angrenzenden Flächen sowie durch den bestehenden Hausbrand angrenzender baulicher Nutzungen vor. Angesichts der benachbarten landwirtschaftlichen Hofstelle sind immissionsschutzrechtliche Belange zu berücksichtigen.

Unter Berücksichtigung der Bestandsbewertung einschließlich der Vorbelastungen und der geplanten Verminderungsmaßnahmen (siehe 2.6.2) ergibt sich insgesamt gemittelt folgende schutzgutbezogene Auswirkung:

- Die Auswirkungen sind in der Überlagerung mit den prognostizierten Wirkungen als bedingt positiv zu beurteilen.

Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

Der Ausweisungsbereich wird als Intensivgrünland genutzt.

Das Entwicklungspotential für seltene und gefährdete Lebensräume ist gering, regional bzw. landesweit bedeutsame Artenvorkommen sind nicht verzeichnet. Westlich angrenzend ist hier ein Biotop erfasst (Biotopteilflächen Nr. 7437-0259-001), welches in seinem Bestand zu erhalten ist.

Unter Berücksichtigung der Bestandsbewertung einschließlich der Vorbelastungen und der geplanten Verminderungsmaßnahmen (siehe 2.6.2) ergibt sich insgesamt gemittelt folgende schutzgutbezogene Auswirkung:

- Die Auswirkungen sind in der Überlagerung mit den prognostizierten Wirkungen als bedingt negativ zu beurteilen.

Schutzgut Fläche

Der Flächenumfang der geplanten Ausweisung beträgt ca. 0,13 ha. Die Planung trägt zum Flächenverbrauch bei.

Unter Berücksichtigung der Bestandsbewertung einschließlich der Vorbelastungen und der geplanten Verminderungsmaßnahmen (siehe 2.6.2) ergibt sich insgesamt gemittelt folgende schutzgutbezogene Auswirkung:

- Die Auswirkungen sind in der Überlagerung mit den prognostizierten Wirkungen als bedingt negativ zu beurteilen.

Schutzgut Boden

Die Bodenart im Ausweisungsbereich stellt sich wie folgt dar:

Lehm mittlerer Zustandsstufe (II). Aufgrund der aktuellen Nutzungen ist in Teilbereichen mit bereits anthropogen überprägten Bodenprofilen zu rechnen, wobei detaillierte Bodenaufschlüsse nicht vorliegen.

Bewertung des Standortpotentials für die natürliche Vegetation anhand der Bodenschätzungsdaten (siehe Leitfaden „Das Schutzgut Boden in der Planung“):

- Grünlandzahl 57, Bewertung des Standortpotentials anhand der Wertzahlen nicht möglich; aufgrund der Bodenart Lehme wird das Standortpotential für aus Naturschutzsicht potentiell hochwertige Extremstandorte als gering eingeschätzt.

Bewertung des Retentionsvermögens des Bodens bei Niederschlagsereignissen anhand der Bodenschätzungsdaten (siehe Leitfaden „Das Schutzgut Boden in der Planung“):

- Bodenart LII b2, keine Hangneigung >18%, entspricht Wertklasse 4 (hoch).

Bewertung der natürlichen Ertragsfähigkeit landwirtschaftlich genutzter Böden anhand der Bodenschätzungsdaten (siehe Leitfaden „Das Schutzgut Boden in der Planung“):

- Grünlandzahl 57 entspricht Wertklasse 3 (mittel).

Bewertung der Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte (siehe Leitfaden „Das Schutzgut Boden in der Planung“):

Es sind keine Bodendenkmäler oder sonstigen Kultur- und Sachgüter bekannt.

Insgesamt weisen die Böden des Standorts also z.T. besondere Funktionen entsprechend o. g. Kriterien auf.

Gegenüber der Darstellung als landwirtschaftliche Nutzfläche erhöht sich der Versiegelungsgrad durch den Bau von Wohn- und sonstigen Gebäuden sowie von Erschließungen. Bodenökologische Funktionen gehen verloren.

Unter Berücksichtigung der Bestandsbewertung einschließlich der Vorbelastungen und der geplanten Verminderungsmaßnahmen (siehe 2.6.2) ergibt sich insgesamt gemittelt folgende schutzgutbezogene Auswirkung:

- Die Auswirkungen sind in der Überlagerung mit den prognostizierten Wirkungen als negativ zu beurteilen.

Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer fehlen im Gebiet, es liegt keine Ausweisung als Wasserschutzgebiet vor. Durch die Neuausweisung kommt es im Bereich der Versiegelungen zu Verschlechterungen des Schutzgutes, der Oberflächenwasserabfluss wird erhöht, die Grundwasserneubildungsrate vermindert.

Unter Berücksichtigung der Bestandsbewertung einschließlich der Vorbelastungen und der geplanten Verminderungsmaßnahmen (siehe 2.6.2) ergibt sich insgesamt gemittelt folgende schutzgutbezogene Auswirkung:

- Die Auswirkungen sind in der Überlagerung mit den prognostizierten Wirkungen als bedingt negativ zu beurteilen.

Schutzgut Klima und Luft

Der Änderungsbereich fungiert aktuell als kleinflächiges Kaltluftentstehungsgebiet mit positivem Effekt für die angrenzende Umgebung. Diese Funktion geht bei Realisierung der Ausweisung verloren.

Unter Berücksichtigung der Bestandsbewertung einschließlich der Vorbelastungen und der geplanten Verminderungsmaßnahmen (siehe 2.6.2) ergibt sich insgesamt gemittelt folgende schutzgutbezogene Auswirkung:

- Die Auswirkungen sind in der Überlagerung mit den prognostizierten Wirkungen als bedingt negativ zu beurteilen.

Schutzgut Landschaftsbild

Das Landschaftsbild ist im Betrachtungsraum in erster Linie durch den angrenzenden Grünflächen, die dörfliche Bebauung sowie die Ackernutzungen und Gehölze am Ortsrand geprägt. Das Gebiet schließt unmittelbar an bestehende Dorfgebietsflächen an.

Bei Realisierung der Planung erfolgt eine Beeinträchtigung des Schutzgutes durch Verlust von Freiflächen.

Unter Berücksichtigung der Bestandsbewertung einschließlich der Vorbelastungen und der geplanten Verminderungsmaßnahmen (siehe 2.6.2) ergibt sich insgesamt gemittelt folgende schutzgutbezogene Auswirkung:

- Die Auswirkungen sind in der Überlagerung mit den prognostizierten Wirkungen als bedingt negativ zu beurteilen.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Im Gebiet ist kein Bodendenkmal erfasst.

Unter Berücksichtigung der Bestandsbewertung einschließlich der Vorbelastungen und der geplanten Verminderungsmaßnahmen (siehe 2.6.2) ergibt sich insgesamt gemittelt folgende schutzgutbezogene Auswirkung:

- Die Auswirkungen sind in der Überlagerung mit den prognostizierten Wirkungen als neutral zu beurteilen.

2.6.2 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

- Verwendung von versickerungsfähigen Belägen, Regenrückhaltung und ggf. Versickerung.

2.6.3 Kompensationsbedarf

- Ausgangszustand: Intensivgrünland, 3 Wertpunkte (WP) gemäß Leitfaden Eingriffsregelung (2021).
- GRZ Dorfgebiet: ca. 0,6.
- Erwarteter überschlägiger Kompensationsbedarf:
Dorfgebiet ca. $1.300 \text{ m}^2 \times 3 \text{ WP} \times 0,6 = \text{ca. } 2.340 \text{ WP}$.

2.7 Entwicklungsbereich (EB) 7 – Dorfgebietsflächen im Südwesten von Schwarzersdorf



Abbildung 7: Entwicklungsbereich 7 (Quelle: KomPlan, 2026)

2.7.1 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen, Prognose bei Durchführung der Planung

Schutzgut Mensch

Zwischen einer außenliegenden Hofstelle im Westen und einer gewerblichen Nutzung im Osten kann weiteres Gewerbe angesiedelt werden.

Die Flächen haben momentan keine besondere Funktion für die Erholungsnutzung inne. Durch die Realisierung von Bauflächen können jedoch Hausgärten geschaffen werden, die dieser Funktion dienen. Gleichzeitig werden attraktive Dorfgebietsflächen geschaffen.

Vorbelastungen des Ausweisungsbereiches bestehen durch Immissionen aus der landwirtschaftlichen Nutzung der angrenzenden Flächen sowie durch den bestehenden Hausbrand angrenzender baulicher Nutzungen.

Unter Berücksichtigung der Bestandsbewertung einschließlich der Vorbelastungen und der geplanten Verminderungsmaßnahmen (siehe 2.7.2) ergibt sich insgesamt gemittelt folgende schutzgutbezogene Auswirkung:

- Die Auswirkungen sind in der Überlagerung mit den prognostizierten Wirkungen als bedingt positiv zu beurteilen.

Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

Der Ausweisungsbereich wird als Acker genutzt.

Das Entwicklungspotential für seltene und gefährdete Lebensräume ist insgesamt gering, regional bzw. landesweit bedeutsame Artenvorkommen sind nicht verzeichnet.

Unter Berücksichtigung der Bestandsbewertung einschließlich der Vorbelastungen und der geplanten Verminderungsmaßnahmen (siehe 2.7.2) ergibt sich insgesamt gemittelt folgende schutzgutbezogene Auswirkung:

- Die Auswirkungen sind in der Überlagerung mit den prognostizierten Wirkungen als bedingt negativ zu beurteilen.

Schutzgut Fläche

Der Flächenumfang der geplanten Ausweisung beträgt ca. 0,54 ha. Die Planung trägt zum Flächenverbrauch bei.

Unter Berücksichtigung der Bestandsbewertung einschließlich der Vorbelastungen und der geplanten Verminderungsmaßnahmen (siehe 2.7.2) ergibt sich insgesamt gemittelt folgende schutzgutbezogene Auswirkung:

- Die Auswirkungen sind in der Überlagerung mit den prognostizierten Wirkungen als bedingt negativ zu beurteilen.

Schutzgut Boden

Die Bodenart im Ausweisungsbereich stellt sich wie folgt dar:

Lehm mittlerer Zustandsstufe (4). Aufgrund der aktuellen Nutzung ist in Teilbereichen mit bereits anthropogen überprägten Bodenprofilen zu rechnen, wobei detaillierte Bodenaufschlüsse nicht vorliegen.

Bewertung des Standortpotentials für die natürliche Vegetation anhand der Bodenschätzungsdaten (siehe Leitfaden „Das Schutzgut Boden in der Planung“):

- Ackerzahl 55/57: Bewertung des Standortpotentials anhand der Wertzahlen nicht möglich; aufgrund der Bodenart Lehm wird das Standortpotential für aus Naturschutzsicht potentiell hochwertige Extremstandorte als gering eingeschätzt.

Bewertung des Retentionsvermögens des Bodens bei Niederschlagsereignissen anhand der Bodenschätzungsdaten (siehe Leitfaden „Das Schutzgut Boden in der Planung“):

- Bodenart L4D, keine Hangneigung >18%, entspricht Wertklasse 3 (mittel).

Bewertung der natürlichen Ertragsfähigkeit landwirtschaftlich genutzter Böden anhand der Bodenschätzungsdaten (siehe Leitfaden „Das Schutzgut Boden in der Planung“):

- Ackerzahl 55/57 entspricht Wertklasse 3 (mittel).

Bewertung der Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte (siehe Leitfaden „Das Schutzgut Boden in der Planung“):

- Es ist kein Bodendenkmal ausgewiesen (siehe auch Schutzgut Kultur- und Sachgüter). Daher ist keine bedeutende Funktion der Böden als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte vorhanden.

Insgesamt weisen die Böden des Standorts also keine besondere Funktionen entsprechend o. g. Kriterien auf.

Gegenüber der Darstellung als landwirtschaftliche Nutzfläche erhöht sich der Versiegelungsgrad durch den Bau von Wohn- und sonstigen Gebäuden sowie von Erschließungen. Bodenökologische Funktionen gehen verloren.

Unter Berücksichtigung der Bestandsbewertung einschließlich der Vorbelastungen und der geplanten Verminderungsmaßnahmen (siehe 2.7.2) ergibt sich insgesamt gemittelt folgende schutzgutbezogene Auswirkung:

- Die Auswirkungen sind in der Überlagerung mit den prognostizierten Wirkungen als bedingt negativ zu beurteilen.

Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer fehlen im Gebiet, es liegt keine Ausweisung als Wasserschutzgebiet vor. Durch die Neuausweisung kommt es im Bereich der Versiegelungen zu Verschlechterungen des Schutzgutes, der Oberflächenwasserabfluss wird erhöht, die Grundwasserneubildungsrate vermindert.

Unter Berücksichtigung der Bestandsbewertung einschließlich der Vorbelastungen und der geplanten Verminderungsmaßnahmen (siehe 2.7.2) ergibt sich insgesamt gemittelt folgende schutzgutbezogene Auswirkung:

- Die Auswirkungen sind in der Überlagerung mit den prognostizierten Wirkungen als bedingt negativ zu beurteilen.
-

Schutzgut Klima und Luft

Der Änderungsbereich fungiert aktuell als kleinflächiges Kaltluftentstehungsgebiet mit positivem Effekt für die angrenzende Umgebung. Diese Funktion geht bei Realisierung der Ausweisung verloren.

Unter Berücksichtigung der Bestandsbewertung einschließlich der Vorbelastungen und der geplanten Verminderungsmaßnahmen (siehe 2.7.2) ergibt sich insgesamt gemittelt folgende schutzgutbezogene Auswirkung:

- Die Auswirkungen sind in der Überlagerung mit den prognostizierten Wirkungen als bedingt negativ zu beurteilen.

Schutzgut Landschaftsbild

Das Landschaftsbild ist im Betrachtungsraum in erster Linie durch Ackernutzungen am Ortsrand geprägt. Das Gebiet schließt unmittelbar an bestehende Dorfgebiete an. Aufgrund der exponierten Lage ist jedoch eine Ortsrandeingrünung erforderlich.

Bei Realisierung der Planung erfolgt eine Beeinträchtigung des Schutzgutes durch Verlust von Freiflächen.

Unter Berücksichtigung der Bestandsbewertung einschließlich der Vorbelastungen und der geplanten Verminderungsmaßnahmen (siehe 2.7.2) ergibt sich insgesamt gemittelt folgende schutzgutbezogene Auswirkung:

- Die Auswirkungen sind in der Überlagerung mit den prognostizierten Wirkungen als bedingt negativ zu beurteilen.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Im Gebiet ist kein Bodendenkmal erfasst.

Unter Berücksichtigung der Bestandsbewertung einschließlich der Vorbelastungen und der geplanten Verminderungsmaßnahmen (siehe 2.7.2) ergibt sich insgesamt gemittelt folgende schutzgutbezogene Auswirkung:

- Die Auswirkungen sind in der Überlagerung mit den prognostizierten Wirkungen als neutral zu beurteilen.

2.7.2 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

- Ausweisung einer Ortsrandeingrünung.
- Verwendung von versickerungsfähigen Belägen, Regenrückhaltung und ggf. Versickerung.

2.7.3 Kompensationsbedarf

- Ausgangszustand: Acker, 3 Wertpunkte (WP) gemäß Leitfaden Eingriffsregelung (2021).
- GRZ Dorfgebiet: ca. 0,6.
- Erwarteter überschlägiger Kompensationsbedarf:
Wohngebiet ca. $5.400 \text{ m}^2 \times 3 \text{ WP} \times 0,6 = \text{ca. } 9.720 \text{ WP}$.

2.8 Entwicklungsbereich (EB) 8 – Dorfgebietsflächen im Süden von Schwarzersdorf



Abbildung 8: Entwicklungsbereich 8 (Quelle: KomPlan, 2026)

2.8.1 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen, Prognose bei Durchführung der Planung

Schutzgut Mensch

Westlich grenzt ein Radweg des Landkreises Freising an. Die Flächen haben momentan keine besondere Funktion für die Erholungsnutzung inne. Durch die Realisierung von Bauflächen gehen Freiflächen verloren, es können jedoch zugeordnete Grünflächen geschaffen werden, die dieser Funktion dienen. Gleichzeitig werden attraktive Mischgebiete geschaffen.

Vorbelastungen des Ausweisungsbereiches liegen durch Immissionen aus der landwirtschaftlichen Nutzung der angrenzenden Flächen sowie durch den bestehenden Hausbrand angrenzender baulicher Nutzungen vor.

Unter Berücksichtigung der Bestandsbewertung einschließlich der Vorbelastungen und der geplanten Verminderungsmaßnahmen (siehe 2.8.2) ergibt sich insgesamt gemittelt folgende schutzgutbezogene Auswirkung:

- Die Auswirkungen sind in der Überlagerung mit den prognostizierten Wirkungen als bedingt positiv zu beurteilen.

Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

Der Ausweisungsbereich wird als Weide und Streuobstwiese genutzt. Im Süden sind Gehölzbestände vorhanden, die erhalten werden.

Regional bzw. landesweit bedeutsame Artenvorkommen sind nicht bekannt.

Unter Berücksichtigung der Bestandsbewertung einschließlich der Vorbelastungen und der geplanten Verminderungsmaßnahmen (siehe 2.8.2) ergibt sich insgesamt gemittelt folgende schutzgutbezogene Auswirkung:

- Die Auswirkungen sind in der Überlagerung mit den prognostizierten Wirkungen als bedingt negativ zu beurteilen.

Schutzgut Fläche

Der Flächenumfang der geplanten Ausweisung beträgt ca. 0,36 ha. Die Planung trägt zum Flächenverbrauch bei.

Unter Berücksichtigung der Bestandsbewertung einschließlich der Vorbelastungen und der geplanten Verminderungsmaßnahmen (siehe 2.8.2) ergibt sich insgesamt gemittelt folgende schutzgutbezogene Auswirkung:

- Die Auswirkungen sind in der Überlagerung mit den prognostizierten Wirkungen als bedingt negativ zu beurteilen.

Schutzgut Boden

Die Bodenart im Ausweisungsbereich stellt sich wie folgt dar:

Lehm mittlerer Zustandsstufe (II). Aufgrund der aktuellen Nutzungen ist in Teilbereichen mit bereits anthropogen überprägten Bodenprofilen zu rechnen, wobei detaillierte Bodenaufschlüsse nicht vorliegen.

Bewertung des Standortpotentials für die natürliche Vegetation anhand der Bodenschätzungsdaten (siehe Leitfaden „Das Schutzgut Boden in der Planung“):

- Grünlandzahl 52, 57, Bewertung des Standortpotentials anhand der Wertzahlen nicht möglich; aufgrund der Bodenart Lehme wird das Standortpotential für aus Naturschutzsicht potentiell hochwertige Extremstandorte als gering eingeschätzt.

Bewertung des Retentionsvermögens des Bodens bei Niederschlagsereignissen anhand der Bodenschätzungsdaten (siehe Leitfaden „Das Schutzgut Boden in der Planung“):

- Bodenart LII b2, keine Hangneigung >18%, entspricht Wertklasse 4 (hoch).

Bewertung der natürlichen Ertragsfähigkeit landwirtschaftlich genutzter Böden anhand der Bodenschätzungsdaten (siehe Leitfaden „Das Schutzgut Boden in der Planung“):

- Grünlandzahl 52, 57 entspricht Wertklasse 3 (mittel).

Bewertung der Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte (siehe Leitfaden „Das Schutzgut Boden in der Planung“):

Es sind keine Bodendenkmäler oder sonstigen Kultur- und Sachgüter bekannt.

Insgesamt weisen die Böden des Standorts also z.T. besondere Funktionen entsprechend o. g. Kriterien auf.

Gegenüber der Darstellung als landwirtschaftliche Nutzfläche erhöht sich der Versiegelungsgrad durch den Bau von Wohn- und sonstigen Gebäuden sowie von Erschließungen. Bodenökologische Funktionen gehen verloren.

Unter Berücksichtigung der Bestandsbewertung einschließlich der Vorbelastungen und der geplanten Verminderungsmaßnahmen (siehe 2.8.2) ergibt sich insgesamt gemittelt folgende schutzgutbezogene Auswirkung:

- Die Auswirkungen sind in der Überlagerung mit den prognostizierten Wirkungen als negativ zu beurteilen.

Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer fehlen im Gebiet, es liegt keine Ausweisung als Wasserschutzgebiet vor. Durch die Neuausweisung kommt es im Bereich der Versiegelungen zu Verschlechterungen des Schutzgutes, der Oberflächenwasserabfluss wird erhöht, die Grundwasserneubildungsrate vermindert.

Unter Berücksichtigung der Bestandsbewertung einschließlich der Vorbelastungen und der geplanten Verminderungsmaßnahmen (siehe 2.8.2) ergibt sich insgesamt gemittelt folgende schutzgutbezogene Auswirkung:

- Die Auswirkungen sind in der Überlagerung mit den prognostizierten Wirkungen als bedingt negativ zu beurteilen.

Schutzgut Klima und Luft

Der Änderungsbereich fungiert aktuell als kleinflächiges Kaltluftentstehungsgebiet mit positivem Effekt für die angrenzende Umgebung. Diese Funktion geht bei Realisierung der Ausweisung verloren.

Unter Berücksichtigung der Bestandsbewertung einschließlich der Vorbelastungen und der geplanten Verminderungsmaßnahmen (siehe 2.8.2) ergibt sich insgesamt gemittelt folgende schutzgutbezogene Auswirkung:

- Die Auswirkungen sind in der Überlagerung mit den prognostizierten Wirkungen als bedingt negativ zu beurteilen.

Schutzgut Landschaftsbild

Das Landschaftsbild ist im Betrachtungsraum in erster Linie durch die vorhandenen Gehölze und die Streuobstwiese geprägt. Das Gebiet stellt sich als gut eingegrünter Ortsrand dar.

Bei Realisierung der Planung erfolgt eine Beeinträchtigung des Schutzgutes durch Verlust von Freiflächen und Gehölzen.

Unter Berücksichtigung der Bestandsbewertung einschließlich der Vorbelastungen und der geplanten Verminderungsmaßnahmen (siehe 2.8.2) ergibt sich insgesamt gemittelt folgende schutzgutbezogene Auswirkung:

- Die Auswirkungen sind in der Überlagerung mit den prognostizierten Wirkungen als bedingt negativ zu beurteilen.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Im Gebiet ist kein Bodendenkmal erfasst.

Unter Berücksichtigung der Bestandsbewertung einschließlich der Vorbelastungen und der geplanten Verminderungsmaßnahmen (siehe 2.8.2) ergibt sich insgesamt gemittelt folgende schutzgutbezogene Auswirkung:

- Die Auswirkungen sind in der Überlagerung mit den prognostizierten Wirkungen als neutral zu beurteilen.

2.8.2 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

- Erhaltung vorhandener Gehölze.
- Verwendung von versickerungsfähigen Belägen, Regenrückhaltung und ggf. Versickerung.

2.8.3 Kompensationsbedarf

- Ausgangszustand: Weide, Streuobstwiese, 8 Wertpunkte (WP) gemäß Leitfaden Eingriffsregelung (2021).
- GRZ Dorfgebietsflächen: ca. 0,6.
- Erwarteter überschlägiger Kompensationsbedarf:
Mischgebiet ca. $3.600 \text{ m}^2 \times 8 \text{ WP} \times 0,6 = \text{ca. } 17.280 \text{ WP}$.

2.9 Entwicklungsbereich (EB) 9 – Dorfgebietsflächen im Westen von Dürnseiboldsdorf



Abbildung 9: Entwicklungsbereich 9 (Quelle: KomPlan, 2026)

2.9.1 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen, Prognose bei Durchführung der Planung

Schutzgut Mensch

Die Flächen haben momentan keine Funktion für die Erholungsnutzung inne. Es gehen Freiflächen verloren. Durch die Realisierung von Bauflächen können jedoch Hausgärten geschaffen werden, die dieser Funktion dienen. Gleichzeitig werden attraktive Dorfgebietsflächen geschaffen.

Vorbelastungen des Ausweisungsbereiches liegen durch Immissionen aus der landwirtschaftlichen Nutzung der angrenzenden Flächen sowie durch den bestehenden Hausbrand angrenzender Wohnnutzungen vor.

Angesichts der benachbarten Hofstellen sind immissionsschutzrechtliche Belange zu beachten.

Unter Berücksichtigung der Bestandsbewertung einschließlich der Vorbelastungen und der geplanten Verminderungsmaßnahmen (siehe 2.9.2) ergibt sich insgesamt gemittelt folgende schutzgutbezogene Auswirkung:

- Die Auswirkungen sind in der Überlagerung mit den prognostizierten Wirkungen als bedingt positiv zu beurteilen.

Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

Der Ausweisungsbereich wird als Intensivgrünland genutzt. Im Westen sind Gehölzbestände vorhanden, die erhalten werden.

Das Entwicklungspotential für seltene und gefährdete Lebensräume ist insgesamt gering, regional bzw. landesweit bedeutsame Artenvorkommen sind nicht verzeichnet.

Unter Berücksichtigung der Bestandsbewertung einschließlich der Vorbelastungen und der geplanten Verminderungsmaßnahmen (siehe 2.9.2) ergibt sich insgesamt gemittelt folgende schutzgutbezogene Auswirkung:

- Die Auswirkungen sind in der Überlagerung mit den prognostizierten Wirkungen als bedingt negativ zu beurteilen.

Schutzgut Fläche

Der Flächenumfang der geplanten Ausweisung beträgt ca. 0,34 ha. Die Planung trägt zum Flächenverbrauch bei.

Unter Berücksichtigung der Bestandsbewertung einschließlich der Vorbelastungen und der geplanten Verminderungsmaßnahmen (siehe 2.9.2) ergibt sich insgesamt gemittelt folgende schutzgutbezogene Auswirkung:

- Die Auswirkungen sind in der Überlagerung mit den prognostizierten Wirkungen als bedingt negativ zu beurteilen.

Schutzgut Boden

Die Bodenart im Ausweisungsbereich stellt sich wie folgt dar:

Lehmiger Sand guter Zustandsstufe (I). Aufgrund der aktuellen Nutzung ist in Teilbereichen mit bereits anthropogen überprägten Bodenprofilen zu rechnen, wobei detaillierte Bodenaufschlüsse nicht vorliegen.

Bewertung des Standortpotentials für die natürliche Vegetation anhand der Bodenschätzungsdaten (siehe Leitfaden „Das Schutzgut Boden in der Planung“):

- Grünlandzahl 52: Bewertung des Standortpotentials anhand der Wertzahlen nicht möglich; aufgrund der Bodenart lehmiger Sand wird das Standortpotential für aus Naturschutzsicht potentiell hochwertige Extremstandorte als gering eingeschätzt.

Bewertung des Retentionsvermögens des Bodens bei Niederschlagsereignissen anhand der Bodenschätzungsdaten (siehe Leitfaden „Das Schutzgut Boden in der Planung“):

- Bodenart IS I b2, keine Hangneigung >18 entspricht Wertklasse 4 (hoch).

Bewertung der natürlichen Ertragsfähigkeit landwirtschaftlich genutzter Böden anhand der Bodenschätzungsdaten (siehe Leitfaden „Das Schutzgut Boden in der Planung“):

- Ackerzahl 52 entspricht Wertklasse 3 (mittel).

Bewertung der Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte (siehe Leitfaden „Das Schutzgut Boden in der Planung“):

- Es sind keine Bodendenkmäler ausgewiesen (siehe auch Schutzgut Kultur- und Sachgüter). Daher ist keine bedeutende Funktion der Böden als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte vorhanden.

Insgesamt weisen die Böden des Standorts also teilweise besondere Funktionen entsprechend o. g. Kriterien auf.

Gegenüber der Darstellung als landwirtschaftliche Nutzfläche erhöht sich der Versiegelungsgrad durch den Bau von Gebäuden sowie von Erschließungen. Bodenökologische Funktionen gehen verloren.

Unter Berücksichtigung der Bestandsbewertung einschließlich der Vorbelastungen und der geplanten Verminderungsmaßnahmen (siehe 2.9.2) ergibt sich insgesamt gemittelt folgende schutzgutbezogene Auswirkung:

- Die Auswirkungen sind in der Überlagerung mit den prognostizierten Wirkungen als negativ zu beurteilen.

Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer fehlen im Gebiet, es liegt keine Ausweisung als Wasserschutzgebiet vor. Durch die Neuausweisung kommt es im Bereich der Versiegelungen zu Verschlechterungen des Schutzgutes, der Oberflächenwasserabfluss wird erhöht, die Grundwasserneubildungsrate vermindert.

Unter Berücksichtigung der Bestandsbewertung einschließlich der Vorbelastungen und der geplanten Verminderungsmaßnahmen (siehe 2.9.2) ergibt sich insgesamt gemittelt folgende schutzgutbezogene Auswirkung:

- Die Auswirkungen sind in der Überlagerung mit den prognostizierten Wirkungen als bedingt negativ zu beurteilen.

Schutzgut Klima und Luft

Der Änderungsbereich fungiert aktuell als kleinflächiges Kaltluftentstehungsgebiet mit positivem Effekt für die angrenzende Umgebung. Diese Funktion geht bei Realisierung der Ausweisung verloren.

Unter Berücksichtigung der Bestandsbewertung einschließlich der Vorbelastungen und der geplanten Verminderungsmaßnahmen (siehe 2.9.2) ergibt sich insgesamt gemittelt folgende schutzgutbezogene Auswirkung:

- Die Auswirkungen sind in der Überlagerung mit den prognostizierten Wirkungen als bedingt negativ zu beurteilen.

Schutzgut Landschaftsbild

Das Landschaftsbild ist im Betrachtungsraum in erster Linie durch die ebene Lage am Ortsrand mit vorhandenen Gehölzen geprägt. Das Gebiet schließt unmittelbar an bestehende Dorfgebietsflächen an. Es handelt sich um eine städtebaulich sinnvollen Lückenschluss.

Bei Realisierung der Planung erfolgt eine Beeinträchtigung des Schutzgutes durch Verlust von Freiflächen.

Unter Berücksichtigung der Bestandsbewertung einschließlich der Vorbelastungen und der geplanten Verminderungsmaßnahmen (siehe 2.9.2) ergibt sich insgesamt gemittelt folgende schutzgutbezogene Auswirkung:

- Die Auswirkungen sind in der Überlagerung mit den prognostizierten Wirkungen als bedingt negativ zu beurteilen.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Im Gebiet ist kein Bodendenkmal erfasst.

Die Nähe zum Baudenkmal „St. Ulrich“ erfordert eine angemessene Würdigung und einen gewissen räumlichen Abstand im Zuge der baulichen Entwicklung.

Unter Berücksichtigung der Bestandsbewertung einschließlich der Vorbelastungen und der geplanten Verminderungsmaßnahmen (siehe 2.9.2) ergibt sich insgesamt gemittelt folgende schutzgutbezogene Auswirkung:

- Die Auswirkungen sind in der Überlagerung mit den prognostizierten Wirkungen als neutral zu beurteilen.

2.9.2 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

- Verwendung von versickerungsfähigen Belägen, Regenrückhaltung und ggf. Versickerung.
- Erhaltung vorhandener Gehölze.

2.9.3 Kompensationsbedarf

- Ausgangszustand: Intensivgrünland, 3 Wertpunkte (WP) gemäß Leitfaden Eingriffsregelung (2021).
- GRZ Dorfgebietsflächen: ca. 0,6.
- Erwarteter überschlägiger Kompensationsbedarf:
Dorfgebietsflächen ca. $3.400 \text{ m}^2 \times 3 \text{ WP} \times 0,6 = \text{ca. } 6.120 \text{ WP}$.

2.10 Entwicklungsbereich (EB) 10 – Dorfgebietsflächen im Osten von Dürnseiboldsdorf



Abbildung 10: Entwicklungsbereich 10 (Quelle: KomPlan, 2026)

2.10.1 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen, Prognose bei Durchführung der Planung

Schutzgut Mensch

Die Flächen haben momentan keine Funktion für die Erholungsnutzung inne. Es gehen Freiflächen verloren. Durch die Realisierung von Bauflächen können jedoch Hausgärten geschaffen werden, die dieser Funktion dienen. Gleichzeitig werden attraktive Dorfgebietsflächen geschaffen.

Vorbelastungen des Ausweisungsbereiches liegen durch Immissionen aus der landwirtschaftlichen Nutzung der angrenzenden Flächen sowie durch den bestehenden Hausbrand angrenzender baulicher Nutzungen vor.

Unter Berücksichtigung der Bestandsbewertung einschließlich der Vorbelastungen und der geplanten Verminderungsmaßnahmen (siehe 2.10.2) ergibt sich insgesamt gemittelt folgende schutzgutbezogene Auswirkung:

- Die Auswirkungen sind in der Überlagerung mit den prognostizierten Wirkungen als bedingt positiv zu beurteilen.

Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

Der Ausweisungsbereich wird als Weide genutzt. Teilweise sind Gehölze vorhanden.

Das Entwicklungspotential für seltene und gefährdete Lebensräume ist insgesamt gering, regional bzw. landesweit bedeutsame Artenvorkommen sind nicht verzeichnet.

Unter Berücksichtigung der Bestandsbewertung einschließlich der Vorbelastungen und der geplanten Verminderungsmaßnahmen (siehe 2.10.2) ergibt sich insgesamt gemittelt folgende schutzgutbezogene Auswirkung:

- Die Auswirkungen sind in der Überlagerung mit den prognostizierten Wirkungen als bedingt negativ zu beurteilen.

Schutzgut Fläche

Der Flächenumfang der geplanten Ausweisung beträgt ca. 0,56 ha. Die Planung trägt zum Flächenverbrauch bei.

Unter Berücksichtigung der Bestandsbewertung einschließlich der Vorbelastungen und der geplanten Verminderungsmaßnahmen (siehe 2.10.2) ergibt sich insgesamt gemittelt folgende schutzgutbezogene Auswirkung:

- Die Auswirkungen sind in der Überlagerung mit den prognostizierten Wirkungen als bedingt negativ zu beurteilen.

Schutzgut Boden

Die Bodenart im Ausweisungsbereich stellt sich wie folgt dar:

Lehm mittlerer Zustandsstufe (II). Aufgrund der aktuellen Nutzung ist in Teilbereichen mit bereits anthropogen überprägten Bodenprofilen zu rechnen, wobei detaillierte Bodenaufschlüsse nicht vorliegen.

Bewertung des Standortpotentials für die natürliche Vegetation anhand der Bodenschätzungsdaten (siehe Leitfaden „Das Schutzgut Boden in der Planung“):

- Grünlandzahl 54: Bewertung des Standortpotentials anhand der Wertzahlen nicht möglich; aufgrund der Bodenart lehmiger Sand wird das Standortpotential für aus Naturschutzsicht potentiell hochwertige Extremstandorte als gering eingeschätzt.

Bewertung des Retentionsvermögens des Bodens bei Niederschlagsereignissen anhand der Bodenschätzungsdaten (siehe Leitfaden „Das Schutzgut Boden in der Planung“):

- Bodenart LIIb2, keine Hangneigung >18 entspricht Wertklasse 4 (hoch).

Bewertung der natürlichen Ertragsfähigkeit landwirtschaftlich genutzter Böden anhand der Bodenschätzungsdaten (siehe Leitfaden „Das Schutzgut Boden in der Planung“):

- Ackerzahl 54 entspricht Wertklasse 3 (mittel).

Bewertung der Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte (siehe Leitfaden „Das Schutzgut Boden in der Planung“):

- Es sind keine Bodendenkmäler ausgewiesen (siehe auch Schutzgut Kultur- und Sachgüter). Daher ist keine bedeutende Funktion der Böden als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte vorhanden.

Insgesamt weisen die Böden des Standorts also teilweise besondere Funktionen entsprechend o. g. Kriterien auf.

Gegenüber der Darstellung als landwirtschaftliche Nutzfläche erhöht sich der Versiegelungsgrad durch den Bau von Gebäuden sowie von Erschließungen. Bodenökologische Funktionen gehen verloren.

Unter Berücksichtigung der Bestandsbewertung einschließlich der Vorbelastungen und der geplanten Verminderungsmaßnahmen (siehe 2.10.2) ergibt sich insgesamt gemittelt folgende schutzgutbezogene Auswirkung:

- Die Auswirkungen sind in der Überlagerung mit den prognostizierten Wirkungen als negativ zu beurteilen.

Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer fehlen im Gebiet, es liegt keine Ausweisung als Wasserschutzgebiet vor. Durch die Neuausweisung kommt es im Bereich der Versiegelungen zu Verschlechterungen des Schutzgutes, der Oberflächenwasserabfluss wird erhöht, die Grundwasserneubildungsrate vermindert.

Unter Berücksichtigung der Bestandsbewertung einschließlich der Vorbelastungen und der geplanten Verminderungsmaßnahmen (siehe 2.10.2) ergibt sich insgesamt gemittelt folgende schutzgutbezogene Auswirkung:

- Die Auswirkungen sind in der Überlagerung mit den prognostizierten Wirkungen als bedingt negativ zu beurteilen.

Schutzgut Klima und Luft

Der Änderungsbereich fungiert aktuell als kleinflächiges Kaltluftentstehungsgebiet mit positivem Effekt für die angrenzende Umgebung. Diese Funktion geht bei Realisierung der Ausweisung verloren.

Unter Berücksichtigung der Bestandsbewertung einschließlich der Vorbelastungen und der geplanten Verminderungsmaßnahmen (siehe 2.10.2) ergibt sich insgesamt gemittelt folgende schutzgutbezogene Auswirkung:

- Die Auswirkungen sind in der Überlagerung mit den prognostizierten Wirkungen als bedingt negativ zu beurteilen.

Schutzgut Landschaftsbild

Das Landschaftsbild ist im Betrachtungsraum in erster Linie durch angrenzende Dorfgebietsflächen und Gehölze geprägt. Das Gebiet befindet sich in exponierter hängiger Lage, was eine Ortsrandeingrünung im Südwesten erfordert. Im Südosten sind die Biotope mit der Teilflächennummer 7437-0271-002 (Mesophiles Gebüsch) und 7437-0271-001 (Feldgehölz, Mesophiles Gebüsch) für die Ortsrandeingrünung eminent und im Bestand zu sichern.

Bei Realisierung der Planung erfolgt eine Beeinträchtigung des Schutzgutes durch Verlust von Freiflächen.

Unter Berücksichtigung der Bestandsbewertung einschließlich der Vorbelastungen und der geplanten Verminderungsmaßnahmen (siehe 2.10.2) ergibt sich insgesamt gemittelt folgende schutzgutbezogene Auswirkung:

- Die Auswirkungen sind in der Überlagerung mit den prognostizierten Wirkungen als bedingt negativ zu beurteilen.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Im Gebiet ist kein Bodendenkmal erfasst.

Unter Berücksichtigung der Bestandsbewertung einschließlich der Vorbelastungen und der geplanten Verminderungsmaßnahmen (siehe 2.10.2) ergibt sich insgesamt gemittelt folgende schutzgutbezogene Auswirkung:

- Die Auswirkungen sind in der Überlagerung mit den prognostizierten Wirkungen als neutral zu beurteilen.

2.10.2 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

- Verwendung von versickerungsfähigen Belägen, Regenrückhaltung und ggf. Versickerung.
- Ausweisung einer Ortsrandeingrünung.

2.10.3 Kompensationsbedarf

- Ausgangszustand: Weide, 8 Wertpunkte (WP) gemäß Leitfaden Eingriffsregelung (2021).
- GRZ Dorfgebiet: ca. 0,6.
- Erwarteter überschlägiger Kompensationsbedarf:
Dorfgebiet ca. $5.600 \text{ m}^2 \times 8 \text{ WP} \times 0,6 = \text{ca. } 26.880 \text{ WP}$.

2.11 Entwicklungsbereich (EB) 11 – Dorfgebietsflächen im Norden von Freundsbach



Abbildung 11: Entwicklungsbereich 11 (Quelle: KomPlan, 2026)

Baurecht kann hier für die im Zuge der Einzelbaugenehmigung über Satzungen geschaffen werden. Eine Umweltprüfung ist daher nicht erforderlich.

2.12 Entwicklungsbereich (EB) 12 – Dorfgebiet im Südwesten von Freundsbach

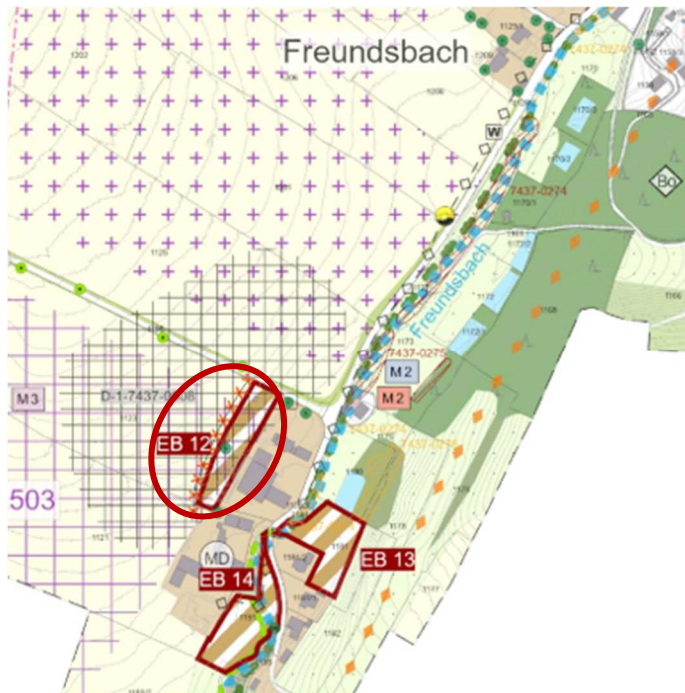


Abbildung 12: Entwicklungsbereich 12 (Quelle: KomPlan, 2026)

Baurecht kann hier für die im Zuge der Einzelbaugenehmigung über Satzungen geschaffen werden. Eine Umweltprüfung ist daher nicht erforderlich.

2.13 Entwicklungsbereich (EB) 13 – Dorfgebietsflächen im Südosten von Freundsbach

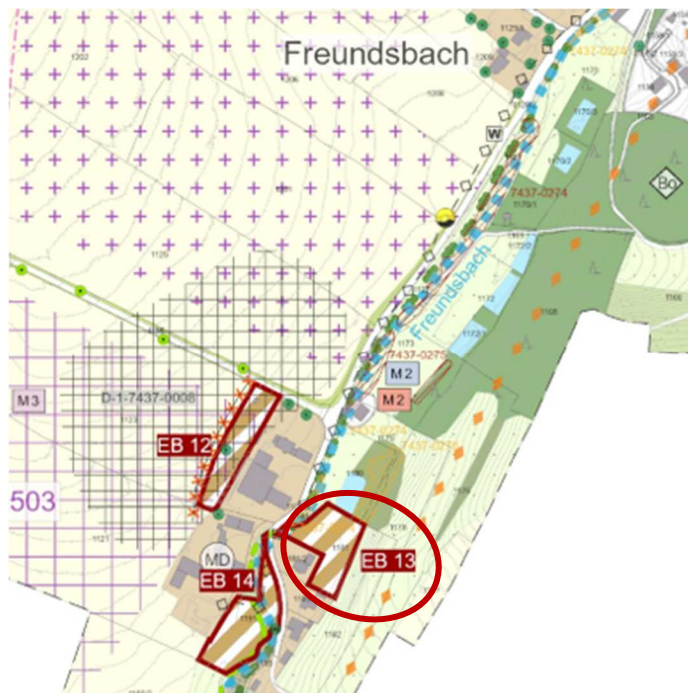


Abbildung 13: Entwicklungsbereich 13 (Quelle: KomPlan, 2026)

Baurecht kann hier für die im Zuge der Einzelbaugenehmigung über Satzungen geschaffen werden. Eine Umweltprüfung ist daher nicht erforderlich.

2.14 Entwicklungsbereich (EB) 14 – Dorfgebietsflächen im Süden von Freundsbach

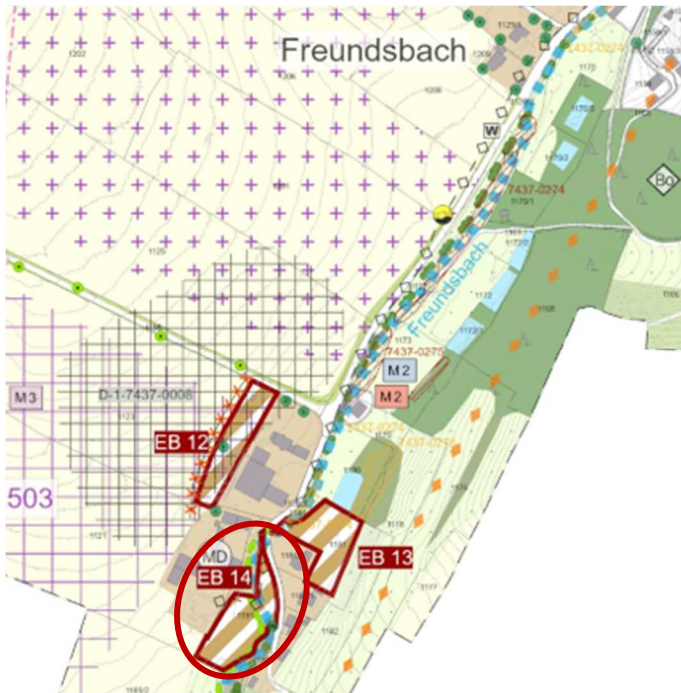


Abbildung 14: Entwicklungsbereich 14 (Quelle: KomPlan, 2026)

Baurecht kann hier für die im Zuge der Einzelbaugenehmigung über Satzungen geschaffen werden. Eine Umweltprüfung ist daher nicht erforderlich.

2.15 Entwicklungsbereich (EB) 15 – Dorfgebietsflächen im Nordwesten von Niederndorf



Abbildung 15: Entwicklungsbereich 15 (Quelle: KomPlan, 2026)

Baurecht kann hier für die im Zuge der Einzelbaugenehmigung über Satzungen geschaffen werden. Eine Umweltprüfung ist daher nicht erforderlich.

2.16 Entwicklungsbereich (EB) 16 – Dorfgebietsflächen im Osten von Hörgersdorf



Abbildung 16: Entwicklungsbereich 16 (Quelle: KomPlan, 2026)

2.16.1 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen, Prognose bei Durchführung der Planung

Schutzgut Mensch

Die Flächen haben momentan keine Funktion für die Erholungsnutzung inne. Es gehen Freiflächen verloren. Durch die Realisierung von Bauflächen können jedoch Hausgärten geschaffen werden, die dieser Funktion dienen. Gleichzeitig werden attraktive Dorfgebietsflächen geschaffen.

Vorbelastungen des Ausweisungsbereiches liegen durch Immissionen aus der landwirtschaftlichen Nutzung der angrenzenden Flächen sowie durch den bestehenden Hausbrand angrenzender baulicher Nutzungen vor.

Unter Berücksichtigung der Bestandsbewertung einschließlich der Vorbelastungen und der geplanten Verminderungsmaßnahmen (siehe 2.16.2) ergibt sich insgesamt gemittelt folgende schutzgutbezogene Auswirkung:

- Die Auswirkungen sind in der Überlagerung mit den prognostizierten Wirkungen als bedingt positiv zu beurteilen.

Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

Der Ausweisungsbereich wird als Acker genutzt. Im Süden sind Gehölze vorhanden, die erhalten bleiben.

Das Entwicklungspotential für seltene und gefährdete Lebensräume ist insgesamt gering, regional bzw. landesweit bedeutsame Artenvorkommen sind nicht verzeichnet.

Unter Berücksichtigung der Bestandsbewertung einschließlich der Vorbelastungen und der geplanten Verminderungsmaßnahmen (siehe 2.16.2) ergibt sich insgesamt gemittelt folgende schutzgutbezogene Auswirkung:

- Die Auswirkungen sind in der Überlagerung mit den prognostizierten Wirkungen als bedingt negativ zu beurteilen.

Schutzgut Fläche

Der Flächenumfang der geplanten Ausweisung beträgt ca. 0,5 ha. Die Planung trägt zum Flächenverbrauch bei.

Unter Berücksichtigung der Bestandsbewertung einschließlich der Vorbelastungen und der geplanten Verminderungsmaßnahmen (siehe 2.16.2) ergibt sich insgesamt gemittelt folgende schutzgutbezogene Auswirkung:

- Die Auswirkungen sind in der Überlagerung mit den prognostizierten Wirkungen als bedingt negativ zu beurteilen.

Schutzgut Boden

Die Bodenart im Ausweisungsbereich stellt sich wie folgt dar:

Sandiger Lehm, lehmiger Sand, stark lehmiger Sand mittlerer Zustandsstufe (II, 4). Aufgrund der aktuellen Nutzung ist in Teilbereichen mit bereits anthropogen überprägten Bodenprofilen zu rechnen, wobei detaillierte Bodenaufschlüsse nicht vorliegen.

Bewertung des Standortpotentials für die natürliche Vegetation anhand der Bodenschätzungsdaten (siehe Leitfaden „Das Schutzgut Boden in der Planung“):

- Grünlandzahl 36: Hohe Wahrscheinlichkeit, aus Sicht des Naturschutzes hochwertige Lebensgemeinschaften anzutreffen oder Standorte anzutreffen, die für die Ansiedlung solcher Lebensgemeinschaften potenziell geeignet sind.
- Ackerzahl 41, 50: Bewertung des Standortpotentials anhand der Wertzahlen nicht möglich; aufgrund der Bodenart sandiger Lehm bzw. stark lehmiger Sand wird das Standortpotential für aus Naturschutzsicht potentiell hochwertige Extremstandorte als gering eingeschätzt.

Bewertung des Retentionsvermögens des Bodens bei Niederschlagsereignissen anhand der Bodenschätzungsdaten (siehe Leitfaden „Das Schutzgut Boden in der Planung“):

- Bodenart sL4D, keine Hangneigung >18 entspricht Wertklasse 3 (mittel).
- Bodenart ISII3, keine Hangneigung >18 entspricht Wertklasse 3 - 4 (mittel bis hoch).
- Bodenart SL4, keine Hangneigung >18 entspricht Wertklasse 3 (mittel).

Bewertung der natürlichen Ertragsfähigkeit landwirtschaftlich genutzter Böden anhand der Bodenschätzungsdaten (siehe Leitfaden „Das Schutzgut Boden in der Planung“):

- Ackerzahl 41, 50 entspricht Wertklasse 3 (mittel).
- Grünlandzahl 36 entspricht Wertklasse 2 (gering).

Bewertung der Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte (siehe Leitfaden „Das Schutzgut Boden in der Planung“):

- Es sind keine Bodendenkmäler ausgewiesen (siehe auch Schutzgut Kultur- und Sachgüter). Daher ist keine bedeutende Funktion der Böden als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte vorhanden.

Insgesamt weisen die Böden des Standorts also teilweise besondere Funktionen entsprechend o. g. Kriterien auf.

Gegenüber der Darstellung als landwirtschaftliche Nutzfläche erhöht sich der Versiegelungsgrad durch den Bau von Gebäuden sowie von Erschließungen. Bodenökologische Funktionen gehen verloren.

Unter Berücksichtigung der Bestandsbewertung einschließlich der Vorbelastungen und der geplanten Verminderungsmaßnahmen (siehe 2.16.2) ergibt sich insgesamt gemittelt folgende schutzgutbezogene Auswirkung:

- Die Auswirkungen sind in der Überlagerung mit den prognostizierten Wirkungen als bedingt negativ zu beurteilen.

Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer fehlen im Gebiet, es liegt keine Ausweisung als Wasserschutzgebiet vor. Durch die Neuausweisung kommt es im Bereich der Versiegelungen zu Verschlechterungen des Schutzgutes, der Oberflächenwasserabfluss wird erhöht, die Grundwasserneubildungsrate vermindert.

Unter Berücksichtigung der Bestandsbewertung einschließlich der Vorbelastungen und der geplanten Verminderungsmaßnahmen (siehe 2.16.2) ergibt sich insgesamt gemittelt folgende schutzgutbezogene Auswirkung:

- Die Auswirkungen sind in der Überlagerung mit den prognostizierten Wirkungen als bedingt negativ zu beurteilen.

Schutzgut Klima und Luft

Der Änderungsbereich fungiert aktuell als kleinflächiges Kaltluftentstehungsgebiet mit positivem Effekt für die angrenzende Umgebung. Diese Funktion geht bei Realisierung der Ausweisung verloren.

Unter Berücksichtigung der Bestandsbewertung einschließlich der Vorbelastungen und der geplanten Verminderungsmaßnahmen (siehe 2.16.2) ergibt sich insgesamt gemittelt folgende schutzgutbezogene Auswirkung:

- Die Auswirkungen sind in der Überlagerung mit den prognostizierten Wirkungen als bedingt negativ zu beurteilen.

Schutzgut Landschaftsbild

Das Landschaftsbild ist im Betrachtungsraum in erster Linie durch angrenzende Dorfgebietsflächen, die Hanglage und Gehölze geprägt.

Es handelt sich um einen städtebaulich sinnvollen Lückenschluss.

Bei Realisierung der Planung erfolgt eine Beeinträchtigung des Schutzgutes durch Verlust von Freiflächen.

Unter Berücksichtigung der Bestandsbewertung einschließlich der Vorbelastungen und der geplanten Verminderungsmaßnahmen (siehe 2.16.2) ergibt sich insgesamt gemittelt folgende schutzgutbezogene Auswirkung:

- Die Auswirkungen sind in der Überlagerung mit den prognostizierten Wirkungen als bedingt negativ zu beurteilen.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Im Gebiet ist kein Bodendenkmal erfasst.

Unter Berücksichtigung der Bestandsbewertung einschließlich der Vorbelastungen und der geplanten Verminderungsmaßnahmen (siehe 2.16.2) ergibt sich insgesamt gemittelt folgende schutzgutbezogene Auswirkung:

- Die Auswirkungen sind in der Überlagerung mit den prognostizierten Wirkungen als neutral zu beurteilen.

2.16.2 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

- Verwendung von versickerungsfähigen Belägen, Regenrückhaltung und ggf. Versickerung.
- Erhaltung vorhandener Gehölze

2.16.3 Kompensationsbedarf

- Ausgangszustand: Acker, 3 Wertpunkte (WP) gemäß Leitfaden Eingriffsregelung (2021).
- GRZ Dorfgebiet: ca. 0,6.
- Erwarteter überschlägiger Kompensationsbedarf:
Dorfgebiet ca. $5.000 \text{ m}^2 \times 3 \text{ WP} \times 0,6 = \text{ca. } 9.000 \text{ WP}$.

2.17 Entwicklungsbereich (EB) 17 – Dorfgebietsflächen im Norden von Hörgersdorf



Abbildung 17: Entwicklungsbereich 17 (Quelle: KomPlan, 2026)

2.17.1 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen, Prognose bei Durchführung der Planung

Schutzgut Mensch

Die Flächen haben momentan keine Funktion für die Erholungsnutzung inne. Es gehen Freiflächen verloren. Durch die Realisierung von Bauflächen können jedoch Hausgärten geschaffen werden, die dieser Funktion dienen. Gleichzeitig werden attraktive Dorfgebietsflächen geschaffen.

Vorbelastungen des Ausweisungsbereiches liegen durch Immissionen aus der landwirtschaftlichen Nutzung der angrenzenden Flächen sowie durch den bestehenden Hausbrand angrenzender baulicher Nutzungen vor.

Unter Berücksichtigung der Bestandsbewertung einschließlich der Vorbelastungen und der geplanten Verminderungsmaßnahmen (siehe 2.17.2) ergibt sich insgesamt gemittelt folgende schutzgutbezogene Auswirkung:

- Die Auswirkungen sind in der Überlagerung mit den prognostizierten Wirkungen als bedingt positiv zu beurteilen.

Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

Der Ausweisungsbereich wird als Weide, private Grünfläche (Rasen) und Intensivgrünland genutzt. In den Randbereichen sind einzelne Gehölze vorhanden, die erhalten bleiben.

Das Entwicklungspotential für seltene und gefährdete Lebensräume ist insgesamt gering, regional bzw. landesweit bedeutsame Artenvorkommen sind nicht verzeichnet.

Unter Berücksichtigung der Bestandsbewertung einschließlich der Vorbelastungen und der geplanten Verminderungsmaßnahmen (siehe 2.17.2) ergibt sich insgesamt gemittelt folgende schutzgutbezogene Auswirkung:

- Die Auswirkungen sind in der Überlagerung mit den prognostizierten Wirkungen als bedingt negativ zu beurteilen.

Schutzgut Fläche

Der Flächenumfang der geplanten Ausweisung beträgt ca. 0,74 ha. Die Planung trägt zum Flächenverbrauch bei.

Unter Berücksichtigung der Bestandsbewertung einschließlich der Vorbelastungen und der geplanten Verminderungsmaßnahmen (siehe 2.17.2) ergibt sich insgesamt gemittelt folgende schutzgutbezogene Auswirkung:

- Die Auswirkungen sind in der Überlagerung mit den prognostizierten Wirkungen als bedingt negativ zu beurteilen.

Schutzgut Boden

sL4D 48, L4DLö 68, LI2 59

Die Bodenart im Ausweisungsbereich stellt sich wie folgt dar:

Sandiger Lehm, Lehm mittlerer bis guter Zustandsstufe (4, I). Aufgrund der aktuellen Nutzung ist in Teilbereichen mit bereits anthropogen überprägten Bodenprofilen zu rechnen, wobei detaillierte Bodenaufschlüsse nicht vorliegen.

Bewertung des Standortpotentials für die natürliche Vegetation anhand der Bodenschätzungsdaten (siehe Leitfaden „Das Schutzgut Boden in der Planung“):

- Grünlandzahl 59, Ackerzahl 48 - 68: Bewertung des Standortpotentials anhand der Wertzahlen nicht möglich; aufgrund der Bodenart sandiger Lehm bzw. stark Lehm wird das Standortpotential für aus Naturschutzsicht potentiell hochwertige Extremstandorte als gering eingeschätzt.

Bewertung des Retentionsvermögens des Bodens bei Niederschlagsereignissen anhand der Bodenschätzungsdaten (siehe Leitfaden „Das Schutzgut Boden in der Planung“):

- Bodenart sL4D, keine Hangneigung >18 entspricht Wertklasse 3 (mittel).
- Bodenart LI2, keine Hangneigung >18 entspricht Wertklasse 5 (sehr hoch).
- Bodenart L4DLö, keine Hangneigung >18 entspricht Wertklasse 3 (mittel).

Bewertung der natürlichen Ertragsfähigkeit landwirtschaftlich genutzter Böden anhand der Bodenschätzungsdaten (siehe Leitfaden „Das Schutzgut Boden in der Planung“):

- Acker-/Grünlandzahl 48 - 59 entspricht Wertklasse 3 (mittel).
- Ackerzahl 68 entspricht Wertklasse 4 (hoch).

Bewertung der Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte (siehe Leitfaden „Das Schutzgut Boden in der Planung“):

- Es sind keine Bodendenkmäler ausgewiesen (siehe auch Schutzgut Kultur- und Sachgüter). Daher ist keine bedeutende Funktion der Böden als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte vorhanden.

Insgesamt weisen die Böden des Standorts also teilweise besondere Funktionen entsprechend o. g. Kriterien auf.

Gegenüber der Darstellung als landwirtschaftliche Nutzfläche erhöht sich der Versiegelungsgrad durch den Bau von Gebäuden sowie von Erschließungen. Bodenökologische Funktionen gehen verloren.

Unter Berücksichtigung der Bestandsbewertung einschließlich der Vorbelastungen und der geplanten Verminderungsmaßnahmen (siehe 2.17.2) ergibt sich insgesamt gemittelt folgende schutzgutbezogene Auswirkung:

- Die Auswirkungen sind in der Überlagerung mit den prognostizierten Wirkungen als negativ zu beurteilen.

Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer fehlen im Gebiet, es liegt keine Ausweisung als Wasserschutzgebiet vor. Durch die Neuausweisung kommt es im Bereich der Versiegelungen zu Verschlechterungen des Schutzgutes, der Oberflächenwasserabfluss wird erhöht, die Grundwasserneubildungsrate vermindert.

Unter Berücksichtigung der Bestandsbewertung einschließlich der Vorbelastungen und der geplanten Verminderungsmaßnahmen (siehe 2.17.2) ergibt sich insgesamt gemittelt folgende schutzgutbezogene Auswirkung:

- Die Auswirkungen sind in der Überlagerung mit den prognostizierten Wirkungen als bedingt negativ zu beurteilen.

Schutzgut Klima und Luft

Der Änderungsbereich fungiert aktuell als kleinflächiges Kaltluftentstehungsgebiet mit positivem Effekt für die angrenzende Umgebung. Diese Funktion geht bei Realisierung der Ausweisung verloren.

Unter Berücksichtigung der Bestandsbewertung einschließlich der Vorbelastungen und der geplanten Verminderungsmaßnahmen (siehe 2.17.2) ergibt sich insgesamt gemittelt folgende schutzgutbezogene Auswirkung:

- Die Auswirkungen sind in der Überlagerung mit den prognostizierten Wirkungen als bedingt negativ zu beurteilen.

Schutzgut Landschaftsbild

Das Landschaftsbild ist im Betrachtungsraum in erster Linie durch angrenzende Dorfgebietsflächen, die Hanglage und Gehölze geprägt.

Das Gebiet ist wenig einsehbar, es handelt sich um eine städtebaulich sinnvolle Arrondierung am Ortsrand.

Bei Realisierung der Planung erfolgt eine Beeinträchtigung des Schutzgutes durch Verlust von Freiflächen.

Unter Berücksichtigung der Bestandsbewertung einschließlich der Vorbelastungen und der geplanten Verminderungsmaßnahmen (siehe 2.17.2) ergibt sich insgesamt gemittelt folgende schutzgutbezogene Auswirkung:

- Die Auswirkungen sind in der Überlagerung mit den prognostizierten Wirkungen als bedingt negativ zu beurteilen.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Im Gebiet ist kein Bodendenkmal erfasst.

Unter Berücksichtigung der Bestandsbewertung einschließlich der Vorbelastungen und der geplanten Verminderungsmaßnahmen (siehe 2.17.2) ergibt sich insgesamt gemittelt folgende schutzgutbezogene Auswirkung:

- Die Auswirkungen sind in der Überlagerung mit den prognostizierten Wirkungen als neutral zu beurteilen.

2.17.2 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

- Verwendung von versickerungsfähigen Belägen, Regenrückhaltung und ggf. Versickerung.
- Erhaltung vorhandener Gehölze.

2.17.3 Kompensationsbedarf

- Ausgangszustand: Intensivgrünland, private Grünfläche (Rasen) 3 Wertpunkte (WP), Weide 8 Wertpunkte gemäß Leitfaden Eingriffsregelung (2021).
- GRZ Dorfgebiet: ca. 0,6.
- Erwarteter überschlägiger Kompensationsbedarf:
Dorfgebiet Intensivgrünland, private Grünfläche (Rasen) ca. 6.580 m² x 3 WP x 0,6 = ca. 11.840 WP, Weide ca. 810 m² x 8 WP x 0,6 = ca. 3.890 WP

2.18 Entwicklungsbereich (EB) 18 – Dorfgebietsflächen in Scheckenhofen

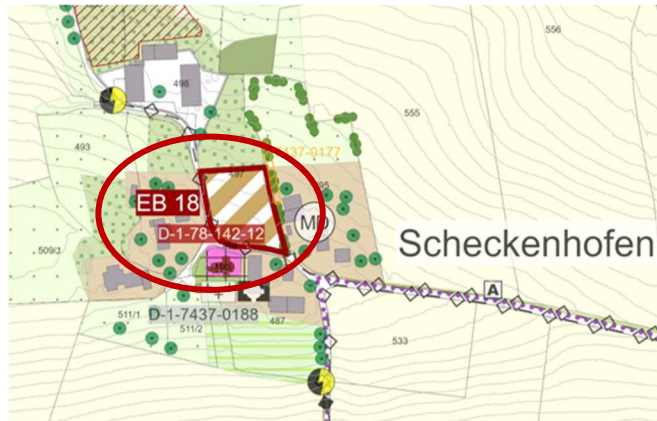


Abbildung 18: Entwicklungsbereich 18 (Quelle: KomPlan, 2025)

Da es sich bei diesem Entwicklungsbereich um eine Innenentwicklung handelt, entfällt die Umweltprüf- und Ausgleichspflicht.

2.19 Entwicklungsbereich (EB) 19 – Dorfgebietsflächen im Südosten von Thal

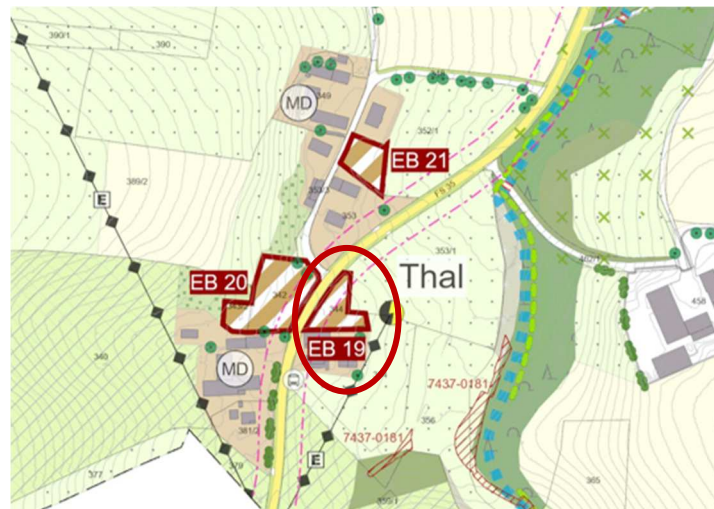


Abbildung 19: Entwicklungsbereich 19 (Quelle: KomPlan, 2025)

Baurecht kann hier für die im Zuge der Einzelbaugenehmigung über Satzungen geschaffen werden. Eine Umweltprüfung ist daher nicht erforderlich.

2.20 Entwicklungsbereich (EB) 20 – Dorfgebietsflächen im Südwesten von Thal



Abbildung 20: Entwicklungsbereich 20 (Quelle: KomPlan, 2025)

Baurecht kann hier für die im Zuge der Einzelbaugenehmigung über Satzungen geschaffen werden. Eine Umweltprüfung ist daher nicht erforderlich.

2.21 Entwicklungsbereich (EB) 21 – Dorfgebietsflächen im Norden von Thal

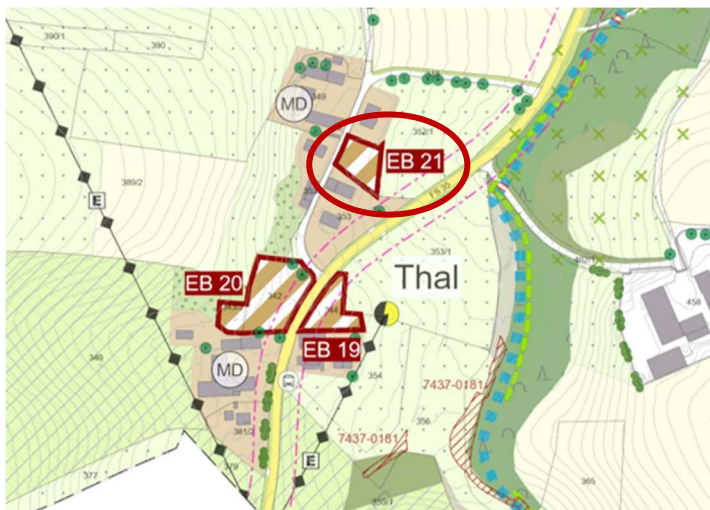


Abbildung 21: Entwicklungsbereich 21 (Quelle: KomPlan, 2025)

Baurecht kann hier für die im Zuge der Einzelbaugenehmigung über Satzungen geschaffen werden. Eine Umweltprüfung ist daher nicht erforderlich.

2.22 Entwicklungsbereich (EB) 22 – Dorfgebietsflächen im Süden von Wölflmühle



Abbildung 22: Entwicklungsbereich 22 (Quelle: KomPlan, 2025)

Baurecht kann hier für die im Zuge der Einzelbaugenehmigung über Satzungen geschaffen werden. Eine Umweltprüfung ist daher nicht erforderlich.

2.23 Entwicklungsbereiche (EB) 23 und 24 – Mischgebiete nordwestlich Wollersdorf

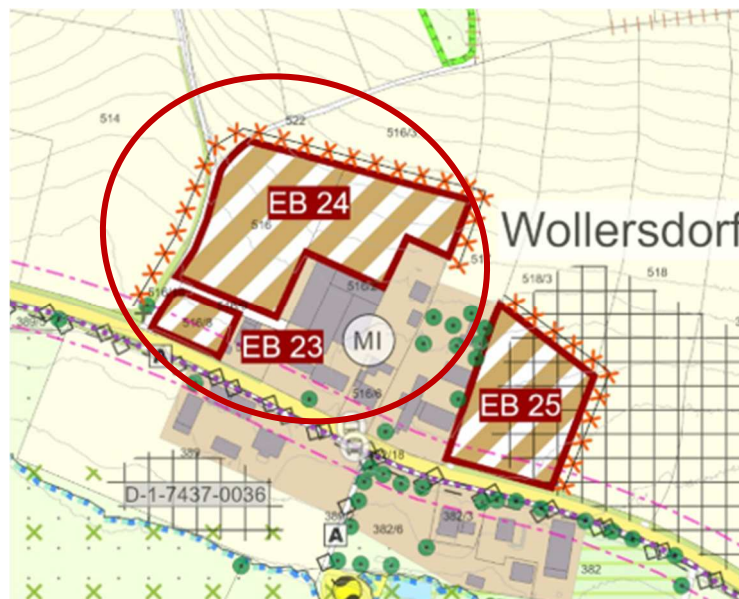


Abbildung 23: Entwicklungsbereiche 23 und 24 (Quelle: KomPlan, 2026)

2.23.1 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen, Prognose bei Durchführung der Planung

Schutzgut Mensch

Die Flächen haben momentan keine Funktion für die Erholungsnutzung inne. . Südlich verläuft ein örtlicher Wanderweg und ein Radweg des Landkreises. Durch die Realisierung von Bauflächen können jedoch zugeordnete Grünflächen geschaffen werden, die dieser Funktion dienen. Gleichzeitig werden attraktive Mischgebiete geschaffen.

Vorbelastungen des Ausweisungsbereiches liegen durch Immissionen aus der landwirtschaftlichen Nutzung der angrenzenden Flächen, durch den bestehenden Haus-

brand angrenzender baulicher Nutzungen sowie durch Verkehrslärm der Kreisstraße FS 32 vor.

Unter Berücksichtigung der Bestandsbewertung einschließlich der Vorbelastungen und der geplanten Verminderungsmaßnahmen (siehe 2.23.2) ergibt sich insgesamt gemittelt folgende schutzgutbezogene Auswirkung:

- Die Auswirkungen sind in der Überlagerung mit den prognostizierten Wirkungen als bedingt positiv zu beurteilen.

Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

Der Ausweisungsbereich wird als Acker, Intensivgrünland und kleinflächig als Streuobstwiese genutzt.

Das Entwicklungspotential für seltene und gefährdete Lebensräume ist insgesamt gering, regional bzw. landesweit bedeutsame Artenvorkommen sind nicht verzeichnet.

Unter Berücksichtigung der Bestandsbewertung einschließlich der Vorbelastungen und der geplanten Verminderungsmaßnahmen (siehe 2.23.2) ergibt sich insgesamt gemittelt folgende schutzgutbezogene Auswirkung:

- Die Auswirkungen sind in der Überlagerung mit den prognostizierten Wirkungen als bedingt negativ zu beurteilen.

Schutzgut Fläche

Der Flächenumfang der geplanten Ausweisung beträgt ca. 1,1 ha. Die Planung trägt zum Flächenverbrauch bei.

Unter Berücksichtigung der Bestandsbewertung einschließlich der Vorbelastungen und der geplanten Verminderungsmaßnahmen (siehe 2.23.2) ergibt sich insgesamt gemittelt folgende schutzgutbezogene Auswirkung:

- Die Auswirkungen sind in der Überlagerung mit den prognostizierten Wirkungen als bedingt negativ zu beurteilen.

Schutzgut Boden

Die Bodenart im Ausweisungsbereich stellt sandiger Lehm guter Zustandsstufe (2) dar. Aufgrund der aktuellen Nutzungen ist in Teilbereichen mit bereits anthropogen überprägten Bodenprofilen zu rechnen, wobei detaillierte Bodenaufschlüsse nicht vorliegen.

Bewertung des Standortpotentials für die natürliche Vegetation anhand der Bodenschätzungsdaten (siehe Leitfaden „Das Schutzgut Boden in der Planung“):

- Ackerzahl 68: Bewertung des Standortpotentials anhand der Wertzahlen nicht möglich; aufgrund der Bodenart sandiger Lehm wird das Standortpotential für aus Naturschutzsicht potentiell hochwertige Extremstandorte als gering eingeschätzt.

Bewertung des Retentionsvermögens des Bodens bei Niederschlagsereignissen anhand der Bodenschätzungsdaten (siehe Leitfaden „Das Schutzgut Boden in der Planung“):

- Bodenart sLLöD, keine Hangneigung >18%, entspricht Wertklasse 4 (hoch)

Bewertung der natürlichen Ertragsfähigkeit landwirtschaftlich genutzter Böden anhand der Bodenschätzungsdaten (siehe Leitfaden „Das Schutzgut Boden in der Planung“):

- Ackerzahl 68 entspricht Wertklasse 4 (hoch)

Bewertung der Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte (siehe Leitfaden „Das Schutzgut Boden in der Planung“):

- Es ist kein Bodendenkmal ausgewiesen (siehe auch Schutzgut Kultur- und Sachgüter). Daher ist keine bedeutende Funktion der Böden als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte vorhanden.

Insgesamt weisen die Böden des Standorts also teilweise besondere Funktionen entsprechend o. g. Kriterien auf.

Gegenüber der Darstellung als landwirtschaftliche Nutzfläche erhöht sich der Versiegelungsgrad durch den Bau von Wohn- und sonstigen Gebäuden sowie von Erschließungen. Bodenökologische Funktionen gehen verloren.

Unter Berücksichtigung der Bestandsbewertung einschließlich der Vorbelastungen und der geplanten Verminderungsmaßnahmen (siehe 2.23.2) ergibt sich insgesamt gemittelt folgende schutzgutbezogene Auswirkung:

- Die Auswirkungen sind in der Überlagerung mit den prognostizierten Wirkungen als negativ zu beurteilen.

Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer fehlen im Gebiet, es liegt keine Ausweisung als Wasserschutzgebiet vor. Durch die Neuausweisung kommt es im Bereich der Versiegelungen zu Verschlechterungen des Schutzgutes, der Oberflächenwasserabfluss wird erhöht, die Grundwasserneubildungsrate vermindert.

Unter Berücksichtigung der Bestandsbewertung einschließlich der Vorbelastungen und der geplanten Verminderungsmaßnahmen (siehe 2.23.2) ergibt sich insgesamt gemittelt folgende schutzgutbezogene Auswirkung:

- Die Auswirkungen sind in der Überlagerung mit den prognostizierten Wirkungen als bedingt negativ zu beurteilen.

Schutzgut Klima und Luft

Der Änderungsbereich fungiert aktuell als kleinflächiges Kaltluftentstehungsgebiet mit positivem Effekt für die angrenzende Umgebung. Diese Funktion geht bei Realisierung der Ausweisung verloren.

Unter Berücksichtigung der Bestandsbewertung einschließlich der Vorbelastungen und der geplanten Verminderungsmaßnahmen (siehe 2.23.2) ergibt sich insgesamt gemittelt folgende schutzgutbezogene Auswirkung:

- Die Auswirkungen sind in der Überlagerung mit den prognostizierten Wirkungen als bedingt negativ zu beurteilen.

Schutzgut Landschaftsbild

Das Landschaftsbild ist im Betrachtungsraum in erster Linie durch die landwirtschaftliche Nutzung und durch die angrenzende Kreisstraße geprägt.

Durch die ebene Lage und die ausgeräumte Flur wirkt die geplante Erweiterung des Mischgebietes wenig störend für Landschaftsbild. Eine Ortsrandeingrünung ist jedoch erforderlich.

Bei Realisierung der Planung erfolgt eine Beeinträchtigung des Schutzgutes durch Verlust von Freiflächen.

Unter Berücksichtigung der Bestandsbewertung einschließlich der Vorbelastungen und der geplanten Verminderungsmaßnahmen (siehe 2.23.2) ergibt sich insgesamt gemittelt folgende schutzgutbezogene Auswirkung:

- Die Auswirkungen sind in der Überlagerung mit den prognostizierten Wirkungen als bedingt negativ zu beurteilen.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Im Gebiet ist kein Bodendenkmal erfasst.

Unter Berücksichtigung der Bestandsbewertung einschließlich der Vorbelastungen und der geplanten Verminderungsmaßnahmen (siehe 2.23.2) ergibt sich insgesamt gemittelt folgende schutzgutbezogene Auswirkung:

- Die Auswirkungen sind in der Überlagerung mit den prognostizierten Wirkungen als neutral zu beurteilen.

2.23.2 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

- Ausweisung einer Ortsrandeingrünung.
- Verwendung von versickerungsfähigen Belägen und ggf. Versickerung.

2.23.3 Kompensationsbedarf

- Ausgangszustand: Acker, Intensivgrünland 3 Wertpunkte (WP) , Streuobstwiese 8 Wertpunkte (WP) gemäß Leitfaden Eingriffsregelung (2021).

- GRZ Mischgebiet: ca. 0,6.
- Erwarteter überschlägiger Kompensationsbedarf:
- Mischgebiet Acker, Intensivgrünland ca. $9.620 \text{ m}^2 \times 3 \text{ WP} \times 0,6 = \text{ca. } 17.320 \text{ WP}$,
Streuobstwiese ca. $1.110 \text{ m}^2 \times 8 \text{ WP} \times 0,6 = \text{ca. } 5.330 \text{ WP}$.

2.24 Entwicklungsbereich (EB) 25 – Mischgebiet östlich Wollersdorf

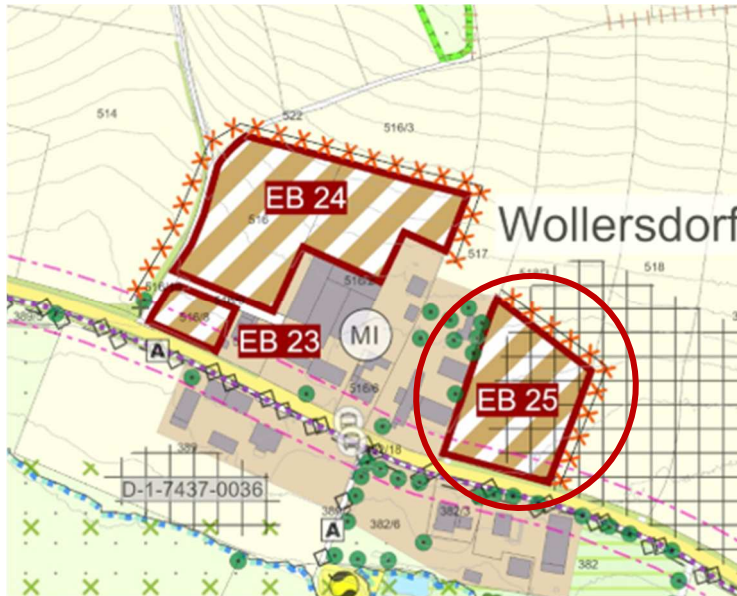


Abbildung 24: Entwicklungsbereich 25 (Quelle: KomPlan, 2026)

2.24.1 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen, Prognose bei Durchführung der Planung

Schutzgut Mensch

Die Flächen haben momentan keine Funktion für die Erholungsnutzung inne. Südlich verläuft ein örtlicher Wanderweg und ein Radweg des Landkreises. Durch die Realisierung von Bauflächen können jedoch zugeordnete Grünflächen geschaffen werden, die dieser Funktion dienen. Gleichzeitig werden attraktive Mischgebiete geschaffen.

Vorbelastungen des Ausweisungsbereiches liegen durch Immissionen aus der landwirtschaftlichen Nutzung der angrenzenden Flächen, durch den bestehenden Hausbrand angrenzender baulicher Nutzungen sowie durch Verkehrslärm der Kreisstraße FS 32 vor.

Unter Berücksichtigung der Bestandsbewertung einschließlich der Vorbelastungen und der geplanten Verminderungsmaßnahmen (siehe 2.24.2) ergibt sich insgesamt gemittelt folgende schutzgutbezogene Auswirkung:

- Die Auswirkungen sind in der Überlagerung mit den prognostizierten Wirkungen als bedingt positiv zu beurteilen.

Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

Der Ausweisungsbereich wird als Acker genutzt.

Das Entwicklungspotential für seltene und gefährdete Lebensräume ist insgesamt gering, regional bzw. landesweit bedeutsame Artenvorkommen sind nicht verzeichnet.

Unter Berücksichtigung der Bestandsbewertung einschließlich der Vorbelastungen und der geplanten Verminderungsmaßnahmen (siehe 2.24.2) ergibt sich insgesamt gemittelt folgende schutzgutbezogene Auswirkung:

- Die Auswirkungen sind in der Überlagerung mit den prognostizierten Wirkungen als bedingt negativ zu beurteilen.

Schutzgut Fläche

Der Flächenumfang der geplanten Ausweisung beträgt ca. 0,54 ha. Die Planung trägt zum Flächenverbrauch bei.

Unter Berücksichtigung der Bestandsbewertung einschließlich der Vorbelastungen und der geplanten Verminderungsmaßnahmen (siehe 2.24.2) ergibt sich insgesamt gemittelt folgende schutzgutbezogene Auswirkung:

- Die Auswirkungen sind in der Überlagerung mit den prognostizierten Wirkungen als bedingt negativ zu beurteilen.

Schutzgut Boden

sL2LÖD 68

Die Bodenart im Ausweisungsbereich stellt sandiger Lehm guter Zustandsstufe (2) dar. Aufgrund der aktuellen Nutzungen ist in Teilbereichen mit bereits anthropogen überprägten Bodenprofilen zu rechnen, wobei detaillierte Bodenaufschlüsse nicht vorliegen.

Bewertung des Standortpotentials für die natürliche Vegetation anhand der Bodenschätzungsdaten (siehe Leitfaden „Das Schutzgut Boden in der Planung“):

- Ackerzahl 68: Bewertung des Standortpotentials anhand der Wertzahlen nicht möglich; aufgrund der Bodenart sandiger Lehm wird das Standortpotential für aus Naturschutzsicht potentiell hochwertige Extremstandorte als gering eingeschätzt.

Bewertung des Retentionsvermögens des Bodens bei Niederschlagsereignissen anhand der Bodenschätzungsdaten (siehe Leitfaden „Das Schutzgut Boden in der Planung“):

- Bodenart sLLÖD, keine Hangneigung >18%, entspricht Wertklasse 4 (hoch)

Bewertung der natürlichen Ertragsfähigkeit landwirtschaftlich genutzter Böden anhand der Bodenschätzungsdaten (siehe Leitfaden „Das Schutzgut Boden in der Planung“):

- Ackerzahl 68 entspricht Wertklasse 4 (hoch)

Bewertung der Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte (siehe Leitfaden „Das Schutzgut Boden in der Planung“):

- Es ist ein Bodendenkmal ausgewiesen (siehe auch Schutzgut Kultur- und Sachgüter). Daher ist eine bedeutende Funktion der Böden als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte vorhanden.

Insgesamt weisen die Böden des Standorts also teilweise besondere Funktionen entsprechend o. g. Kriterien auf.

Gegenüber der Darstellung als landwirtschaftliche Nutzfläche erhöht sich der Versiegelungsgrad durch den Bau von Wohn- und sonstigen Gebäuden sowie von Erschließungen. Bodenökologische Funktionen gehen verloren.

Unter Berücksichtigung der Bestandsbewertung einschließlich der Vorbelastungen und der geplanten Verminderungsmaßnahmen (siehe 2.24.2) ergibt sich insgesamt gemittelt folgende schutzgutbezogene Auswirkung:

- Die Auswirkungen sind in der Überlagerung mit den prognostizierten Wirkungen als negativ zu beurteilen.

Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer fehlen im Gebiet, es liegt keine Ausweisung als Wasserschutzgebiet vor. Durch die Neuausweisung kommt es im Bereich der Versiegelungen zu Verschlechterungen des Schutzgutes, der Oberflächenwasserabfluss wird erhöht, die Grundwasserneubildungsrate vermindert.

Unter Berücksichtigung der Bestandsbewertung einschließlich der Vorbelastungen und der geplanten Verminderungsmaßnahmen (siehe 2.24.2) ergibt sich insgesamt gemittelt folgende schutzgutbezogene Auswirkung:

- Die Auswirkungen sind in der Überlagerung mit den prognostizierten Wirkungen als bedingt negativ zu beurteilen.

Schutzgut Klima und Luft

Der Änderungsbereich fungiert aktuell als kleinflächiges Kaltluftentstehungsgebiet mit positivem Effekt für die angrenzende Umgebung. Diese Funktion geht bei Realisierung der Ausweisung verloren.

Unter Berücksichtigung der Bestandsbewertung einschließlich der Vorbelastungen und der geplanten Verminderungsmaßnahmen (siehe 2.24.2) ergibt sich insgesamt gemittelt folgende schutzgutbezogene Auswirkung:

- Die Auswirkungen sind in der Überlagerung mit den prognostizierten Wirkungen als bedingt negativ zu beurteilen.

Schutzgut Landschaftsbild

Das Landschaftsbild ist im Betrachtungsraum in erster Linie durch die landwirtschaftliche Nutzung und durch die angrenzende Kreisstraße geprägt.

Durch die ebene Lage und die ausgeräumte Flur wirkt auch hier die geplante Erweiterung des Mischgebietes wenig störend für Landschaftsbild. Eine Ortsrandeingrünung ist jedoch erforderlich. Zudem wird zur östlich gelegenen Erweiterung von Mauern ein Trenngrün von ca. 200 m eingehalten.

Bei Realisierung der Planung erfolgt eine Beeinträchtigung des Schutzgutes durch Verlust von Freiflächen.

Unter Berücksichtigung der Bestandsbewertung einschließlich der Vorbelastungen und der geplanten Verminderungsmaßnahmen (siehe 2.24.2) ergibt sich insgesamt gemittelt folgende schutzgutbezogene Auswirkung:

- Die Auswirkungen sind in der Überlagerung mit den prognostizierten Wirkungen als bedingt negativ zu beurteilen.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Im Gebiet ist ein Bodendenkmal erfasst.

Im Zuge der Umsetzung der Planung erfolgt die Beeinträchtigung der Bodendenkmäler durch Überbauung. Durch Planzeichen wird jedoch auf das Erfordernis von denkmalrechtlichen Untersuchungen im Zuge der nachgeschalteten Planungen/ Genehmigungen hingewiesen.

Unter Berücksichtigung der Bestandsbewertung einschließlich der Vorbelastungen und der geplanten Verminderungsmaßnahmen (siehe 2.24.2) ergibt sich insgesamt gemittelt folgende schutzgutbezogene Auswirkung:

- Die Auswirkungen sind in der Überlagerung mit den prognostizierten Wirkungen als bedingt negativ zu beurteilen.

2.24.2 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

- Ausweisung einer Ortsrandeingrünung.
- Verwendung von versickerungsfähigen Belägen und ggf. Versickerung.
- Denkmalrechtliche Untersuchungen vor Baubeginn im Zuge nachgeschalteter Verfahren.

2.24.3 Kompensationsbedarf

- Ausgangszustand: Acker, 3 Wertpunkte (WP) gemäß Leitfaden Eingriffsregelung (2021).
- GRZ Mischgebiet: ca. 0,6.
- Erwarteter überschlägiger Kompensationsbedarf:
Mischgebiet ca. $5.400 \text{ m}^2 \times 3 \text{ WP} \times 0,6 = \text{ca. } 9.720 \text{ WP}$.

2.25 Entwicklungsbereich (EB) 26 – Gewerbegebiet nordwestlich Mauern

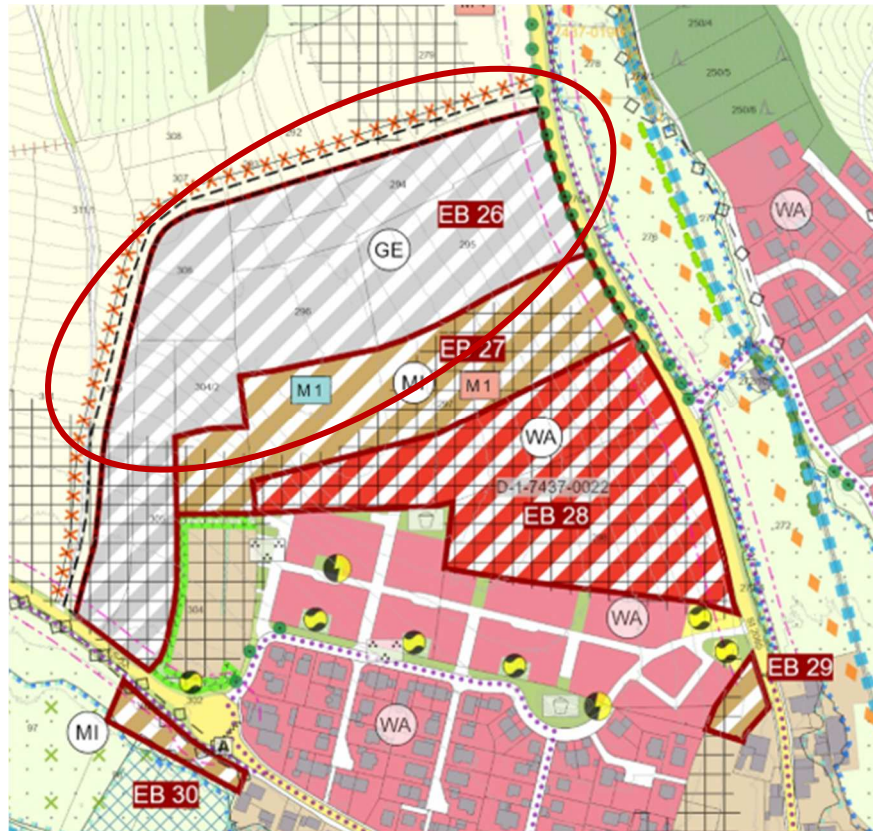


Abbildung 25: Entwicklungsbereich 26 (Quelle: KomPlan, 2026)

2.25.1 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen, Prognose bei Durchführung der Planung

Schutzgut Mensch

Die Flächen haben momentan keine Funktion für die Erholungsnutzung inne. Es werden attraktive gewerbliche Bauflächen und Arbeitsplätze geschaffen.

Vorbelastungen des Ausweisungsbereiches liegen durch Immissionen aus der landwirtschaftlichen Nutzung der angrenzenden Flächen sowie durch Verkehrslärm der St 2085 vor.

Eine Verbindungsstraße zwischen der Kreisstraße FS 32 im Süden und der Staatsstraße St 2085 im Nordosten ist geplant.

Unter Berücksichtigung der Bestandsbewertung einschließlich der Vorbelastungen und der geplanten Verminderungsmaßnahmen (siehe 2.25.2) ergibt sich insgesamt gemittelt folgende schutzgutbezogene Auswirkung:

- Die Auswirkungen sind in der Überlagerung mit den prognostizierten Wirkungen als bedingt positiv zu beurteilen.

Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

Der Ausweisungsbereich wird als Acker genutzt.

Das Entwicklungspotential für seltene und gefährdete Lebensräume ist insgesamt gering, regional bzw. landesweit bedeutsame Artenvorkommen sind nicht verzeichnet.

Unter Berücksichtigung der Bestandsbewertung einschließlich der Vorbelastungen und der geplanten Verminderungsmaßnahmen (siehe 2.25.2) ergibt sich insgesamt gemittelt folgende schutzgutbezogene Auswirkung:

- Die Auswirkungen sind in der Überlagerung mit den prognostizierten Wirkungen als bedingt negativ zu beurteilen.

Schutzgut Fläche

Der Flächenumfang der geplanten Ausweisung beträgt ca. 5,36 ha. Die Planung trägt zum Flächenverbrauch bei.

Unter Berücksichtigung der Bestandsbewertung einschließlich der Vorbelastungen und der geplanten Verminderungsmaßnahmen (siehe 2.25.2) ergibt sich insgesamt gemittelt folgende schutzgutbezogene Auswirkung:

- Die Auswirkungen sind in der Überlagerung mit den prognostizierten Wirkungen als negativ zu beurteilen.

Schutzgut Boden

Die Bodenarten im Ausweisungsbereich stellen sich wie folgt dar:

Lehm mittlerer - schlechter Zustandsstufe (3 - 4), stark lehmiger Sand schlechter – sehr schlechter Zustandsstufe (4 – 5), sandiger Lehm guter – schlechter Zustandsstufe (2- 4). Aufgrund der aktuellen Nutzung ist in Teilbereichen mit bereits anthropogen überprägten Bodenprofilen zu rechnen, wobei detaillierte Bodenaufschlüsse nicht vorliegen.

Bewertung des Standortpotentials für die natürliche Vegetation anhand der Bodenschätzungsdaten (siehe Leitfaden „Das Schutzgut Boden in der Planung“):

- Ackerzahl 48 - 68: Bewertung des Standortpotentials anhand der Wertzahlen nicht möglich; aufgrund der Bodenarten mit Lehmanteil wird das Standortpotential für aus Naturschutzsicht potentiell hochwertige Extremstandorte als gering eingeschätzt.

Bewertung des Retentionsvermögens des Bodens bei Niederschlagsereignissen anhand der Bodenschätzungsdaten (siehe Leitfaden „Das Schutzgut Boden in der Planung“):

- Bodenart L3D, keine Hangneigung >18%, entspricht Wertklasse 3 (mittel).
- Bodenart L4D, keine Hangneigung >18%, entspricht Wertklasse 3 (mittel).
- Bodenart SL4D, keine Hangneigung >18%, entspricht Wertklasse 3 (mittel).
- Bodenart SL5D, keine Hangneigung >18%, entspricht Wertklasse 2 (gering).
- Bodenart sL4Lö, keine Hangneigung >18%, entspricht Wertklasse 3 (mittel).
- Bodenart sL2LöD, keine Hangneigung >18%, entspricht Wertklasse 4 (hoch).

Bewertung der natürlichen Ertragsfähigkeit landwirtschaftlich genutzter Böden anhand der Bodenschätzungsdaten (siehe Leitfaden „Das Schutzgut Boden in der Planung“):

Ackerzahl 48 - 58 entspricht Wertklasse 3 (mittel), 66 - 68 entspricht Wertklasse 4 (hoch).

Bewertung der Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte (siehe Leitfaden „Das Schutzgut Boden in der Planung“):

- Es ist ein Bodendenkmal ausgewiesen (siehe auch Schutzgut Kultur- und Sachgüter). Daher ist eine bedeutende Funktion der Böden als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte vorhanden.

Insgesamt weisen die Böden des Standorts also teilweise besondere Funktionen entsprechend o. g. Kriterien auf.

Gegenüber der Darstellung als landwirtschaftliche Nutzfläche erhöht sich der Versiegelungsgrad durch den Bau von Gebäuden sowie von Erschließungen. Bodenökologische Funktionen gehen verloren.

Unter Berücksichtigung der Bestandsbewertung einschließlich der Vorbelastungen und der geplanten Verminderungsmaßnahmen (siehe 2.25.2) ergibt sich insgesamt gemittelt folgende schutzgutbezogene Auswirkung:

- Die Auswirkungen sind in der Überlagerung mit den prognostizierten Wirkungen als negativ zu beurteilen.

Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer fehlen im Gebiet, es liegt keine Ausweisung als Wasserschutzgebiet vor. Durch die Neuausweisung kommt es im Bereich der Versiegelungen zu Verschlechterungen des Schutzgutes, der Oberflächenwasserabfluss wird erhöht, die Grundwasserneubildungsrate vermindert.

Unter Berücksichtigung der Bestandsbewertung einschließlich der Vorbelastungen und der geplanten Verminderungsmaßnahmen (siehe 2.25.2) ergibt sich insgesamt gemittelt folgende schutzgutbezogene Auswirkung:

- Die Auswirkungen sind in der Überlagerung mit den prognostizierten Wirkungen als bedingt negativ zu beurteilen.

Schutzgut Klima und Luft

Der Änderungsbereich fungiert aktuell als Kaltluftentstehungsgebiet mit positivem Effekt für die angrenzende Umgebung.

Unter Berücksichtigung der Bestandsbewertung einschließlich der Vorbelastungen und der geplanten Verminderungsmaßnahmen (siehe 2.25.2) ergibt sich insgesamt gemittelt folgende schutzgutbezogene Auswirkung:

- Die Auswirkungen sind in der Überlagerung mit den prognostizierten Wirkungen als bedingt negativ zu beurteilen.

Schutzgut Landschaftsbild

Das Landschaftsbild ist im Betrachtungsraum in erster Linie durch die angrenzende Staatsstraße mit Gehölzen und Kreisstraße sowie die Ackernutzungen geprägt.

Am westlichen Rand ist eine Verbindungsstraße zwischen der Staatsstraße im Nordosten und der Kreisstraße im Südwesten geplant. Es handelt sich um eine großflächige Ausweisung über einen leichten Höhenrücken hinweg, eine Durchgrünung wäre sinnvoll.

Bei Realisierung der Planung erfolgt eine Beeinträchtigung des Schutzgutes durch Verlust von Freiflächen.

Unter Berücksichtigung der Bestandsbewertung einschließlich der Vorbelastungen und der geplanten Verminderungsmaßnahmen (siehe 2.25.2) ergibt sich insgesamt gemittelt folgende schutzgutbezogene Auswirkung:

- Die Auswirkungen sind in der Überlagerung mit den prognostizierten Wirkungen als bedingt negativ zu beurteilen.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Im Gebiet ist ein Bodendenkmal erfasst.

Im Zuge der Umsetzung der Planung erfolgt die Beeinträchtigung der Bodendenkmäler durch Überbauung. Durch Planzeichen wird jedoch auf das Erfordernis von denkmalrechtlichen Untersuchungen im Zuge der nachgeschalteten Planungen/ Genehmigungen hingewiesen.

Unter Berücksichtigung der Bestandsbewertung einschließlich der Vorbelastungen und der geplanten Verminderungsmaßnahmen (siehe 2.25.2) ergibt sich insgesamt gemittelt folgende schutzgutbezogene Auswirkung:

- Die Auswirkungen sind in der Überlagerung mit den prognostizierten Wirkungen als bedingt negativ zu beurteilen.

2.25.2 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

- Ausweisung einer Ortsrandeingrünung.
- Verwendung von versickerungsfähigen Belägen, Regenrückhaltung und ggf. Versickerung.
- Denkmalrechtliche Untersuchungen vor Baubeginn im Zuge nachgeschalteter Verfahren.

2.25.3 Kompensationsbedarf

- Ausgangszustand: Acker, 3 Wertpunkte (WP) gemäß Leitfaden Eingriffsregelung (2021).
- GRZ Gewerbliche Bauflächen: ca. 0,8.
- Erwarteter überschlägiger Kompensationsbedarf:
Gewerbliche Bauflächen $53.600 \text{ m}^2 \times 3 \text{ WP} \times 0,8 = \text{ca. } 128.640 \text{ WP}$.

2.26 Entwicklungsbereich (EB) 27 – Mischgebiet nordwestlich Mauern

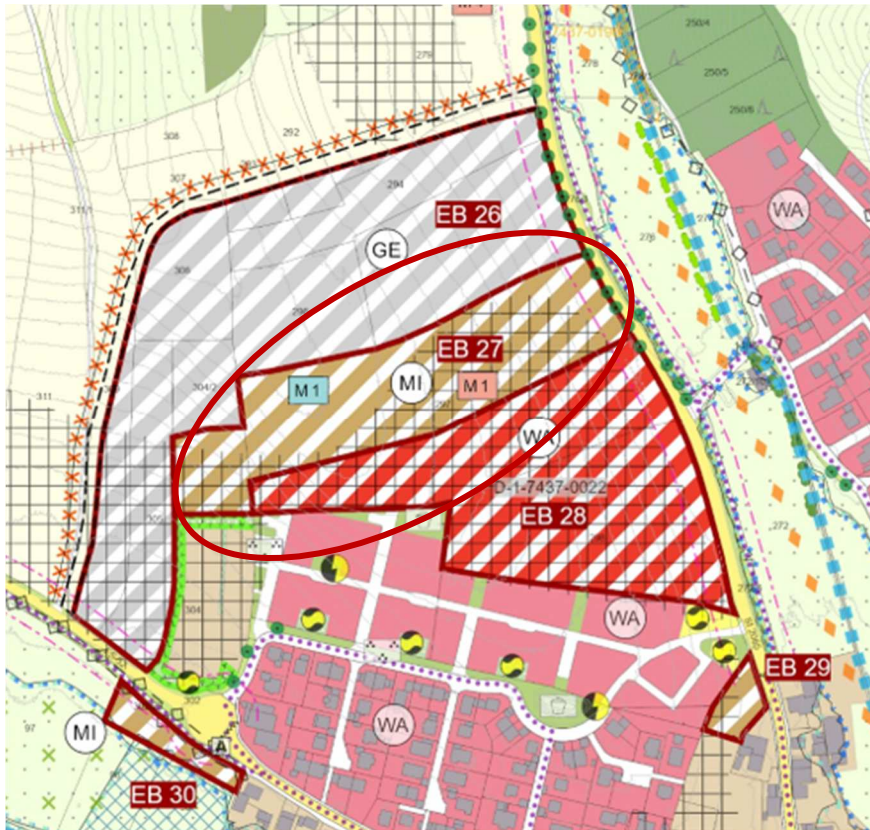


Abbildung 26: Entwicklungsbereich 27 (Quelle: KomPlan, 2026)

2.26.1 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen, Prognose bei Durchführung der Planung

Schutzgut Mensch

Die Flächen haben momentan keine Funktion für die Erholungsnutzung inne. Durch die Realisierung von Bauflächen können jedoch zugeordnete Grünflächen geschaffen werden, die dieser Funktion dienen. Gleichzeitig werden attraktive Mischgebiete geschaffen.

Vorbelastungen des Ausweisungsbereiches liegen durch Immissionen aus der landwirtschaftlichen Nutzung der angrenzenden Flächen, durch den bestehenden Hausbrand angrenzender baulicher Nutzungen sowie durch Verkehrslärm der St 2085 vor.

Unter Berücksichtigung der Bestandsbewertung einschließlich der Vorbelastungen und der geplanten Verminderungsmaßnahmen (siehe 2.26.2) ergibt sich insgesamt gemittelt folgende schutzgutbezogene Auswirkung:

- Die Auswirkungen sind in der Überlagerung mit den prognostizierten Wirkungen als bedingt positiv zu beurteilen.

Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

Der Ausweisungsbereich wird als Acker genutzt.

Das Entwicklungspotential für seltene und gefährdete Lebensräume ist insgesamt gering, regional bzw. landesweit bedeutsame Artenvorkommen sind nicht verzeichnet.

Unter Berücksichtigung der Bestandsbewertung einschließlich der Vorbelastungen und der geplanten Verminderungsmaßnahmen (siehe 2.26.2) ergibt sich insgesamt gemittelt folgende schutzgutbezogene Auswirkung:

- Die Auswirkungen sind in der Überlagerung mit den prognostizierten Wirkungen als bedingt negativ zu beurteilen.

Schutzgut Fläche

Der Flächenumgriff der geplanten Ausweisung beträgt ca. 2,4 ha. Die Planung trägt zum Flächenverbrauch bei.

Unter Berücksichtigung der Bestandsbewertung einschließlich der Vorbelastungen und der geplanten Verminderungsmaßnahmen (siehe 2.26.2) ergibt sich insgesamt gemittelt folgende schutzgutbezogene Auswirkung:

- Die Auswirkungen sind in der Überlagerung mit den prognostizierten Wirkungen als bedingt negativ zu beurteilen.

Schutzgut Boden

Die Bodenart im Ausweisungsbereich stellt Lehm guter bis mittlerer Zustandsstufe (2 - 3) dar. Aufgrund der aktuellen Nutzungen ist in Teilbereichen mit bereits anthropogen überprägten Bodenprofilen zu rechnen, wobei detaillierte Bodenaufschlüsse nicht vorliegen.

Bewertung des Standortpotentials für die natürliche Vegetation anhand der Bodenschätzungsdaten (siehe Leitfaden „Das Schutzgut Boden in der Planung“):

- Ackerzahl 68: Bewertung des Standortpotentials anhand der Wertzahlen nicht möglich; aufgrund der Bodenart Lehm wird das Standortpotential für aus Naturschutzsicht potentiell hochwertige Extremstandorte als gering eingeschätzt.

Bewertung des Retentionsvermögens des Bodens bei Niederschlagsereignissen anhand der Bodenschätzungsdaten (siehe Leitfaden „Das Schutzgut Boden in der Planung“):

- Bodenart L3LÖD, sL2LÖD, keine Hangneigung >18%, entspricht Wertklasse 3 - 4 (mittel - hoch).

Bewertung der natürlichen Ertragsfähigkeit landwirtschaftlich genutzter Böden anhand der Bodenschätzungsdaten (siehe Leitfaden „Das Schutzgut Boden in der Planung“):

- Ackerzahl 68 entspricht Wertklasse 4 (hoch)

Bewertung der Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte (siehe Leitfaden „Das Schutzgut Boden in der Planung“):

- Es ist ein Bodendenkmal ausgewiesen (siehe auch Schutzgut Kultur- und Sachgüter). Daher ist eine bedeutende Funktion der Böden als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte vorhanden.

Insgesamt weisen die Böden des Standorts also teilweise besondere Funktionen entsprechend o. g. Kriterien auf.

Gegenüber der Darstellung als landwirtschaftliche Nutzfläche erhöht sich der Versiegelungsgrad durch den Bau von Wohn- und sonstigen Gebäuden sowie von Erschließungen. Bodenökologische Funktionen gehen verloren.

Unter Berücksichtigung der Bestandsbewertung einschließlich der Vorbelastungen und der geplanten Verminderungsmaßnahmen (siehe 2.26.2) ergibt sich insgesamt gemittelt folgende schutzgutbezogene Auswirkung:

- Die Auswirkungen sind in der Überlagerung mit den prognostizierten Wirkungen als negativ zu beurteilen.

Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer fehlen im Gebiet, es liegt keine Ausweisung als Wasserschutzgebiet vor. Durch die Neuausweisung kommt es im Bereich der Versiegelungen zu Verschlechterungen des Schutzgutes, der Oberflächenwasserabfluss wird erhöht, die Grundwasserneubildungsrate vermindert.

Unter Berücksichtigung der Bestandsbewertung einschließlich der Vorbelastungen und der geplanten Verminderungsmaßnahmen (siehe 2.26.2) ergibt sich insgesamt gemittelt folgende schutzgutbezogene Auswirkung:

- Die Auswirkungen sind in der Überlagerung mit den prognostizierten Wirkungen als bedingt negativ zu beurteilen.

Schutzgut Klima und Luft

Der Änderungsbereich fungiert aktuell als kleinflächiges Kaltluftentstehungsgebiet mit positivem Effekt für die angrenzende Umgebung. Diese Funktion geht bei Realisierung der Ausweisung verloren.

Unter Berücksichtigung der Bestandsbewertung einschließlich der Vorbelastungen und der geplanten Verminderungsmaßnahmen (siehe 2.26.2) ergibt sich insgesamt gemittelt folgende schutzgutbezogene Auswirkung:

- Die Auswirkungen sind in der Überlagerung mit den prognostizierten Wirkungen als bedingt negativ zu beurteilen.

Schutzgut Landschaftsbild

Das Landschaftsbild ist im Betrachtungsraum in erster Linie durch die Ackernutzung und durch die angrenzende Staatsstraße mit Gehölzen geprägt.

Es handelt sich auch hier um eine großflächige Ausweisung über einen leichten Höhenrücken hinweg, eine Durchgrünung wäre sinnvoll.

Bei Realisierung der Planung erfolgt eine Beeinträchtigung des Schutzgutes durch Verlust von Freiflächen.

Unter Berücksichtigung der Bestandsbewertung einschließlich der Vorbelastungen und der geplanten Verminderungsmaßnahmen (siehe 2.26.2) ergibt sich insgesamt gemittelt folgende schutzgutbezogene Auswirkung:

- Die Auswirkungen sind in der Überlagerung mit den prognostizierten Wirkungen als bedingt negativ zu beurteilen.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Im Gebiet ist ein Bodendenkmal erfasst.

Im Zuge der Umsetzung der Planung erfolgt die Beeinträchtigung der Bodendenkmäler durch Überbauung. Durch Planzeichen wird jedoch auf das Erfordernis von denkmalrechtlichen Untersuchungen im Zuge der nachgeschalteten Planungen/ Genehmigungen hingewiesen.

Unter Berücksichtigung der Bestandsbewertung einschließlich der Vorbelastungen und der geplanten Verminderungsmaßnahmen (siehe 2.26.2) ergibt sich insgesamt gemittelt folgende schutzgutbezogene Auswirkung:

- Die Auswirkungen sind in der Überlagerung mit den prognostizierten Wirkungen als bedingt negativ zu beurteilen.

2.26.2 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

- Verwendung von versickerungsfähigen Belägen und ggf. Versickerung.
- Denkmalrechtliche Untersuchungen vor Baubeginn im Zuge nachgeschalteter Verfahren.

2.26.3 Kompensationsbedarf

- Ausgangszustand: Acker, 3 Wertpunkte (WP) gemäß Leitfaden Eingriffsregelung (2021).
- GRZ Mischgebiet: ca. 0,6.
- Erwarteter überschlägiger Kompensationsbedarf:
Mischgebiet ca. $24.400 \text{ m}^2 \times 3 \text{ WP} \times 0,6 = \text{ca. } 43.920 \text{ WP}$.

2.27 Entwicklungsbereich (EB) 28 – Wohngebiet nordwestlich Mauern

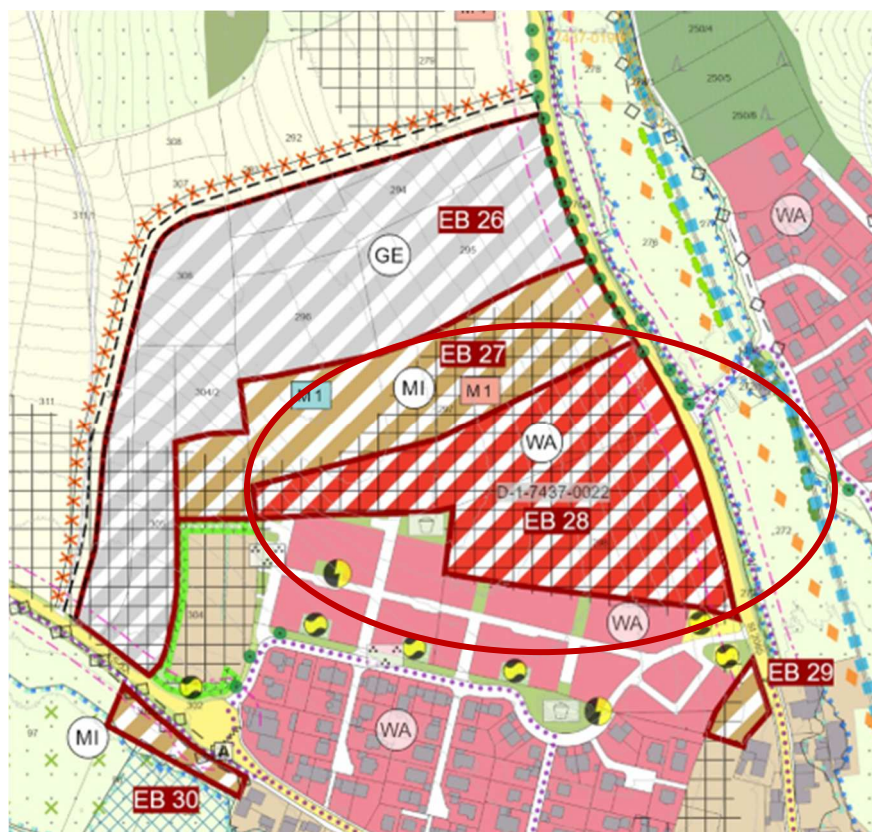


Abbildung 27: Entwicklungsbereich 28 (Quelle: KomPlan, 2026)

2.27.1 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen, Prognose bei Durchführung der Planung

Schutzgut Mensch

Die Flächen haben als Acker momentan keine besondere Funktion für die Erholungsnutzung inne. Durch die Realisierung von Bauflächen können jedoch Hausgärten geschaffen werden, die dieser Funktion dienen. Gleichzeitig werden attraktive Wohnbereiche geschaffen.

Vorbelastungen des Ausweisungsbereiches durch Immissionen liegen durch bestehenden Hausbrand angrenzender Wohnnutzungen, durch die landwirtschaftliche Nutzung der angrenzenden Flächen sowie durch Verkehrslärm der St 2085 vor.

Unter Berücksichtigung der Bestandsbewertung einschließlich der Vorbelastungen und der geplanten Verminderungsmaßnahmen (siehe 2.27.2) ergibt sich insgesamt gemittelt folgende schutzgutbezogene Auswirkung:

- Die Auswirkungen sind in der Überlagerung mit den prognostizierten Wirkungen als bedingt positiv zu beurteilen.

Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

Die Ausweisungsbereiche sind als Acker genutzt.

Das Entwicklungspotential für seltene und gefährdete Lebensräume ist insgesamt gering, regional bzw. landesweit bedeutsame Artenvorkommen sind nicht verzeichnet.

Unter Berücksichtigung der Bestandsbewertung einschließlich der Vorbelastungen und der geplanten Verminderungsmaßnahmen (siehe 2.27.2) ergibt sich insgesamt gemittelt folgende schutzgutbezogene Auswirkung:

- Die Auswirkungen sind in der Überlagerung mit den prognostizierten Wirkungen als bedingt negativ zu beurteilen.

Schutzgut Fläche

Der Flächenumfang der geplanten Ausweisung beträgt ca. 3,43 ha. Die Planung trägt zum Flächenverbrauch bei.

Unter Berücksichtigung der Bestandsbewertung einschließlich der Vorbelastungen und der geplanten Verminderungsmaßnahmen (siehe 2.27.2) ergibt sich insgesamt gemittelt folgende schutzgutbezogene Auswirkung:

- Die Auswirkungen sind in der Überlagerung mit den prognostizierten Wirkungen als negativ zu beurteilen.

Schutzgut Boden

Die Bodenart im Ausweisungsbereich stellt Lehm mittlerer Zustandsstufe (3) dar. Aufgrund der aktuellen Nutzungen ist in Teilbereichen mit bereits anthropogen überprägten Bodenprofilen zu rechnen, wobei detaillierte Bodenaufschlüsse nicht vorliegen.

Bewertung des Standortpotentials für die natürliche Vegetation anhand der Bodenschätzungsdaten (siehe Leitfaden „Das Schutzgut Boden in der Planung“):

- Ackerzahl 68: Bewertung des Standortpotentials anhand der Wertzahlen nicht möglich; aufgrund der Bodenart Lehm wird das Standortpotential für aus Naturschutzsicht potentiell hochwertige Extremstandorte als gering eingeschätzt.

Bewertung des Retentionsvermögens des Bodens bei Niederschlagsereignissen anhand der Bodenschätzungsdaten (siehe Leitfaden „Das Schutzgut Boden in der Planung“):

- Bodenart L3LÖD, keine Hangneigung >18%, entspricht Wertklasse 3 - 4 (mittel - hoch).

Bewertung der natürlichen Ertragsfähigkeit landwirtschaftlich genutzter Böden anhand der Bodenschätzungsdaten (siehe Leitfaden „Das Schutzgut Boden in der Planung“):

- Ackerzahl 68 entspricht Wertklasse 4 (hoch)

Bewertung der Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte (siehe Leitfaden „Das Schutzgut Boden in der Planung“):

- Es ist ein Bodendenkmal ausgewiesen (siehe auch Schutzgut Kultur- und Sachgüter). Daher ist eine bedeutende Funktion der Böden als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte vorhanden.

Insgesamt weisen die Böden des Standorts also teilweise besondere Funktionen entsprechend o. g. Kriterien auf.

Gegenüber der Darstellung als landwirtschaftliche Nutzfläche erhöht sich der Versiegelungsgrad durch den Bau von Wohn- und sonstigen Gebäuden sowie von Erschließungen. Bodenökologische Funktionen gehen verloren.

Unter Berücksichtigung der Bestandsbewertung einschließlich der Vorbelastungen und der geplanten Verminderungsmaßnahmen (siehe 2.27.2) ergibt sich insgesamt gemittelt folgende schutzgutbezogene Auswirkung:

- Die Auswirkungen sind in der Überlagerung mit den prognostizierten Wirkungen als negativ zu beurteilen.

Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer fehlen im Gebiet. Durch die Neuausweisung kommt es im Bereich der Versiegelungen zu Verschlechterungen des Schutzgutes, der Oberflächenwasserabfluss wird erhöht, die Grundwasserneubildungsrate vermindert.

Unter Berücksichtigung der Bestandsbewertung einschließlich der Vorbelastungen und der geplanten Verminderungsmaßnahmen (siehe 2.27.2) ergibt sich insgesamt gemittelt folgende schutzgutbezogene Auswirkung:

- Die Auswirkungen sind in der Überlagerung mit den prognostizierten Wirkungen als bedingt negativ zu beurteilen.

Schutzgut Klima und Luft

Der Änderungsbereich fungiert aktuell als Kaltluftentstehungsgebiet mit positivem Effekt für die angrenzende Umgebung. Diese Funktion geht bei Realisierung der Ausweisung verloren.

Unter Berücksichtigung der Bestandsbewertung einschließlich der Vorbelastungen und der geplanten Verminderungsmaßnahmen (siehe 2.27.2) ergibt sich insgesamt gemittelt folgende schutzgutbezogene Auswirkung:

- Die Auswirkungen sind in der Überlagerung mit den prognostizierten Wirkungen als bedingt negativ zu beurteilen.

Schutzgut Landschaftsbild

Das Landschaftsbild ist im Betrachtungsraum in erster Linie durch die Ackernutzung und durch die angrenzende Staatsstraße geprägt. Der Bereich schließt jedoch unmittelbar an bestehende Wohnbebauung an. Es handelt sich auch hier um eine großflächige Ausweisung über einen leichten Höhenrücken hinweg, eine Durchgrünung wäre sinnvoll.

Bei Realisierung der Planung erfolgt eine Beeinträchtigung des Schutzgutes durch Verlust von Freiflächen.

Unter Berücksichtigung der Bestandsbewertung einschließlich der Vorbelastungen und der geplanten Verminderungsmaßnahmen (siehe 2.27.2) ergibt sich insgesamt gemittelt folgende schutzgutbezogene Auswirkung:

- Die Auswirkungen sind in der Überlagerung mit den prognostizierten Wirkungen als bedingt negativ zu beurteilen.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Es ist ein Bodendenkmal erfasst.

Im Zuge der Umsetzung der Planung erfolgt die Beeinträchtigung der Bodendenkmäler durch Überbauung. Durch Planzeichen wird jedoch auf das Erfordernis von denkmalrechtlichen Untersuchungen im Zuge der nachgeschalteten Planungen/ Genehmigungen hingewiesen.

Unter Berücksichtigung der Bestandsbewertung einschließlich der Vorbelastungen und der geplanten Verminderungsmaßnahmen (siehe 2.27.2) ergibt sich insgesamt gemittelt folgende schutzgutbezogene Auswirkung:

- Die Auswirkungen sind in der Überlagerung mit den prognostizierten Wirkungen als bedingt negativ zu beurteilen.

2.27.2 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

- Verwendung von versickerungsfähigen Belägen, Regenrückhaltung und ggf. Versickerung.
- Denkmalrechtliche Untersuchungen vor Baubeginn im Zuge nachgeschalteter Verfahren.

2.27.3 Kompensationsbedarf

- Ausgangszustand: Acker, 3 Wertpunkte (WP) gemäß Leitfaden Eingriffsregelung (2021).
- GRZ Wohngebiet: ca. 0,4.
- Erwarteter überschlägiger Kompensationsbedarf:
Wohngebiet ca. $34.300 \text{ m}^2 \times 3 \text{ WP} \times 0,4 = \text{ca. } 41.160 \text{ WP}$.

2.28 Entwicklungsbereich (EB) 29 – Mischgebiet nordwestlich Mauern

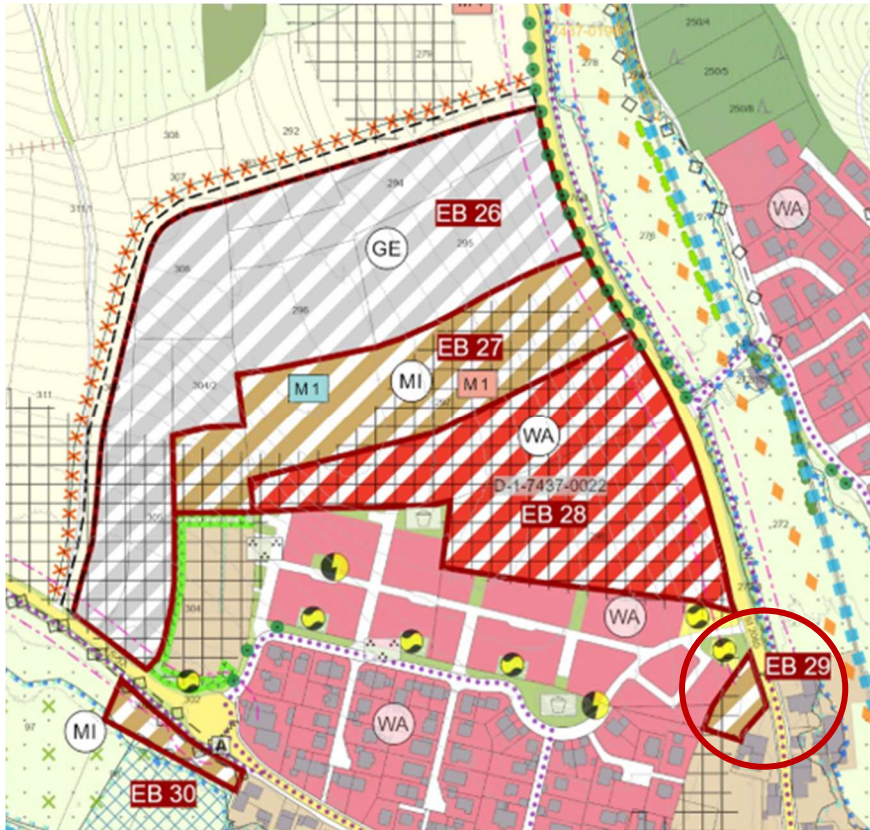


Abbildung 28: Entwicklungsbereich 29 (Quelle: KomPlan, 2026)

Da es sich bei diesem Entwicklungsbereich um eine Innenentwicklung handelt, entfällt die Umweltprüf- und Ausgleichspflicht.

2.29 Entwicklungsbereich (EB) 30 – Mischgebiet nordwestlich Mauern

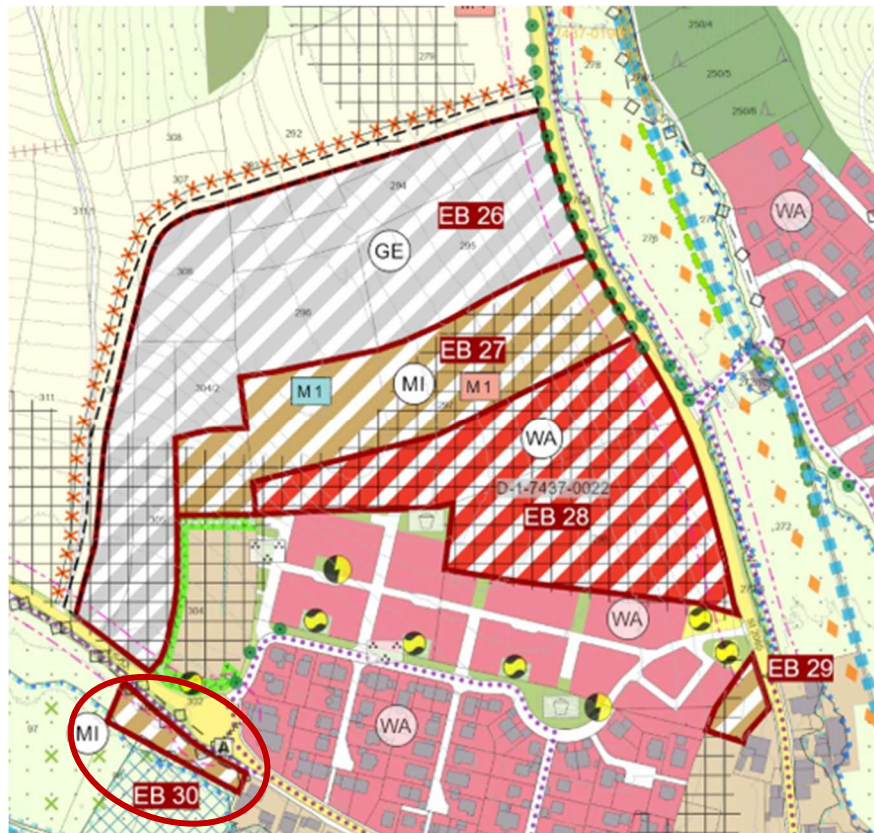


Abbildung 29: Entwicklungsbereich 30 (Quelle: KomPlan, 2026)

2.29.1 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen, Prognose bei Durchführung der Planung

Schutzgut Mensch

Die Flächen haben momentan keine Funktion für die Erholungsnutzung inne. Durch die Realisierung von Bauflächen können jedoch zugeordnete Grünflächen geschaffen werden, die dieser Funktion dienen. Gleichzeitig werden attraktive gemischte Bauflächen geschaffen.

Vorbelastungen des Ausweisungsbereiches liegen durch Immissionen aus der landwirtschaftlichen Nutzung der angrenzenden Flächen, durch den bestehenden Hausbrand angrenzender baulicher Nutzungen sowie durch Verkehrslärm der Kreisstraße FS 32 vor.

Unter Berücksichtigung der Bestandsbewertung einschließlich der Vorbelastungen und der geplanten Verminderungsmaßnahmen (siehe 2.29.2) ergibt sich insgesamt gemittelt folgende schutzgutbezogene Auswirkung:

- Die Auswirkungen sind in der Überlagerung mit den prognostizierten Wirkungen als bedingt positiv zu beurteilen.

Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

Der Ausweisungsbereich wird als Intensivgrünland genutzt.

Das Entwicklungspotential für seltene und gefährdete Lebensräume ist insgesamt gering, regional bzw. landesweit bedeutsame Artenvorkommen sind nicht verzeichnet.

Unter Berücksichtigung der Bestandsbewertung einschließlich der Vorbelastungen und der geplanten Verminderungsmaßnahmen (siehe 2.29.2) ergibt sich insgesamt gemittelt folgende schutzgutbezogene Auswirkung:

- Die Auswirkungen sind in der Überlagerung mit den prognostizierten Wirkungen als bedingt negativ zu beurteilen.

Schutzgut Fläche

Der Flächenumfang der geplanten Ausweisung beträgt ca. 0,22 ha. Die Planung trägt zum Flächenverbrauch bei.

Unter Berücksichtigung der Bestandsbewertung einschließlich der Vorbelastungen und der geplanten Verminderungsmaßnahmen (siehe 2.29.2) ergibt sich insgesamt gemittelt folgende schutzgutbezogene Auswirkung:

- Die Auswirkungen sind in der Überlagerung mit den prognostizierten Wirkungen als bedingt negativ zu beurteilen.

Schutzgut Boden

Die Bodenart im Ausweisungsbereich stellt Lehm mittlerer Zustandsstufe (II) dar. Aufgrund der aktuellen Nutzungen ist in Teilbereichen mit bereits anthropogen überprägten Bodenprofilen zu rechnen, wobei detaillierte Bodenaufschlüsse nicht vorliegen.

Bewertung des Standortpotentials für die natürliche Vegetation anhand der Bodenschätzungsdaten (siehe Leitfaden „Das Schutzgut Boden in der Planung“):

- Acker-/Grünlandzahl 58: Bewertung des Standortpotentials anhand der Wertzahlen nicht möglich; aufgrund der Bodenart Lehm wird das Standortpotential für aus Naturschutzsicht potentiell hochwertige Extremstandorte als gering eingeschätzt.

Bewertung des Retentionsvermögens des Bodens bei Niederschlagsereignissen anhand der Bodenschätzungsdaten (siehe Leitfaden „Das Schutzgut Boden in der Planung“):

- Bodenart LII2, keine Hangneigung >18%, entspricht Wertklasse 4 (hoch).

Bewertung der natürlichen Ertragsfähigkeit landwirtschaftlich genutzter Böden anhand der Bodenschätzungsdaten (siehe Leitfaden „Das Schutzgut Boden in der Planung“):

- Acker-/Grünlandzahl 58 entspricht Wertklasse 3 (mittel)

Bewertung der Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte (siehe Leitfaden „Das Schutzgut Boden in der Planung“):

- Es ist kein Bodendenkmal ausgewiesen (siehe auch Schutzgut Kultur- und Sachgüter). Daher ist keine bedeutende Funktion der Böden als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte vorhanden.

Insgesamt weisen die Böden des Standorts also teilweise besondere Funktionen entsprechend o. g. Kriterien auf.

Gegenüber der Darstellung als landwirtschaftliche Nutzfläche erhöht sich der Versiegelungsgrad durch den Bau von Wohn- und sonstigen Gebäuden sowie von Erschließungen. Bodenökologische Funktionen gehen verloren.

Unter Berücksichtigung der Bestandsbewertung einschließlich der Vorbelastungen und der geplanten Verminderungsmaßnahmen (siehe 2.29.2) ergibt sich insgesamt gemittelt folgende schutzgutbezogene Auswirkung:

- Die Auswirkungen sind in der Überlagerung mit den prognostizierten Wirkungen als negativ zu beurteilen.

Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer fehlen im Gebiet, es liegt keine Ausweisung als Wasserschutzgebiet vor. Durch die Neuausweisung kommt es im Bereich der Versiegelungen zu Verschlechterungen des Schutzgutes, der Oberflächenwasserabfluss wird erhöht, die Grundwasserneubildungsrate vermindert.

Das Gebiet grenzt an ein festgesetztes Überschwemmungsgebiet an.

Unter Berücksichtigung der Bestandsbewertung einschließlich der Vorbelastungen und der geplanten Verminderungsmaßnahmen (siehe 2.29.2) ergibt sich insgesamt gemittelt folgende schutzgutbezogene Auswirkung:

- Die Auswirkungen sind in der Überlagerung mit den prognostizierten Wirkungen als bedingt negativ zu beurteilen.
-

Schutzgut Klima und Luft

Der Änderungsbereich fungiert aktuell als kleinflächiges Kaltluftentstehungsgebiet mit positivem Effekt für die angrenzende Umgebung. Diese Funktion geht bei Realisierung der Ausweisung verloren.

Unter Berücksichtigung der Bestandsbewertung einschließlich der Vorbelastungen und der geplanten Verminderungsmaßnahmen (siehe 2.29.2) ergibt sich insgesamt gemittelt folgende schutzgutbezogene Auswirkung:

- Die Auswirkungen sind in der Überlagerung mit den prognostizierten Wirkungen als bedingt negativ zu beurteilen.

Schutzgut Landschaftsbild

Das Landschaftsbild ist im Betrachtungsraum in erster Linie durch die Nutzung als Intensivgrünland und durch die angrenzende Kreisstraße geprägt.

Bei Realisierung der Planung erfolgt eine Beeinträchtigung des Schutzgutes durch Verlust von Freiflächen.

Unter Berücksichtigung der Bestandsbewertung einschließlich der Vorbelastungen und der geplanten Verminderungsmaßnahmen (siehe 2.29.2) ergibt sich insgesamt gemittelt folgende schutzgutbezogene Auswirkung:

- Die Auswirkungen sind in der Überlagerung mit den prognostizierten Wirkungen als bedingt negativ zu beurteilen.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Im Gebiet ist kein Bodendenkmal erfasst.

Unter Berücksichtigung der Bestandsbewertung einschließlich der Vorbelastungen und der geplanten Verminderungsmaßnahmen (siehe 2.29.2) ergibt sich insgesamt gemittelt folgende schutzgutbezogene Auswirkung:

- Die Auswirkungen sind in der Überlagerung mit den prognostizierten Wirkungen als neutral zu beurteilen.

2.29.2 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

- Verwendung von versickerungsfähigen Belägen und ggf. Versickerung.

2.29.3 Kompensationsbedarf

- Ausgangszustand: Intensivgrünland, 3 Wertpunkte (WP) gemäß Leitfaden Eingriffsregelung (2021).
- GRZ Mischgebiet: ca. 0,6.
- Erwarteter überschlägiger Kompensationsbedarf:
Mischgebiet ca. $2.200 \text{ m}^2 \times 3 \text{ WP} \times 0,6 = \text{ca. } 3.960 \text{ WP}$.

2.30 Entwicklungsbereich (EB) 31 – Wohngebiet nördlich Mauern



Abbildung 30: Entwicklungsbereich 31 (Quelle: KomPlan, 2026)

2.30.1 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen, Prognose bei Durchführung der Planung

Schutzgut Mensch

Die Flächen haben als Weide momentan keine besondere Funktion für die Erholungsnutzung inne. Durch die Realisierung von Bauflächen können jedoch Hausgärten geschaffen werden, die dieser Funktion dienen. Gleichzeitig werden attraktive Wohnbereiche geschaffen.

Vorbelastungen des Ausweisungsbereiches durch Immissionen liegen durch bestehenden Hausbrand angrenzender Wohnnutzungen sowie durch die landwirtschaftliche Nutzung der angrenzenden Flächen vor.

Unter Berücksichtigung der Bestandsbewertung einschließlich der Vorbelastungen und der geplanten Verminderungsmaßnahmen (siehe 2.30.2) ergibt sich insgesamt gemittelt folgende schutzgutbezogene Auswirkung:

- Die Auswirkungen sind in der Überlagerung mit den prognostizierten Wirkungen als bedingt positiv zu beurteilen.

Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

Die Ausweisungsbereiche sind als Weide genutzt. Randlich sind z.T. Gehölze vorhanden.

Das Entwicklungspotential für seltene und gefährdete Lebensräume ist insgesamt gering, regional bzw. landesweit bedeutsame Artenvorkommen sind nicht verzeichnet, jedoch können die vorhandenen Gehölze durchaus Lebensraum-, Brut- und Nahrungsbiotope für Siedlungsarten innehaben.

Unter Berücksichtigung der Bestandsbewertung einschließlich der Vorbelastungen und der geplanten Verminderungsmaßnahmen (siehe 2.30.2) ergibt sich insgesamt gemittelt folgende schutzgutbezogene Auswirkung:

- Die Auswirkungen sind in der Überlagerung mit den prognostizierten Wirkungen als bedingt negativ zu beurteilen.

Schutzgut Fläche

Der Flächenumfang der geplanten Ausweisung beträgt ca. 2,59 ha. Die Planung trägt zum Flächenverbrauch bei.

Unter Berücksichtigung der Bestandsbewertung einschließlich der Vorbelastungen und der geplanten Verminderungsmaßnahmen (siehe 2.30.2) ergibt sich insgesamt gemittelt folgende schutzgutbezogene Auswirkung:

- Die Auswirkungen sind in der Überlagerung mit den prognostizierten Wirkungen als negativ zu beurteilen.

Schutzgut Boden

Die Bodenart im Ausweisungsbereich stellt sandiger Lehm bzw. Lehm mittlerer bis schlechter Zustandsstufe (4 - 5) dar. Aufgrund der aktuellen Nutzungen ist in Teilbereichen mit bereits anthropogen überprägten Bodenprofilen zu rechnen, wobei detaillierte Bodenaufschlüsse nicht vorliegen.

Bewertung des Standortpotentials für die natürliche Vegetation anhand der Bodenschätzungsdaten (siehe Leitfaden „Das Schutzgut Boden in der Planung“):

- Ackerzahl 50 - 63: Bewertung des Standortpotentials anhand der Wertzahlen nicht möglich; aufgrund der Bodenart Lehm bzw. sandiger Lehm wird das Standortpotential für aus Naturschutzsicht potentiell hochwertige Extremstandorte als gering eingeschätzt.

Bewertung des Retentionsvermögens des Bodens bei Niederschlagsereignissen anhand der Bodenschätzungsdaten (siehe Leitfaden „Das Schutzgut Boden in der Planung“):

- Bodenart sL5D, Bodenart L4D, keine Hangneigung >18%, entspricht Wertklasse 3 (mittel).

Bewertung der natürlichen Ertragsfähigkeit landwirtschaftlich genutzter Böden anhand der Bodenschätzungsdaten (siehe Leitfaden „Das Schutzgut Boden in der Planung“):

- Ackerzahl 50 -58 entspricht Wertklasse 3 (mittel)
- Ackerzahl 63 entspricht Wertklasse 4 (hoch)

Bewertung der Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte (siehe Leitfaden „Das Schutzgut Boden in der Planung“):

- Es ist kein Bodendenkmal ausgewiesen (siehe auch Schutzgut Kultur- und Sachgüter). Daher ist keine bedeutende Funktion der Böden als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte vorhanden.

Insgesamt weisen die Böden des Standorts also besondere Funktionen entsprechend o. g. Kriterien auf.

Gegenüber der Darstellung als landwirtschaftliche Nutzfläche erhöht sich der Versiegelungsgrad durch den Bau von Wohn- und sonstigen Gebäuden sowie von Erschließungen. Bodenökologische Funktionen gehen verloren.

Unter Berücksichtigung der Bestandsbewertung einschließlich der Vorbelastungen und der geplanten Verminderungsmaßnahmen (siehe 2.30.2) ergibt sich insgesamt gemittelt folgende schutzgutbezogene Auswirkung:

- Die Auswirkungen sind in der Überlagerung mit den prognostizierten Wirkungen als negativ zu beurteilen.

Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer fehlen im Gebiet. Durch die Neuausweisung kommt es im Bereich der Versiegelungen zu Verschlechterungen des Schutzgutes, der Oberflächenwasserabfluss wird erhöht, die Grundwasserneubildungsrate vermindert.

Unter Berücksichtigung der Bestandsbewertung einschließlich der Vorbelastungen und der geplanten Verminderungsmaßnahmen (siehe 2.30.2) ergibt sich insgesamt gemittelt folgende schutzgutbezogene Auswirkung:

- Die Auswirkungen sind in der Überlagerung mit den prognostizierten Wirkungen als bedingt negativ zu beurteilen.

Schutzgut Klima und Luft

Der Änderungsbereich fungiert aktuell als Kaltluftentstehungsgebiet mit positivem Effekt für die angrenzende Umgebung. Diese Funktion geht bei Realisierung der Ausweisung verloren.

Unter Berücksichtigung der Bestandsbewertung einschließlich der Vorbelastungen und der geplanten Verminderungsmaßnahmen (siehe 2.30.2) ergibt sich insgesamt gemittelt folgende schutzgutbezogene Auswirkung:

- Die Auswirkungen sind in der Überlagerung mit den prognostizierten Wirkungen als bedingt negativ zu beurteilen.

Schutzgut Landschaftsbild

Das Landschaftsbild ist im Betrachtungsraum in erster Linie durch die Weidenutzung geprägt. Der Bereich schließt jedoch unmittelbar an bestehende Wohnbebauung an.

Es besitzt keine Fernwirkung, es handelt sich jedoch um einen reizvollen Taleinschnitt mit Pferdekoppeln.

Bei Realisierung der Planung erfolgt eine Beeinträchtigung des Schutzgutes durch Verlust von Freiflächen.

Unter Berücksichtigung der Bestandsbewertung einschließlich der Vorbelastungen und der geplanten Verminderungsmaßnahmen (siehe 2.30.2) ergibt sich insgesamt gemittelt folgende schutzgutbezogene Auswirkung:

- Die Auswirkungen sind in der Überlagerung mit den prognostizierten Wirkungen als bedingt negativ zu beurteilen.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Es sind keine Bodendenkmäler erfasst.

Unter Berücksichtigung der Bestandsbewertung einschließlich der Vorbelastungen und der geplanten Verminderungsmaßnahmen (siehe 2.30.2) ergibt sich insgesamt gemittelt folgende schutzgutbezogene Auswirkung:

- Die Auswirkungen sind in der Überlagerung mit den prognostizierten Wirkungen als neutral zu beurteilen.

2.30.2 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

- Verwendung von versickerungsfähigen Belägen, Regenrückhaltung und ggf. Versickerung.

2.30.3 Kompensationsbedarf

- Ausgangszustand: Acker, 3 Wertpunkte (WP) gemäß Leitfaden Eingriffsregelung (2021).
- GRZ Wohngebiet: ca. 0,4.
- Erwarteter überschlägiger Kompensationsbedarf:
Wohngebiet ca. $25.900 \text{ m}^2 \times 3 \text{ WP} \times 0,4 = \text{ca. } 31.080 \text{ WP}$.

2.31 Entwicklungsbereich (EB) 32 – Wohngebiet östlich Mauern

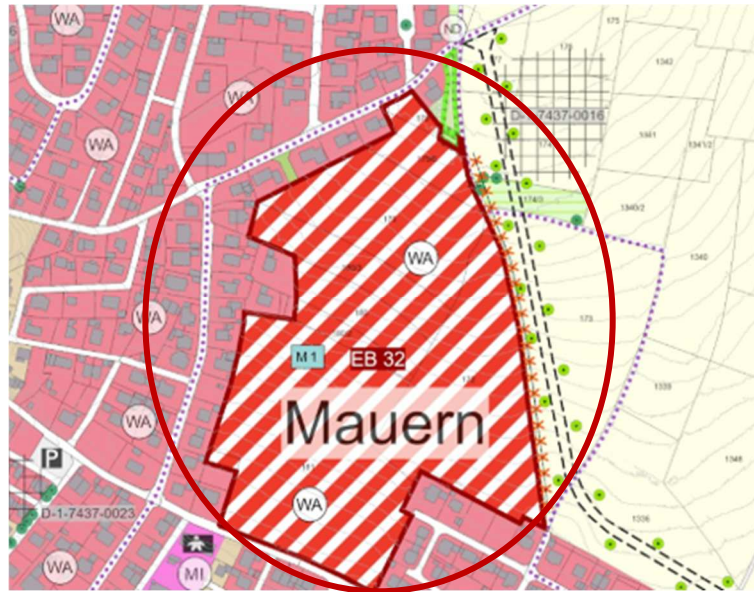


Abbildung 31: Entwicklungsbereich 32 (Quelle: KomPlan, 2026)

2.31.1 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen, Prognose bei Durchführung der Planung

Schutzgut Mensch

Die Flächen haben als Acker momentan keine besondere Funktion für die Erholungsnutzung inne. Durch die Realisierung von Bauflächen können jedoch Hausgärten geschaffen werden, die dieser Funktion dienen. Gleichzeitig werden attraktive Wohnbereiche geschaffen.

Vorbelastungen des Ausweisungsbereiches durch Immissionen liegen durch bestehenden Hausbrand angrenzender Wohnnutzungen sowie durch die landwirtschaftliche Nutzung der angrenzenden Flächen vor.

Unter Berücksichtigung der Bestandsbewertung einschließlich der Vorbelastungen und der geplanten Verminderungsmaßnahmen (siehe 2.31.2) ergibt sich insgesamt gemittelt folgende schutzgutbezogene Auswirkung:

- Die Auswirkungen sind in der Überlagerung mit den prognostizierten Wirkungen als bedingt positiv zu beurteilen.

Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

Die Ausweisungsbereiche sind überwiegend als Acker genutzt. Im Norden ist kleinflächig ein Gehölz vorhanden.

Das Entwicklungspotential für seltene und gefährdete Lebensräume ist insgesamt gering, regional bzw. landesweit bedeutsame Artenvorkommen sind nicht verzeichnet, jedoch können die vorhandenen Gehölze durchaus Lebensraum-, Brut- und Nahrungsbiotope für Siedlungsarten innehaben.

Unter Berücksichtigung der Bestandsbewertung einschließlich der Vorbelastungen und der geplanten Verminderungsmaßnahmen (siehe 2.31.2) ergibt sich insgesamt gemittelt folgende schutzgutbezogene Auswirkung:

- Die Auswirkungen sind in der Überlagerung mit den prognostizierten Wirkungen als bedingt negativ zu beurteilen.

Schutzgut Fläche

Der Flächenumfang der geplanten Ausweisung beträgt ca. 8 ha. Die Planung trägt zum Flächenverbrauch bei.

Unter Berücksichtigung der Bestandsbewertung einschließlich der Vorbelastungen und der geplanten Verminderungsmaßnahmen (siehe 2.31.2) ergibt sich insgesamt gemittelt folgende schutzgutbezogene Auswirkung:

- Die Auswirkungen sind in der Überlagerung mit den prognostizierten Wirkungen als negativ zu beurteilen.

Schutzgut Boden

Die Bodenart im Ausweisungsbereich stellt Lehm mittlere Zustandsstufe (3) dar. Aufgrund der aktuellen Nutzungen ist in Teilbereichen mit bereits anthropogen überprägten Bodenprofilen zu rechnen, wobei detaillierte Bodenaufschlüsse nicht vorliegen.

Bewertung des Standortpotentials für die natürliche Vegetation anhand der Bodenschätzungsdaten (siehe Leitfaden „Das Schutzgut Boden in der Planung“):

- Ackerzahl 71: Bewertung des Standortpotentials anhand der Wertzahlen nicht möglich; aufgrund der Bodenart Lehm wird das Standortpotential für aus Naturschutzsicht potentiell hochwertige Extremstandorte als gering eingeschätzt.

Bewertung des Retentionsvermögens des Bodens bei Niederschlagsereignissen anhand der Bodenschätzungsdaten (siehe Leitfaden „Das Schutzgut Boden in der Planung“):

- Bodenart L3Lö, keine Hangneigung >18%, entspricht Wertklasse 4 (hoch).

Bewertung der natürlichen Ertragsfähigkeit landwirtschaftlich genutzter Böden anhand der Bodenschätzungsdaten (siehe Leitfaden „Das Schutzgut Boden in der Planung“):

- Ackerzahl 71 entspricht Wertklasse 4 (hoch)

Bewertung der Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte (siehe Leitfaden „Das Schutzgut Boden in der Planung“):

- Es ist kein Bodendenkmal ausgewiesen (siehe auch Schutzgut Kultur- und Sachgüter). Daher ist keine bedeutende Funktion der Böden als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte vorhanden.

Insgesamt weisen die Böden des Standorts also besondere Funktionen entsprechend o. g. Kriterien auf.

Gegenüber der Darstellung als landwirtschaftliche Nutzfläche erhöht sich der Versiegelungsgrad durch den Bau von Wohn- und sonstigen Gebäuden sowie von Erschließungen. Bodenökologische Funktionen gehen verloren.

Unter Berücksichtigung der Bestandsbewertung einschließlich der Vorbelastungen und der geplanten Verminderungsmaßnahmen (siehe 2.31.2) ergibt sich insgesamt gemittelt folgende schutzgutbezogene Auswirkung:

- Die Auswirkungen sind in der Überlagerung mit den prognostizierten Wirkungen als negativ zu beurteilen.

Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer fehlen im Gebiet. Durch die Neuausweisung kommt es im Bereich der Versiegelungen zu Verschlechterungen des Schutzgutes, der Oberflächenwasserabfluss wird erhöht, die Grundwasserneubildungsrate vermindert.

Unter Berücksichtigung der Bestandsbewertung einschließlich der Vorbelastungen und der geplanten Verminderungsmaßnahmen (siehe 2.31.2) ergibt sich insgesamt gemittelt folgende schutzgutbezogene Auswirkung:

- Die Auswirkungen sind in der Überlagerung mit den prognostizierten Wirkungen als bedingt negativ zu beurteilen.

Schutzgut Klima und Luft

Der Änderungsbereich fungiert aktuell als Kaltluftentstehungsgebiet mit positivem Effekt für die angrenzende Umgebung. Diese Funktion geht bei Realisierung der Ausweisung verloren.

Unter Berücksichtigung der Bestandsbewertung einschließlich der Vorbelastungen und der geplanten Verminderungsmaßnahmen (siehe 2.31.2) ergibt sich insgesamt gemittelt folgende schutzgutbezogene Auswirkung:

- Die Auswirkungen sind in der Überlagerung mit den prognostizierten Wirkungen als bedingt negativ zu beurteilen.

Schutzgut Landschaftsbild

Das Landschaftsbild ist im Betrachtungsraum in erster Linie durch die strukturarme Ackernutzung geprägt. Der Bereich schließt unmittelbar an bestehende Wohnbebauung an.

Der Bereich besitzt keine Fernwirkung, aufgrund der Hanglage und der Größe des Gebietes ist jedoch ein Ortsrandeingrünung erforderlich.

Bei Realisierung der Planung erfolgt eine Beeinträchtigung des Schutzgutes durch Verlust von Freiflächen.

Unter Berücksichtigung der Bestandsbewertung einschließlich der Vorbelastungen und der geplanten Verminderungsmaßnahmen (siehe 2.31.2) ergibt sich insgesamt gemittelt folgende schutzgutbezogene Auswirkung:

- Die Auswirkungen sind in der Überlagerung mit den prognostizierten Wirkungen als bedingt negativ zu beurteilen.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Es sind keine Bodendenkmäler erfasst.

Unter Berücksichtigung der Bestandsbewertung einschließlich der Vorbelastungen und der geplanten Verminderungsmaßnahmen (siehe 2.31.2) ergibt sich insgesamt gemittelt folgende schutzgutbezogene Auswirkung:

- Die Auswirkungen sind in der Überlagerung mit den prognostizierten Wirkungen als neutral zu beurteilen.

2.31.2 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

- Eingrünungsmaßnahmen am neuen Ortsrand.
- Verwendung von versickerungsfähigen Belägen, Regenrückhaltung und ggf. Versickerung.

2.31.3 Kompensationsbedarf

- Ausgangszustand: Acker, 3 Wertpunkte (WP) gemäß Leitfaden Eingriffsregelung (2021).
- GRZ Wohngebiet: ca. 0,4.
- Erwarteter überschlägiger Kompensationsbedarf:
Wohngebiet ca. $79.400 \text{ m}^2 \times 3 \text{ WP} \times 0,4 = \text{ca. } 95.280 \text{ WP}$.

2.32 Entwicklungsbereich (EB) 33 – Gemeinbedarfsfläche östlich Mauern

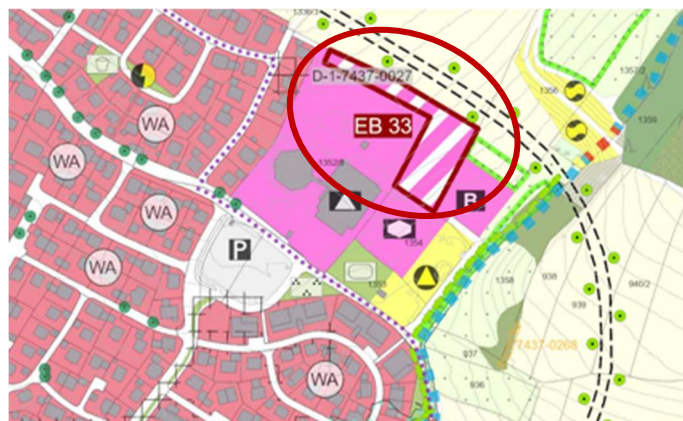


Abbildung 32: Entwicklungsbereich 33 (Quelle: KomPlan, 2026)

2.32.1 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen, Prognose bei Durchführung der Planung

Schutzgut Mensch

Die Flächen haben momentan keine Funktion für die Erholungsnutzung inne. Durch die Realisierung von Bauflächen können jedoch zugeordnete Grünflächen geschaffen werden, die dieser Funktion dienen. Gleichzeitig werden dringend benötigte Gemeinbedarfsflächen geschaffen.

Vorbelastungen des Ausweisungsbereiches liegen durch Immissionen aus der landwirtschaftlichen Nutzung der angrenzenden Flächen sowie durch den bestehenden Hausbrand angrenzender baulicher Nutzungen vor.

Unter Berücksichtigung der Bestandsbewertung einschließlich der Vorbelastungen und der geplanten Verminderungsmaßnahmen (siehe 2.32.2) ergibt sich insgesamt gemittelt folgende schutzgutbezogene Auswirkung:

- Die Auswirkungen sind in der Überlagerung mit den prognostizierten Wirkungen als bedingt positiv zu beurteilen.

Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

Der Ausweisungsbereich wird als Acker genutzt.

Das Entwicklungspotential für seltene und gefährdete Lebensräume ist insgesamt gering, regional bzw. landesweit bedeutsame Artenvorkommen sind nicht verzeichnet.

Unter Berücksichtigung der Bestandsbewertung einschließlich der Vorbelastungen und der geplanten Verminderungsmaßnahmen (siehe 2.32.2) ergibt sich insgesamt gemittelt folgende schutzgutbezogene Auswirkung:

- Die Auswirkungen sind in der Überlagerung mit den prognostizierten Wirkungen als bedingt negativ zu beurteilen.

Schutzgut Fläche

Der Flächenumfang der geplanten Ausweisung beträgt ca. 0,43 ha. Die Planung trägt zum Flächenverbrauch bei.

Unter Berücksichtigung der Bestandsbewertung einschließlich der Vorbelastungen und der geplanten Verminderungsmaßnahmen (siehe 2.32.2) ergibt sich insgesamt gemittelt folgende schutzgutbezogene Auswirkung:

- Die Auswirkungen sind in der Überlagerung mit den prognostizierten Wirkungen als bedingt negativ zu beurteilen.

Schutzgut Boden

Die Bodenarten im Ausweisungsbereich stellen sich wie folgt dar:

Lehm mittlerer Zustandsstufe (3). Aufgrund der aktuellen Nutzung ist in Teilbereichen mit bereits anthropogen überprägten Bodenprofilen zu rechnen, wobei detaillierte Bodenaufschlüsse nicht vorliegen.

Bewertung des Standortpotentials für die natürliche Vegetation anhand der Bodenschätzungsdaten (siehe Leitfaden „Das Schutzgut Boden in der Planung“):

- Ackerzahl 71: Bewertung des Standortpotentials anhand der Wertzahlen nicht möglich; aufgrund der Bodenart Lehm wird das Standortpotential für aus Naturschutzsicht potentiell hochwertige Extremstandorte als gering eingeschätzt.

Bewertung des Retentionsvermögens des Bodens bei Niederschlagsereignissen anhand der Bodenschätzungsdaten (siehe Leitfaden „Das Schutzgut Boden in der Planung“):

- Bodenart L3LÖ, keine Hangneigung >18%, entspricht Wertklasse 4 (hoch).

Bewertung der natürlichen Ertragsfähigkeit landwirtschaftlich genutzter Böden anhand der Bodenschätzungsdaten (siehe Leitfaden „Das Schutzgut Boden in der Planung“):

Ackerzahl 71 entspricht Wertklasse 4 (hoch).

Bewertung der Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte (siehe Leitfaden „Das Schutzgut Boden in der Planung“):

- Es ist kein Bodendenkmal ausgewiesen (siehe auch Schutzgut Kultur- und Sachgüter). Daher ist keine bedeutende Funktion der Böden als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte vorhanden.

Insgesamt weisen die Böden des Standorts also teilweise besondere Funktionen entsprechend o. g. Kriterien auf.

Gegenüber der Darstellung als landwirtschaftliche Nutzfläche erhöht sich der Versiegelungsgrad durch den Bau von Gebäuden sowie von Erschließungen. Bodenökologische Funktionen gehen verloren.

Unter Berücksichtigung der Bestandsbewertung einschließlich der Vorbelastungen und der geplanten Verminderungsmaßnahmen (siehe 2.32.2) ergibt sich insgesamt gemittelt folgende schutzgutbezogene Auswirkung:

- Die Auswirkungen sind in der Überlagerung mit den prognostizierten Wirkungen als negativ zu beurteilen.

Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer fehlen im Gebiet. Durch die Neuausweisung kommt es im Bereich der Versiegelungen zu Verschlechterungen des Schutzgutes, der Oberflächenwasserabfluss wird erhöht, die Grundwasserneubildungsrate vermindert.

Unter Berücksichtigung der Bestandsbewertung einschließlich der Vorbelastungen und der geplanten Verminderungsmaßnahmen (siehe 2.32.2) ergibt sich insgesamt gemittelt folgende schutzgutbezogene Auswirkung:

- Die Auswirkungen sind in der Überlagerung mit den prognostizierten Wirkungen als bedingt negativ zu beurteilen.

Schutzgut Klima und Luft

Der Änderungsbereich fungiert aktuell als kleinflächiges Kaltluftentstehungsgebiet mit positivem Effekt für die angrenzende Umgebung. Diese Funktion geht bei Realisierung der Ausweisung verloren.

Unter Berücksichtigung der Bestandsbewertung einschließlich der Vorbelastungen und der geplanten Verminderungsmaßnahmen (siehe 2.32.2) ergibt sich insgesamt gemittelt folgende schutzgutbezogene Auswirkung:

- Die Auswirkungen sind in der Überlagerung mit den prognostizierten Wirkungen als bedingt negativ zu beurteilen.

Schutzgut Landschaftsbild

Das Landschaftsbild ist im Betrachtungsraum in erster Linie durch die Ackernutzung und geprägt.

Städtebaulich handelt es sich um sinnvolle Erweiterungsflächen.

Bei Realisierung der Planung erfolgt eine Beeinträchtigung des Schutzgutes durch Verlust von Freiflächen.

Unter Berücksichtigung der Bestandsbewertung einschließlich der Vorbelastungen und der geplanten Verminderungsmaßnahmen (siehe 2.32.2) ergibt sich insgesamt gemittelt folgende schutzgutbezogene Auswirkung:

- Die Auswirkungen sind in der Überlagerung mit den prognostizierten Wirkungen als bedingt negativ zu beurteilen.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Im Gebiet ist kein Bodendenkmal erfasst.

Unter Berücksichtigung der Bestandsbewertung einschließlich der Vorbelastungen und der geplanten Verminderungsmaßnahmen (siehe 2.32.2) ergibt sich insgesamt gemittelt folgende schutzgutbezogene Auswirkung:

- Die Auswirkungen sind in der Überlagerung mit den prognostizierten Wirkungen als neutral zu beurteilen.

2.32.2 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

- Verwendung von versickerungsfähigen Belägen und ggf. Versickerung.

2.32.3 Kompensationsbedarf

- Ausgangszustand: Acker, 3 Wertpunkte (WP) gemäß Leitfaden Eingriffsregelung (2021).
- GRZ Gemeinbedarfsflächen: ca. 0,6.
- Erwarteter überschlägiger Kompensationsbedarf:
Gemeinbedarfsflächen ca. $4.300 \text{ m}^2 \times 3 \text{ WP} \times 0,6 = \text{ca. } 7.740 \text{ WP}$.

2.33 Entwicklungsbereich (EB) 34 – Mischgebiet südöstlich Mauern

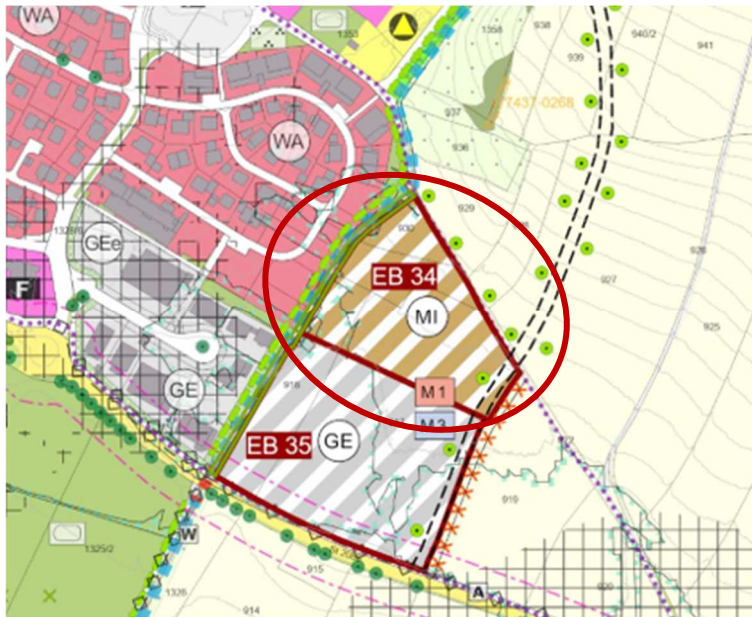


Abbildung 33: Entwicklungsbereich 34 (Quelle: KomPlan, 2026)

2.33.1 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen, Prognose bei Durchführung der Planung

Schutzgut Mensch

Die Flächen haben momentan keine Funktion für die Erholungsnutzung inne. Durch die Realisierung von Bauflächen können jedoch zugeordnete Grünflächen geschaffen werden, die dieser Funktion dienen. Gleichzeitig werden attraktive Mischgebietsflächen geschaffen.

Vorbelastungen des Ausweisungsbereiches liegen durch Immissionen aus der landwirtschaftlichen Nutzung der angrenzenden Flächen, durch den bestehenden Hausbrand angrenzender baulicher Nutzungen sowie durch Verkehrslärm der St 2085 im Süden vor.

Unter Berücksichtigung der Bestandsbewertung einschließlich der Vorbelastungen und der geplanten Verminderungsmaßnahmen (siehe 2.33.2) ergibt sich insgesamt gemittelt folgende schutzgutbezogene Auswirkung:

- Die Auswirkungen sind in der Überlagerung mit den prognostizierten Wirkungen als bedingt positiv zu beurteilen.

Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

Der Ausweisungsbereich wird als Acker genutzt.

Das Entwicklungspotential für seltene und gefährdete Lebensräume ist insgesamt gering, regional bzw. landesweit bedeutsame Artenvorkommen sind nicht verzeichnet.

Unter Berücksichtigung der Bestandsbewertung einschließlich der Vorbelastungen und der geplanten Verminderungsmaßnahmen (siehe 2.33.2) ergibt sich insgesamt gemittelt folgende schutzgutbezogene Auswirkung:

- Die Auswirkungen sind in der Überlagerung mit den prognostizierten Wirkungen als bedingt negativ zu beurteilen.

Schutzgut Fläche

Der Flächenumfang der geplanten Ausweisung beträgt ca. 1,32 ha. Die Planung trägt zum Flächenverbrauch bei.

Unter Berücksichtigung der Bestandsbewertung einschließlich der Vorbelastungen und der geplanten Verminderungsmaßnahmen (siehe 2.33.2) ergibt sich insgesamt gemittelt folgende schutzgutbezogene Auswirkung:

- Die Auswirkungen sind in der Überlagerung mit den prognostizierten Wirkungen als bedingt negativ zu beurteilen.

Schutzgut Boden

Die Bodenarten im Ausweisungsbereich stellen sich wie folgt dar:

Lehm mittlerer - guter Zustandsstufe (3 - I). Aufgrund der aktuellen Nutzung ist in Teilbereichen mit bereits anthropogen überprägten Bodenprofilen zu rechnen, wobei detaillierte Bodenaufschlüsse nicht vorliegen.

Bewertung des Standortpotentials für die natürliche Vegetation anhand der Bodenschätzungsdaten (siehe Leitfaden „Das Schutzgut Boden in der Planung“):

- Acker-/Grünlandzahl 69 - 75: Bewertung des Standortpotentials anhand der Wertzahlen nicht möglich; aufgrund der Bodenart Lehm wird das Standortpotential für aus Naturschutzsicht potentiell hochwertige Extremstandorte als gering eingeschätzt.

Bewertung des Retentionsvermögens des Bodens bei Niederschlagsereignissen anhand der Bodenschätzungsdaten (siehe Leitfaden „Das Schutzgut Boden in der Planung“):

- Bodenart L3Lö, keine Hangneigung >18%, entspricht Wertklasse 4 (hoch).
- Bodenart Llb2, keine Hangneigung >18%, entspricht Wertklasse 5 (sehr hoch).

Bewertung der natürlichen Ertragsfähigkeit landwirtschaftlich genutzter Böden anhand der Bodenschätzungsdaten (siehe Leitfaden „Das Schutzgut Boden in der Planung“):

Acker-/Grünlandzahl 69 – 75 entspricht Wertklasse 4 (hoch).

Bewertung der Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte (siehe Leitfaden „Das Schutzgut Boden in der Planung“):

- Es ist kein Bodendenkmal ausgewiesen (siehe auch Schutzgut Kultur- und Sachgüter). Daher ist keine bedeutende Funktion der Böden als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte vorhanden.

Insgesamt weisen die Böden des Standorts also teilweise besondere Funktionen entsprechend o. g. Kriterien auf.

Gegenüber der Darstellung als landwirtschaftliche Nutzfläche erhöht sich der Versiegelungsgrad durch den Bau von Gebäuden sowie von Erschließungen. Bodenökologische Funktionen gehen verloren.

Unter Berücksichtigung der Bestandsbewertung einschließlich der Vorbelastungen und der geplanten Verminderungsmaßnahmen (siehe 2.33.2) ergibt sich insgesamt gemittelt folgende schutzgutbezogene Auswirkung:

- Die Auswirkungen sind in der Überlagerung mit den prognostizierten Wirkungen als negativ zu beurteilen.

Schutzgut Wasser

Im Westen verläuft ein Zufluss des Mühlbaches, es liegt keine Ausweisung als Wasserschutzgebiet vor. Jedoch liegt der Bereich teilweise in einer Hochwassergefahren-

fläche HQ100. Durch die Neuausweisung kommt es im Bereich der Versiegelungen zu Verschlechterungen des Schutzgutes, der Oberflächenwasserabfluss wird erhöht, die Grundwasserneubildungsrate vermindert.

Angesichts der beschriebenen Hochwassergefahren ist entlang des Wurzelgrabens ein Grünkorridor freizuhalten.

Unter Berücksichtigung der Bestandsbewertung einschließlich der Vorbelastungen und der geplanten Verminderungsmaßnahmen (siehe 2.33.2) ergibt sich insgesamt gemittelt folgende schutzgutbezogene Auswirkung:

- Die Auswirkungen sind in der Überlagerung mit den prognostizierten Wirkungen als bedingt negativ zu beurteilen.

Schutzgut Klima und Luft

Der Änderungsbereich fungiert aktuell als kleinflächiges Kaltluftentstehungsgebiet mit positivem Effekt für die angrenzende Umgebung. Diese Funktion geht bei Realisierung der Ausweisung verloren.

Unter Berücksichtigung der Bestandsbewertung einschließlich der Vorbelastungen und der geplanten Verminderungsmaßnahmen (siehe 2.33.2) ergibt sich insgesamt gemittelt folgende schutzgutbezogene Auswirkung:

- Die Auswirkungen sind in der Überlagerung mit den prognostizierten Wirkungen als bedingt negativ zu beurteilen.

Schutzgut Landschaftsbild

Das Landschaftsbild ist im Betrachtungsraum in erster Linie durch die Ackernutzung und geprägt.

Bei Realisierung der Planung erfolgt eine Beeinträchtigung des Schutzgutes durch Verlust von Freiflächen. Eine Ortsrandeingrünung und ein Grünkorridor entlang des *Wurzelgrabens* wirkend sich mindernd aus.

Unter Berücksichtigung der Bestandsbewertung einschließlich der Vorbelastungen und der geplanten Verminderungsmaßnahmen (siehe 2.33.2) ergibt sich insgesamt gemittelt folgende schutzgutbezogene Auswirkung:

- Die Auswirkungen sind in der Überlagerung mit den prognostizierten Wirkungen als bedingt negativ zu beurteilen.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Im Gebiet ist kein Bodendenkmal erfasst.

Unter Berücksichtigung der Bestandsbewertung einschließlich der Vorbelastungen und der geplanten Verminderungsmaßnahmen (siehe 2.33.2) ergibt sich insgesamt gemittelt folgende schutzgutbezogene Auswirkung:

- Die Auswirkungen sind in der Überlagerung mit den prognostizierten Wirkungen als neutral zu beurteilen.

2.33.2 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

- Ausweisung einer Ortsrandeingrünung.
- Ausweisung einer Grünzäsur am Bach.
- Verwendung von versickerungsfähigen Belägen und ggf. Versickerung.

2.33.3 Kompensationsbedarf

- Ausgangszustand: Acker, 3 Wertpunkte (WP) gemäß Leitfaden Eingriffsregelung (2021).
- GRZ Mischgebiet: ca. 0,6.
- Erwarteter überschlägiger Kompensationsbedarf:
Mischgebiet ca. $13.200 \text{ m}^2 \times 3 \text{ WP} \times 0,6 = \text{ca. } 23.760 \text{ WP}$.

2.34 Entwicklungsbereich (EB) 35 – Gewerbegebiet südöstlich Mauern

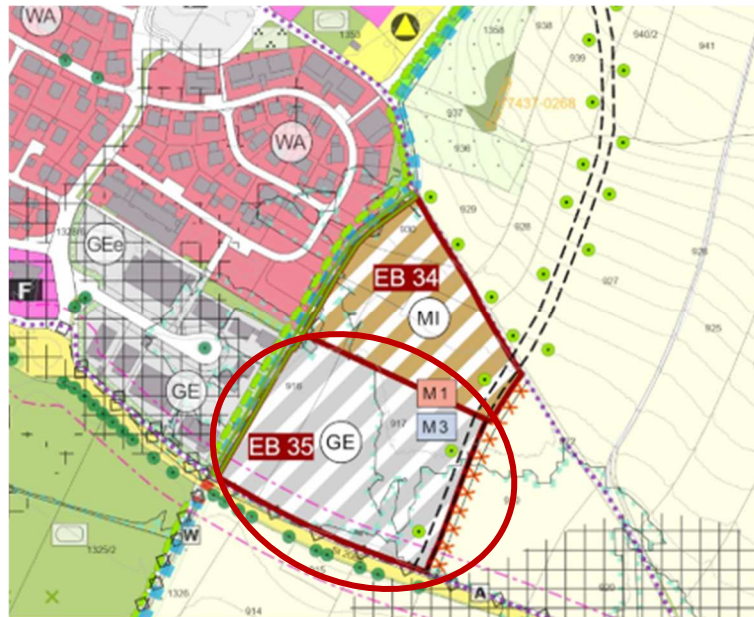


Abbildung 34: Entwicklungsbereich 35 (Quelle: KomPlan, 2026)

2.34.1 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen, Prognose bei Durchführung der Planung

Schutzgut Mensch

Die Flächen haben momentan keine Funktion für die Erholungsnutzung inne. Südlich angrenzend verläuft Rad- und Wanderweg. Es werden attraktive gewerbliche Bauflächen und Arbeitsplätze geschaffen.

Vorbelastungen des Ausweisungsbereiches liegen durch Immissionen aus der landwirtschaftlichen Nutzung der angrenzenden Flächen sowie durch Verkehrslärm der St 2085 vor.

Unter Berücksichtigung der Bestandsbewertung einschließlich der Vorbelastungen und der geplanten Verminderungsmaßnahmen (siehe 2.34.2) ergibt sich insgesamt gemittelt folgende schutzgutbezogene Auswirkung:

- Die Auswirkungen sind in der Überlagerung mit den prognostizierten Wirkungen als bedingt positiv zu beurteilen.

Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

Der Ausweisungsbereich wird als Acker genutzt.

Das Entwicklungspotential für seltene und gefährdete Lebensräume ist insgesamt gering, regional bzw. landesweit bedeutsame Artenvorkommen sind nicht verzeichnet.

Unter Berücksichtigung der Bestandsbewertung einschließlich der Vorbelastungen und der geplanten Verminderungsmaßnahmen (siehe 2.34.2) ergibt sich insgesamt gemittelt folgende schutzgutbezogene Auswirkung:

- Die Auswirkungen sind in der Überlagerung mit den prognostizierten Wirkungen als bedingt negativ zu beurteilen.

Schutzgut Fläche

Der Flächenumfang der geplanten Ausweisung beträgt ca. 1,97 ha. Die Planung trägt zum Flächenverbrauch bei.

Unter Berücksichtigung der Bestandsbewertung einschließlich der Vorbelastungen und der geplanten Verminderungsmaßnahmen (siehe 2.34.2) ergibt sich insgesamt gemittelt folgende schutzgutbezogene Auswirkung:

- Die Auswirkungen sind in der Überlagerung mit den prognostizierten Wirkungen als bedingt negativ zu beurteilen.

Schutzgut Boden

Die Bodenarten im Ausweisungsbereich stellen sich wie folgt dar:

Lehm mittlerer - guter Zustandsstufe (3 - I). Aufgrund der aktuellen Nutzung ist in Teilbereichen mit bereits anthropogen überprägten Bodenprofilen zu rechnen, wobei detaillierte Bodenaufschlüsse nicht vorliegen.

Bewertung des Standortpotentials für die natürliche Vegetation anhand der Bodenschätzungsdaten (siehe Leitfaden „Das Schutzgut Boden in der Planung“):

- Acker-/Grünlandzahl 69 - 75: Bewertung des Standortpotentials anhand der Wertzahlen nicht möglich; aufgrund der Bodenart Lehm wird das Standortpotential für aus Naturschutzsicht potentiell hochwertige Extremstandorte als gering eingeschätzt.

Bewertung des Retentionsvermögens des Bodens bei Niederschlagsereignissen anhand der Bodenschätzungsdaten (siehe Leitfaden „Das Schutzgut Boden in der Planung“):

- Bodenart L3Lö, keine Hangneigung >18%, entspricht Wertklasse 4 (hoch).
- Bodenart Llb2, keine Hangneigung >18%, entspricht Wertklasse 5 (sehr hoch).

Bewertung der natürlichen Ertragsfähigkeit landwirtschaftlich genutzter Böden anhand der Bodenschätzungsdaten (siehe Leitfaden „Das Schutzgut Boden in der Planung“):

Acker-/Grünlandzahl 69 – 75 entspricht Wertklasse 4 (hoch).

Bewertung der Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte (siehe Leitfaden „Das Schutzgut Boden in der Planung“):

- Es ist kein Bodendenkmal ausgewiesen (siehe auch Schutzgut Kultur- und Sachgüter). Daher ist keine bedeutende Funktion der Böden als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte vorhanden.

Insgesamt weisen die Böden des Standorts also teilweise besondere Funktionen entsprechend o. g. Kriterien auf.

Gegenüber der Darstellung als landwirtschaftliche Nutzfläche erhöht sich der Versiegelungsgrad durch den Bau von Gebäuden sowie von Erschließungen. Bodenökologische Funktionen gehen verloren.

Unter Berücksichtigung der Bestandsbewertung einschließlich der Vorbelastungen und der geplanten Verminderungsmaßnahmen (siehe 2.34.2) ergibt sich insgesamt gemittelt folgende schutzgutbezogene Auswirkung:

- Die Auswirkungen sind in der Überlagerung mit den prognostizierten Wirkungen als negativ zu beurteilen.

Schutzgut Wasser

Im Westen verläuft ein Zufluss des Mühlbaches, es liegt keine Ausweisung als Wasserschutzgebiet vor. Jedoch liegt der Bereich teilweise in einer Hochwassergefahrenfläche HQ100. Durch die Neuausweisung kommt es im Bereich der Versiegelungen zu Verschlechterungen des Schutzgutes, der Oberflächenwasserabfluss wird erhöht, die Grundwasserneubildungsrate vermindert.

Unter Berücksichtigung der Bestandsbewertung einschließlich der Vorbelastungen und der geplanten Verminderungsmaßnahmen (siehe 2.34.2) ergibt sich insgesamt gemittelt folgende schutzgutbezogene Auswirkung:

- Die Auswirkungen sind in der Überlagerung mit den prognostizierten Wirkungen als bedingt negativ zu beurteilen.

Schutzgut Klima und Luft

Der Änderungsbereich fungiert aktuell als Kaltluftentstehungsgebiet mit positivem Effekt für die angrenzende Umgebung

Unter Berücksichtigung der Bestandsbewertung einschließlich der Vorbelastungen und der geplanten Verminderungsmaßnahmen (siehe 2.34.2) ergibt sich insgesamt gemittelt folgende schutzgutbezogene Auswirkung:

- Die Auswirkungen sind in der Überlagerung mit den prognostizierten Wirkungen als bedingt negativ zu beurteilen.

Schutzgut Landschaftsbild

Das Landschaftsbild ist im Betrachtungsraum in erster Linie durch die angrenzende Staatsstraße sowie die Ackernutzungen geprägt

Bei Realisierung der Planung erfolgt eine Beeinträchtigung des Schutzgutes durch Verlust von Freiflächen. Eine Ortsrandeingrünung und ein Grünkorridor entlang des *Wurzelgrabens* wirkend sich mindernd aus.

Unter Berücksichtigung der Bestandsbewertung einschließlich der Vorbelastungen und der geplanten Verminderungsmaßnahmen (siehe 2.34.2) ergibt sich insgesamt gemittelt folgende schutzgutbezogene Auswirkung:

- Die Auswirkungen sind in der Überlagerung mit den prognostizierten Wirkungen als bedingt negativ zu beurteilen.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Im Gebiet ist kein Bodendenkmal erfasst.

Unter Berücksichtigung der Bestandsbewertung einschließlich der Vorbelastungen und der geplanten Verminderungsmaßnahmen (siehe 2.34.2) ergibt sich insgesamt gemittelt folgende schutzgutbezogene Auswirkung:

- Die Auswirkungen sind in der Überlagerung mit den prognostizierten Wirkungen als neutral zu beurteilen.

2.34.2 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

- Ausweisung einer Grünzäsur am Bach.
- Verwendung von versickerungsfähigen Belägen, Regenrückhaltung und ggf. Versickerung.
- Ausweisung einer Ortsrandeingrünung.

2.34.3 Kompensationsbedarf

- Ausgangszustand: Acker, 3 Wertpunkte (WP) gemäß Leitfaden Eingriffsregelung (2021).
- GRZ Gewerbliche Bauflächen: ca. 0,8.
- Erwarteter überschlägiger Kompensationsbedarf:
Gewerbliche Bauflächen ca. $19.700 \text{ m}^2 \times 3 \text{ WP} \times 0,8 = \text{ca. } 47.280 \text{ WP}$.

2.35 Entwicklungsbereich (EB) 36 – Wohngebiet südlich Mauern

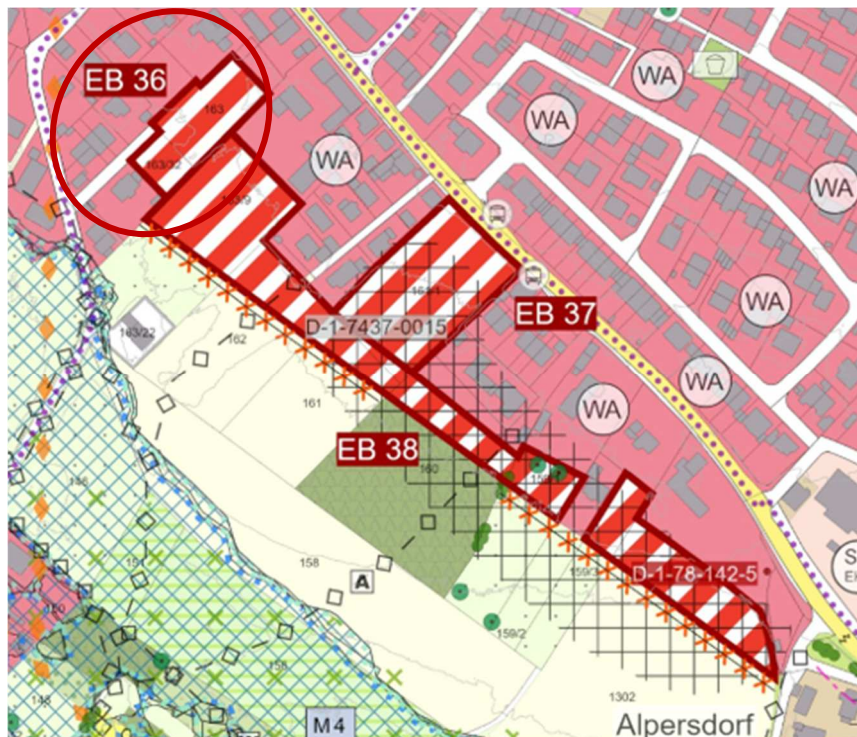
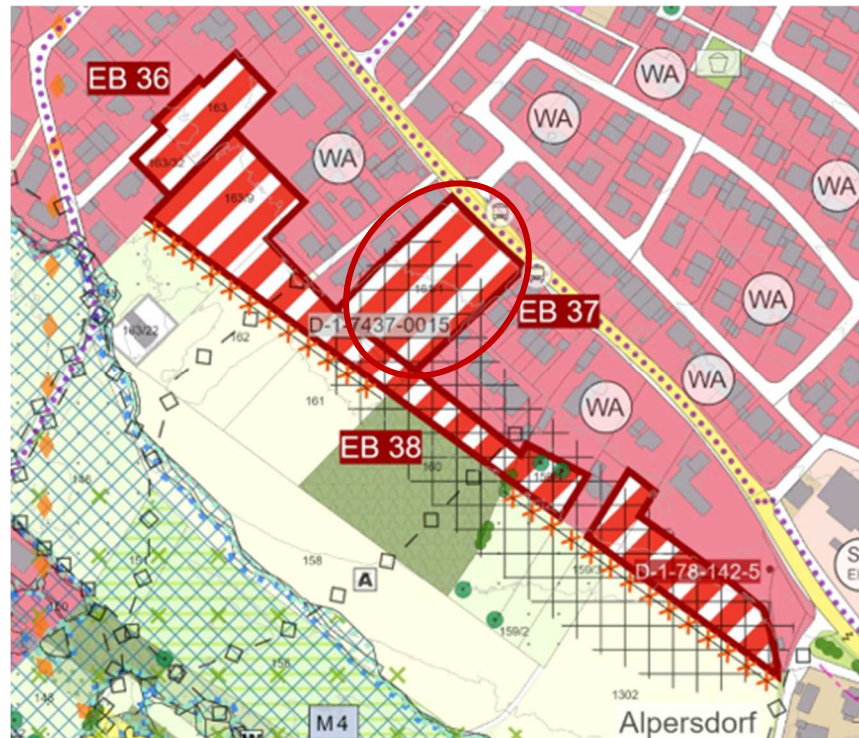


Abbildung 35: Entwicklungsbereich 36 (Quelle: KomPlan, 2026)

Da es sich bei diesem Entwicklungsbereich um eine Innenentwicklung handelt, entfällt die Umweltprüf- und Ausgleichspflicht.



Schutzgut Fläche

Der Flächenumfang der geplanten Ausweisung beträgt ca. 0,54 ha. Die Planung trägt zum Flächenverbrauch bei.

Unter Berücksichtigung der Bestandsbewertung einschließlich der Vorbelastungen und der geplanten Verminderungsmaßnahmen (siehe 2.36.2) ergibt sich insgesamt gemittelt folgende schutzgutbezogene Auswirkung:

- Die Auswirkungen sind in der Überlagerung mit den prognostizierten Wirkungen als bedingt negativ zu beurteilen.

Schutzgut Boden

Die Bodenart im Ausweisungsbereich stellt sich als sandiger Lehm mit guter Zustandsstufe (2) dar. Aufgrund der aktuellen Nutzungen ist in Teilbereichen mit bereits anthropogen überprägten Bodenprofilen zu rechnen, wobei detaillierte Bodenaufschlüsse nicht vorliegen.

Bewertung des Standortpotentials für die natürliche Vegetation anhand der Bodenschätzungsdaten (siehe Leitfaden „Das Schutzgut Boden in der Planung“):

- Acker-/Grünlandzahl 68: Bewertung des Standortpotentials anhand der Wertzahlen nicht möglich; aufgrund der Bodenart sandiger Lehm wird das Standortpotential für aus Naturschutzsicht potentiell hochwertige Extremstandorte als gering eingeschätzt.

Bewertung des Retentionsvermögens des Bodens bei Niederschlagsereignissen anhand der Bodenschätzungsdaten (siehe Leitfaden „Das Schutzgut Boden in der Planung“):

- Bodenart sL2DLö, keine Hangneigung >18%, entspricht Wertklasse 4 (hoch).

Bewertung der natürlichen Ertragsfähigkeit landwirtschaftlich genutzter Böden anhand der Bodenschätzungsdaten (siehe Leitfaden „Das Schutzgut Boden in der Planung“):

- Acker-/Grünlandzahl 68 entspricht Wertklasse 4 (hoch)

Bewertung der Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte (siehe Leitfaden „Das Schutzgut Boden in der Planung“):

- Es ist ein Bodendenkmal ausgewiesen (siehe auch Schutzgut Kultur- und Sachgüter). Daher ist eine bedeutende Funktion der Böden als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte vorhanden.

Insgesamt weisen die Böden des Standorts also besondere Funktionen entsprechend o. g. Kriterien auf.

Gegenüber der Darstellung als landwirtschaftliche Nutzfläche erhöht sich der Versiegelungsgrad durch den Bau von Wohn- und sonstigen Gebäuden sowie von Erschließungen. Bodenökologische Funktionen gehen verloren.

Unter Berücksichtigung der Bestandsbewertung einschließlich der Vorbelastungen und der geplanten Verminderungsmaßnahmen (siehe 2.36.2) ergibt sich insgesamt gemittelt folgende schutzgutbezogene Auswirkung:

- Die Auswirkungen sind in der Überlagerung mit den prognostizierten Wirkungen als negativ zu beurteilen.

Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer fehlen im Gebiet. Durch die Neuausweisung kommt es im Bereich der Versiegelungen zu Verschlechterungen des Schutzgutes, der Oberflächenwasserabfluss wird erhöht, die Grundwasserneubildungsrate vermindert.

Unter Berücksichtigung der Bestandsbewertung einschließlich der Vorbelastungen und der geplanten Verminderungsmaßnahmen (siehe 2.36.2) ergibt sich insgesamt gemittelt folgende schutzgutbezogene Auswirkung:

- Die Auswirkungen sind in der Überlagerung mit den prognostizierten Wirkungen als bedingt negativ zu beurteilen.

Schutzgut Klima und Luft

Der Änderungsbereich fungiert aktuell als Kaltluftentstehungsgebiet mit positivem Effekt für die angrenzende Umgebung. Diese Funktion geht bei Realisierung der Ausweisung verloren.

Unter Berücksichtigung der Bestandsbewertung einschließlich der Vorbelastungen und der geplanten Verminderungsmaßnahmen (siehe 2.36.2) ergibt sich insgesamt gemittelt folgende schutzgutbezogene Auswirkung:

- Die Auswirkungen sind in der Überlagerung mit den prognostizierten Wirkungen als bedingt negativ zu beurteilen.

Schutzgut Landschaftsbild

Das Landschaftsbild ist im Betrachtungsraum durch die Lage in einem nicht eingegrünten Ortsrandbereich mit Ackernutzung geprägt.

Bei Realisierung der Planung erfolgt eine Beeinträchtigung des Schutzgutes durch Verlust von Freiflächen.

Unter Berücksichtigung der Bestandsbewertung einschließlich der Vorbelastungen und der geplanten Verminderungsmaßnahmen (siehe 2.36.2) ergibt sich insgesamt gemittelt folgende schutzgutbezogene Auswirkung:

- Die Auswirkungen sind in der Überlagerung mit den prognostizierten Wirkungen als bedingt negativ zu beurteilen.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Es ist ein Bodendenkmal erfasst.

Im Zuge der Umsetzung der Planung erfolgt die Beeinträchtigung der Bodendenkmäler durch Überbauung. Durch Planzeichen wird jedoch auf das Erfordernis von denkmalrechtlichen Untersuchungen im Zuge der nachgeschalteten Planungen/ Genehmigungen hingewiesen.

Unter Berücksichtigung der Bestandsbewertung einschließlich der Vorbelastungen und der geplanten Verminderungsmaßnahmen (siehe 2.36.2) ergibt sich insgesamt gemittelt folgende schutzgutbezogene Auswirkung:

- Die Auswirkungen sind in der Überlagerung mit den prognostizierten Wirkungen als bedingt negativ zu beurteilen.

2.36.2 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

- Verwendung von versickerungsfähigen Belägen, Regenrückhaltung und ggf. Versickerung.
- Denkmalrechtliche Untersuchungen vor Baubeginn im Zuge nachgeschalteter Verfahren.

2.36.3 Kompensationsbedarf

- Ausgangszustand: Acker, 3 Wertpunkte (WP) gemäß Leitfaden Eingriffsregelung (2021).
- GRZ Wohngebiet: ca. 0,4.
- Erwarteter überschlägiger Kompensationsbedarf:
Wohngebiet ca. $5.400 \text{ m}^2 \times 3 \text{ WP} \times 0,4 = \text{ca. } 6.480 \text{ WP}$.

2.37 Entwicklungsbereich (EB) 38– Wohngebiet südlich Mauern

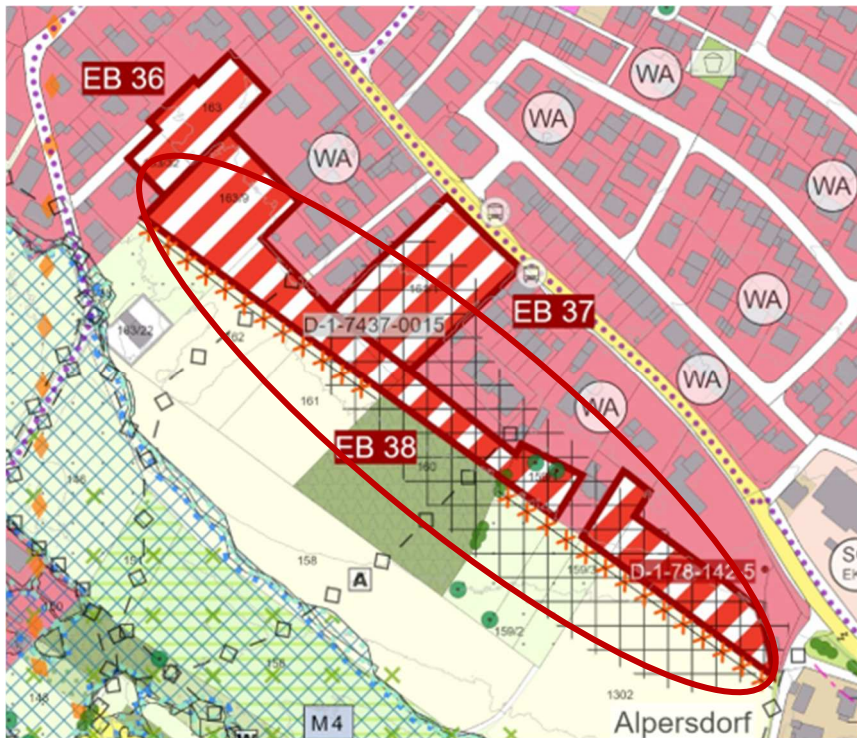


Abbildung 37: Entwicklungsbereich 38 (Quelle: KomPlan, 2026)

2.37.1 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen, Prognose bei Durchführung der Planung

Schutzgut Mensch

Die Flächen haben als Acker, Kurzumtriebsplantage und Intensivgrünland momentan keine besondere Funktion für die Erholungsnutzung inne, die als strukturreiche Gärten genutzten Bereiche jedoch schon. Durch die Realisierung von Bauflächen können jedoch Hausgärten geschaffen werden, die dieser Funktion dienen. Gleichzeitig werden attraktive Wohnbereiche geschaffen.

Vorbelastungen des Ausweisungsbereiches durch Immissionen liegen durch bestehenden Hausbrand angrenzender Wohnnutzungen sowie durch die landwirtschaftliche Nutzung der angrenzenden Flächen vor.

Unter Berücksichtigung der Bestandsbewertung einschließlich der Vorbelastungen und der geplanten Verminderungsmaßnahmen (siehe 2.37.2) ergibt sich insgesamt gemittelt folgende schutzgutbezogene Auswirkung:

- Die Auswirkungen sind in der Überlagerung mit den prognostizierten Wirkungen als bedingt positiv zu beurteilen.

Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

Die Ausweisungsbereiche sind als Acker, Kurzumtriebsplantage und Intensivgrünland genutzt.

Das Entwicklungspotential für seltene und gefährdete Lebensräume ist insgesamt gering, regional bzw. landesweit bedeutsame Artenvorkommen sind nicht verzeichnet, jedoch können die vorhandenen Gehölze durchaus Lebensraum-, Brut- und Nahrungsbiotope für Siedlungsarten innehaben.

Unter Berücksichtigung der Bestandsbewertung einschließlich der Vorbelastungen und der geplanten Verminderungsmaßnahmen (siehe 2.37.2) ergibt sich insgesamt gemittelt folgende schutzgutbezogene Auswirkung:

- Die Auswirkungen sind in der Überlagerung mit den prognostizierten Wirkungen als bedingt negativ zu beurteilen.

Schutzgut Fläche

Der Flächenumfang der geplanten Ausweisung beträgt ca. 1,29 ha. Die Planung trägt zum Flächenverbrauch bei.

Unter Berücksichtigung der Bestandsbewertung einschließlich der Vorbelastungen und der geplanten Verminderungsmaßnahmen (siehe 2.37.2) ergibt sich insgesamt gemittelt folgende schutzgutbezogene Auswirkung:

- Die Auswirkungen sind in der Überlagerung mit den prognostizierten Wirkungen als bedingt negativ zu beurteilen.

Schutzgut Boden

Die Bodenarten im Ausweisungsbereich stellen sandigen Lehm mit guter Zustandsstufe (2) sowie Lehm mit mittlerer Zustandsstufe (3) dar. Aufgrund der aktuellen Nutzungen ist in Teilbereichen mit bereits anthropogen überprägten Bodenprofilen zu rechnen, wobei detaillierte Bodenaufschlüsse nicht vorliegen.

Bewertung des Standortpotentials für die natürliche Vegetation anhand der Bodenschätzungsdaten (siehe Leitfaden „Das Schutzgut Boden in der Planung“):

- Acker-/Grünlandzahl 68: Bewertung des Standortpotentials anhand der Wertzahlen nicht möglich; aufgrund der Bodenart sandiger Lehm bzw. Lehm wird das Standortpotential für aus Naturschutzsicht potentiell hochwertige Extremstandorte als gering eingeschätzt.

Bewertung des Retentionsvermögens des Bodens bei Niederschlagsereignissen anhand der Bodenschätzungsdaten (siehe Leitfaden „Das Schutzgut Boden in der Planung“):

- Bodenart sL2DLö, keine Hangneigung >18%, entspricht Wertklasse 4 (hoch).
- Bodenart L3Lö, keine Hangneigung >18%, entspricht Wertklasse 4 (hoch).

Bewertung der natürlichen Ertragsfähigkeit landwirtschaftlich genutzter Böden anhand der Bodenschätzungsdaten (siehe Leitfaden „Das Schutzgut Boden in der Planung“):

- Acker- Grünlandzahl 68 entspricht Wertklasse 4 (hoch)

Bewertung der Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte (siehe Leitfaden „Das Schutzgut Boden in der Planung“):

- Es ist ein Bodendenkmal ausgewiesen (siehe auch Schutzgut Kultur- und Sachgüter). Daher ist eine bedeutende Funktion der Böden als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte vorhanden.

Insgesamt weisen die Böden des Standorts also besondere Funktionen entsprechend o. g. Kriterien auf.

Gegenüber der Darstellung als landwirtschaftliche Nutzfläche erhöht sich der Versiegelungsgrad durch den Bau von Wohn- und sonstigen Gebäuden sowie von Erschließungen. Bodenökologische Funktionen gehen verloren.

Unter Berücksichtigung der Bestandsbewertung einschließlich der Vorbelastungen und der geplanten Verminderungsmaßnahmen (siehe 2.37.2) ergibt sich insgesamt gemittelt folgende schutzgutbezogene Auswirkung:

- Die Auswirkungen sind in der Überlagerung mit den prognostizierten Wirkungen als negativ zu beurteilen.

Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer fehlen im Gebiet. Durch die Neuausweisung kommt es im Bereich der Versiegelungen zu Verschlechterungen des Schutzgutes, der Oberflächenwasserabfluss wird erhöht, die Grundwasserneubildungsrate vermindert.

Unter Berücksichtigung der Bestandsbewertung einschließlich der Vorbelastungen und der geplanten Verminderungsmaßnahmen (siehe 2.37.2) ergibt sich insgesamt gemittelt folgende schutzgutbezogene Auswirkung:

- Die Auswirkungen sind in der Überlagerung mit den prognostizierten Wirkungen als bedingt negativ zu beurteilen.

Schutzgut Klima und Luft

Der Änderungsbereich fungiert aktuell als Kaltluftentstehungsgebiet mit positivem Effekt für die angrenzende Umgebung. Diese Funktion geht bei Realisierung der Ausweisung verloren.

Unter Berücksichtigung der Bestandsbewertung einschließlich der Vorbelastungen und der geplanten Verminderungsmaßnahmen (siehe 2.37.2) ergibt sich insgesamt gemittelt folgende schutzgutbezogene Auswirkung:

- Die Auswirkungen sind in der Überlagerung mit den prognostizierten Wirkungen als bedingt negativ zu beurteilen.

Schutzgut Landschaftsbild

Das Landschaftsbild ist im Betrachtungsraum durch die Lage in einem nur teilweise eingegrüntem Ortsrandbereich mit unterschiedlichen Nutzungen (Acker, Kurzumtriebsplantage, Intensivgrünland, strukturreiche Gärten) geprägt. Vorhandene Gehölze werden möglichst erhalten. Der Bereich schließt unmittelbar an bestehende Wohnbebauung an.

Bei Realisierung der Planung erfolgt eine Beeinträchtigung des Schutzgutes durch Verlust von Freiflächen.

Unter Berücksichtigung der Bestandsbewertung einschließlich der Vorbelastungen und der geplanten Verminderungsmaßnahmen (siehe 2.37.2) ergibt sich insgesamt gemittelt folgende schutzgutbezogene Auswirkung:

- Die Auswirkungen sind in der Überlagerung mit den prognostizierten Wirkungen als bedingt negativ zu beurteilen.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Es ist ein Bodendenkmal erfasst.

Im Zuge der Umsetzung der Planung erfolgt die Beeinträchtigung der Bodendenkmäler durch Überbauung. Durch Planzeichen wird jedoch auf das Erfordernis von denkmalrechtlichen Untersuchungen im Zuge der nachgeschalteten Planungen/ Genehmigungen hingewiesen.

Unter Berücksichtigung der Bestandsbewertung einschließlich der Vorbelastungen und der geplanten Verminderungsmaßnahmen (siehe 2.37.2) ergibt sich insgesamt gemittelt folgende schutzgutbezogene Auswirkung:

- Die Auswirkungen sind in der Überlagerung mit den prognostizierten Wirkungen als bedingt negativ zu beurteilen.

2.37.2 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

- Eingrünungsmaßnahmen am neuen Ortsrand.
- Verwendung von versickerungsfähigen Belägen, Regenrückhaltung und ggf. Versickerung.
- Denkmalrechtliche Untersuchungen vor Baubeginn im Zuge nachgeschalteter Verfahren.

2.37.3 Kompensationsbedarf

- Ausgangszustand: Acker, Intensivgrünland, Kurzumtriebsplantage 3 Wertpunkte (WP) gemäß Leitfaden Eingriffsregelung (2021).
- GRZ Wohngebiet: ca. 0,4.
- Erwarteter überschlägiger Kompensationsbedarf:
Wohngebiet ca. $12.900 \text{ m}^2 \times 3 \text{ WP} \times 0,4 = \text{ca. } 15.480 \text{ WP}$.

2.38 Entwicklungsbereich (EB) 39 – Allgemeines Wohngebiet nördlich Waldruh

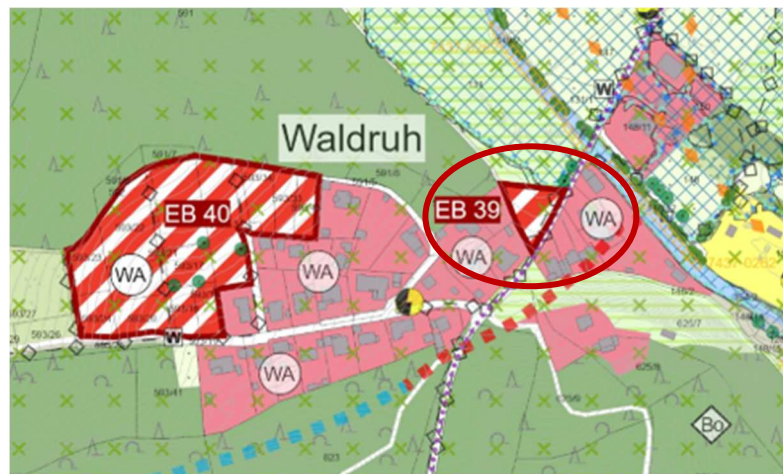


Abbildung 38: Entwicklungsbereich 39 (Quelle: KomPlan, 2026)

Baurecht kann hier für die im Zuge der Einzelbaugenehmigung über Satzungen geschaffen werden. Eine Umweltprüfung ist daher nicht erforderlich.

2.39 Entwicklungsbereich (EB) 40 – Allgemeines Wohngebiet nordwestlich Waldruh

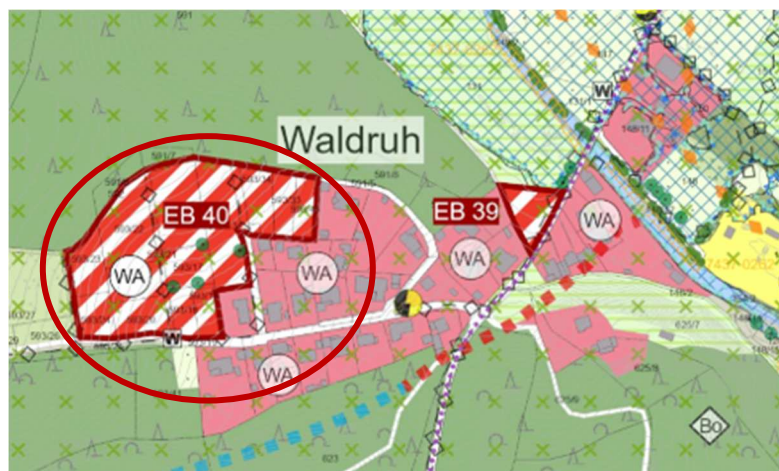


Abbildung 39: Entwicklungsbereich 40 (Quelle: KomPlan, 2026)

2.39.1 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen, Prognose bei Durchführung der Planung

Schutzgut Mensch

Die Flächen haben als Grünlandbrache momentan keine besondere Funktion für die Erholungsnutzung inne. Durch die Realisierung von Bauflächen können jedoch Hausgärten geschaffen werden, die dieser Funktion dienen. Gleichzeitig werden attraktive Wohnbereiche geschaffen.

Vorbelastungen des Ausweisungsbereiches durch Immissionen liegen durch bestehenden Hausbrand angrenzender Wohnnutzungen vor.

Unter Berücksichtigung der Bestandsbewertung einschließlich der Vorbelastungen und der geplanten Verminderungsmaßnahmen (siehe 2.39.2) ergibt sich insgesamt gemittelt folgende schutzgutbezogene Auswirkung:

- Die Auswirkungen sind in der Überlagerung mit den prognostizierten Wirkungen als bedingt positiv zu beurteilen.

Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

Die Ausweisungsbereiche sind als Grünlandbrache genutzt, im Gebiet befinden sich Gehölzbestände, die weitgehend erhalten bleiben und in die Planung integriert sind.

Das Entwicklungspotential für seltene und gefährdete Lebensräume ist insgesamt gering, regional bzw. landesweit bedeutsame Artenvorkommen sind nicht verzeichnet, jedoch können die vorhandenen Gehölze durchaus Lebensraum-, Brut- und Nahrungsbiotope für Siedlungsarten innehaben.

Unter Berücksichtigung der Bestandsbewertung einschließlich der Vorbelastungen und der geplanten Verminderungsmaßnahmen (siehe 2.39.2) ergibt sich insgesamt gemittelt folgende schutzgutbezogene Auswirkung:

- Die Auswirkungen sind in der Überlagerung mit den prognostizierten Wirkungen als bedingt negativ zu beurteilen.

Schutzgut Fläche

Der Flächenumgriff der geplanten Ausweisung beträgt ca. 1,63 ha. Die Planung trägt zum Flächenverbrauch bei.

Unter Berücksichtigung der Bestandsbewertung einschließlich der Vorbelastungen und der geplanten Verminderungsmaßnahmen (siehe 2.39.2) ergibt sich insgesamt gemittelt folgende schutzgutbezogene Auswirkung:

- Die Auswirkungen sind in der Überlagerung mit den prognostizierten Wirkungen als negativ zu beurteilen.

Schutzgut Boden

Die Bodenart im Ausweisungsbereich stellt Lehm schlechter Zustandsstufe (5) dar. Aufgrund der aktuellen Nutzungen ist in Teilbereichen mit bereits anthropogen überprägten Bodenprofilen zu rechnen, wobei detaillierte Bodenaufschlüsse nicht vorliegen.

Bewertung des Standortpotentials für die natürliche Vegetation anhand der Bodenschätzungsdaten (siehe Leitfaden „Das Schutzgut Boden in der Planung“):

- Ackerzahl 47: Bewertung des Standortpotentials anhand der Wertzahlen nicht möglich; aufgrund der Bodenart Lehm wird das Standortpotential für aus Naturschutzsicht potentiell hochwertige Extremstandorte als gering eingeschätzt.

Bewertung des Retentionsvermögens des Bodens bei Niederschlagsereignissen anhand der Bodenschätzungsdaten (siehe Leitfaden „Das Schutzgut Boden in der Planung“):

- Bodenart L5D, keine Hangneigung >18%, entspricht Wertklasse 3 (mittel).

Bewertung der natürlichen Ertragsfähigkeit landwirtschaftlich genutzter Böden anhand der Bodenschätzungsdaten (siehe Leitfaden „Das Schutzgut Boden in der Planung“):

- Ackerzahl 47 entspricht Wertklasse 3 (mittel)

Bewertung der Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte (siehe Leitfaden „Das Schutzgut Boden in der Planung“):

- Es ist kein Bodendenkmal ausgewiesen (siehe auch Schutzgut Kultur- und Sachgüter). Daher ist keine bedeutende Funktion der Böden als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte vorhanden.

Insgesamt weisen die Böden des Standorts also keine besondere Funktionen entsprechend o. g. Kriterien auf.

Gegenüber der Darstellung als landwirtschaftliche Nutzfläche erhöht sich der Versiegelungsgrad durch den Bau von Wohn- und sonstigen Gebäuden sowie von Erschließungen. Bodenökologische Funktionen gehen verloren.

Unter Berücksichtigung der Bestandsbewertung einschließlich der Vorbelastungen und der geplanten Verminderungsmaßnahmen (siehe 2.39.2) ergibt sich insgesamt gemittelt folgende schutzgutbezogene Auswirkung:

- Die Auswirkungen sind in der Überlagerung mit den prognostizierten Wirkungen als bedingt negativ zu beurteilen.

Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer fehlen im Gebiet. Durch die Neuausweisung kommt es im Bereich der Versiegelungen zu Verschlechterungen des Schutzgutes, der Oberflächenwasserabfluss wird erhöht, die Grundwasserneubildungsrate vermindert.

Unter Berücksichtigung der Bestandsbewertung einschließlich der Vorbelastungen und der geplanten Verminderungsmaßnahmen (siehe 2.39.2) ergibt sich insgesamt gemittelt folgende schutzgutbezogene Auswirkung:

- Die Auswirkungen sind in der Überlagerung mit den prognostizierten Wirkungen als bedingt negativ zu beurteilen.

Schutzgut Klima und Luft

Der Änderungsbereich fungiert aktuell als kleinflächiges Kaltluftentstehungsgebiet mit positivem Effekt für die angrenzende Umgebung. Diese Funktion geht bei Realisierung der Ausweisung verloren.

Unter Berücksichtigung der Bestandsbewertung einschließlich der Vorbelastungen und der geplanten Verminderungsmaßnahmen (siehe 2.39.2) ergibt sich insgesamt gemittelt folgende schutzgutbezogene Auswirkung:

- Die Auswirkungen sind in der Überlagerung mit den prognostizierten Wirkungen als bedingt negativ zu beurteilen.

Schutzgut Landschaftsbild

Das Landschaftsbild ist im Betrachtungsraum in erster Linie durch die umgebenden Waldflächen geprägt und liegt in einem landschaftlichen Vorbehaltsgebiet und ist daher kritisch zu sehen. Der Bereich schließt jedoch unmittelbar an bestehende Wohnbebauung an.

Das Gelände ist hängig, aber wenig einsehbar.

Bei Realisierung der Planung erfolgt eine Beeinträchtigung des Schutzgutes durch Verlust von Freiflächen.

Unter Berücksichtigung der Bestandsbewertung einschließlich der Vorbelastungen und der geplanten Verminderungsmaßnahmen (siehe 2.39.2) ergibt sich insgesamt gemittelt folgende schutzgutbezogene Auswirkung:

- Die Auswirkungen sind in der Überlagerung mit den prognostizierten Wirkungen als bedingt negativ zu beurteilen.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Es sind keine Bodendenkmäler erfasst.

Unter Berücksichtigung der Bestandsbewertung einschließlich der Vorbelastungen und der geplanten Verminderungsmaßnahmen (siehe 2.39.2) ergibt sich insgesamt gemittelt folgende schutzgutbezogene Auswirkung:

- Die Auswirkungen sind in der Überlagerung mit den prognostizierten Wirkungen als neutral zu beurteilen.

2.39.2 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

- Erhaltung der Gehölzbestände.
- Verwendung von versickerungsfähigen Belägen, Regenrückhaltung und ggf. Versickerung.

2.39.3 Kompensationsbedarf

- Ausgangszustand: Grünlandbrache, 3 Wertpunkte (WP) gemäß Leitfaden Eingriffsregelung (2021).
- GRZ Wohngebiet: ca. 0,4.
- Erwarteter überschlägiger Kompensationsbedarf:
Wohngebiet ca. $16.300 \text{ m}^2 \times 3 \text{ WP} \times 0,4 = \text{ca. } 19.560 \text{ WP}$.

2.40 Kumulierung mit Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

Bisher ist keine Kumulierung mit Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete bekannt.

2.41 Anfälligkeit der zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen

Brandschutz

Hinsichtlich Unfall- und Katastrophenschutz sind die einschlägigen Bestimmungen bzgl. des Brandschutzes in den nachfolgenden Planungen zu beachten. Unter dieser Voraussetzung ist kein Unfall- oder Katastrophenrisiko zu erwarten.

Starkregenereignisse

In den Planunterlagen sind die Hochwassergefahrenflächen und wassersensiblen Bereiche dargestellt. Über evtl. erforderliche Maßnahmen ist in den nachfolgenden Planungen zu entscheiden. Sonstige Katastrophenrisiken sind nicht zu erwarten.

2.42 Eingesetzte Techniken und Stoffe

Grundsätzlich wird davon ausgegangen, dass im vorliegenden Plangebiet nur allgemein gebräuchliche Techniken und Stoffe eingesetzt werden, die den aktuellen einschlägigen Richtlinien und dem Stand der Technik entsprechen.

2.43 Sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Eine ordnungsgemäße Entsorgung unvermeidbarer Abfälle im Rahmen der nachfolgenden Planungen ist durch den Verursacher sicherzustellen.

2.44 Nutzung erneuerbarer Energien, insbesondere auch im Zusammenhang mit der Wärmeversorgung von Gebäuden, sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Die Nutzung regenerativer Energiequellen bietet die Möglichkeit, den Forderungen ein gesundes Gleichgewicht zwischen wirtschaftlichem Wachstum und ökologischen Auswirkungen aufrechtzuerhalten, nachzukommen. Gerade die zunehmenden Schadstoffemissionen, Klimaveränderungen und die knapper werdenden Ressourcen machen ein Umdenken in alternative Richtungen unumgänglich.

Zur Energieeinsparung wird daher empfohlen im Rahmen nachfolgender Planungen alternative Möglichkeiten der Wärme- und Energiegewinnung auf den einzelnen Grundstücksflächen auszuschöpfen wie z. B. durch:

- Nutzung von Erdwärme (Erdwärmesonden, Erdwärmekollektoren);
- Nutzung von Sonnenenergie (Photovoltaik, Sonnenkollektoren).

Zudem werden in der Neuaufstellung des vorliegenden Flächennutzungs- und Landschaftsplanes mögliche Standorte für Windkraftanlagen und Freiflächenphotovoltaikanlagen aufgezeigt.

2.45 Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrecht, Wärmepläne und die Entscheidungen über die Ausweisung als Gebiet zum Neu- oder Ausbau von Wärmenetzen

Die entsprechenden Informationen bzgl. Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrecht wie Hochwassergefahrenflächen, Wasserschutzgebiete, Altlastenverdachtsflächen u. ä. sind in den Planungsunterlagen dargestellt. Wärmepläne und Ausweisung als Gebiete für Neu- oder Ausbau von Wärmenetzen sind in der Marktgemeinde derzeit in Aufstellung.

2.46 Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität

Erhebliche Beeinträchtigungen der Luftqualität sind durch die Planung nicht zu erwarten, da keine Ausweisungen geplant sind, die zu erheblichen Emissionen führen würden. Dennoch sind in nachfolgenden Verfahren sofern erforderlich entsprechende Gutachten zu erstellen und ggf. geeignete Maßnahmen festzulegen.

2.47 Wechsel- und Summenwirkungen

Sämtliche Schutzgüter des Naturhaushaltes (Tier, Pflanze, Fläche, Boden, Wasser, Klima/ Luft, Landschaftsbild/ Erholungseignung) stehen in einem engen funktionalen Zusammenhang zueinander und wirken sich bei Veränderungen meist auch unmittelbar auf den Menschen aus. Diese Wechselwirkungen ergeben einerseits den aktuellen Zustand des Gebietes, andererseits lassen sich daraus Wirkungsgeflechte ableiten.

Bei vorliegendem Vorhaben haben sich keine kumulativen negativen Wirkungen des Standortes unter Berücksichtigung der bereits bestehenden Vorbelastungen bzw. Wechselwirkungen ergeben, die nicht schon im Zuge der Betrachtung der einzelnen Schutzgüter aufgetreten sind.

2.48 Europarechtliche Anforderungen an den Arten- und Gebietsschutz

Im Rahmen der nachfolgenden Planungen sind die europarechtlichen Anforderungen an den Arten- und Gebietsschutz zu beachten. Die verfügbaren Daten (z. B. Artenschutzkartierung, Schutzgebiete) sind in den Unterlagen dargestellt.

2.49 Betroffenheit von Natura 2000-Gebieten

Natura 2000-Gebiete werden nicht überplant. Verschlechterungen aufgrund der Planung sind daher nicht zu erwarten.

2.50 Alternative Planungsmöglichkeiten

Im Zuge der Aufstellung wurden verschiedene Planungsmöglichkeiten untersucht, die im Ergebnis zu den nun vorliegenden 38 Entwicklungsbereichen führten. Bis zum nächsten Verfahrensschritt sind in Abhängigkeit der Stellungnahmen zur vorliegenden Planung weitere alternative Planungsmöglichkeiten zu erwarten, so dass die Ausführungen zu diesem Kapitel zum nächsten Verfahrensschritt ergänzt werden.

2.51 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

2.51.1 Vermeidung und Verringerung

Auf die Aussagen zu den einzelnen Entwicklungsbereichen wird verwiesen.

2.51.2 Ausgleich

In den Kapiteln zu den einzelnen Entwicklungsbereichen wurde ein überschlägiger Kompensationsbedarf gemäß Leitfaden Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (2021) ermittelt. In der Summe beläuft sich der Bedarf bei Umsetzung aller geplanten Flächen auf ca. 657.890 Wertpunkte.

3 PROGNOSE BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

Bezüglich der Umweltbelange ist die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung des Vorhabens, der sogenannten Nullvariante, zu prognostizieren.

Da im vorliegenden Fall bereits vor Beginn der Planung ein weitgehend gleich bleibender Zustand bestanden hat, ist davon auszugehen, dass sich dieser auch künftig ohne die Planung nicht wesentlich verändern würde und die bestehenden Nutzungen bestehen blieben.

4 ERGÄNZENDE AUSSAGEN ZUR UMWELTPRÜFUNG

4.1 Methodisches Vorgehen und Schwierigkeiten

Schwierigkeiten lagen zumindest nicht in dem Umfang vor, dass die Erstellung des Umweltberichtes nicht oder nur eingeschränkt möglich gewesen wäre.

Es wird davon ausgegangen, dass auch detailliertere Kenntnisse die getroffenen Bewertungen nicht maßgeblich beeinflussen würden.

4.2 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Gegenstand des Monitorings sind die Umweltfolgen, die sich aufgrund der Realisierung des Vorhabens ergeben können. Zusätzlich sind die Festsetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes, die sich auf die Vermeidung, Verminderung und die Kompensation von Umweltbeeinträchtigungen beziehen, Bestandteil des Monitorings. Nur so ist es möglich, ein realistisches Bild derjenigen Umweltauswirkungen zu erhalten, welche die Plandurchführung letztendlich verursacht hat.

Die einzelnen Überwachungsschritte werden seitens der Kommune auf Grundlage des § 4c BauGB durchgeführt, mit dem Ziel, erhebliche Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne auch unvorhergesehen auftreten, frühzeitig zu ermitteln und geeignete Maßnahmen zur Abhilfe bereit zu stellen.

Eine Hilfestellung leisten hierzu auch die Fachbehörden, die seitens des Gesetzgebers (§ 4 Abs. 3 BauGB) dazu verpflichtet wurden, die Kommunen darauf hinzuweisen, wenn sie Erkenntnisse über unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen haben. Da die Neuaufstellung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes keine unmittelbaren Umweltauswirkungen hat, kann auch keine Überwachung erfolgen.

5 ALLGEMEINVERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG

Insgesamt wurden in der vorgenommenen Umweltprüfung nach § 2a BauGB hinsichtlich der Aufstellung des Flächennutzungsplanes/ Landschaftsplanes der Marktgemeinde Bad Abbach die unter § 1 Abs. 6 Satz 7 aufgeführten Schutzgüter und Kriterien bezüglich ihrer Auswirkungen betrachtet. Der vorliegende Umweltbericht beinhaltet die dabei gewonnenen Erkenntnisse und stellt fest, dass in den Ausweisungsbereichen für Bebauung insgesamt mit keinen hoch erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter des Naturhaushaltes zu rechnen ist.

In der Gesamtbetrachtung sind somit herausragende kumulative negative Auswirkungen der Vorhaben bezogen auf die gegebenen standörtlichen Vorbelastungen nicht zu erwarten.

Jedoch werden auf der Ebene der nachgeschalteten Planungen, die deutlich höhere Detaillierungsgrade zulassen, weitere Aussagen zur Umweltverträglichkeit erforderlich, insbesondere ist ein Augenmerk auf mögliche Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen zu legen und unter Umständen die Darstellung flächenbezogener Alternativen zu erarbeiten.

Die folgende Tabelle zeigt eine Zusammenfassung der Bewertung der Umweltauswirkungen der geplanten Ausweisungen auf die einzelnen Schutzgüter.

Tabelle 2: Übersicht der Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter des Naturhaushaltes

ÜBERSICHT EINSTUFUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN AUF DIE SCHUTZGÜTER DES NATURHAUSHALTES								
EB	MENSCH	ARTEN UND LEBENSRAÜME	FLÄCHE	BODEN	WASSER	KLIMA UND LUFT	LANDSCHAFTS- BILD	KULTUR- UND SACHGÜTER
1	bedingt positiv	bedingt negativ	bedingt negativ	negativ	bedingt negativ	bedingt negativ	bedingt negativ	neutral
2	bedingt positiv	bedingt negativ	bedingt negativ	negativ	bedingt negativ	bedingt negativ	bedingt negativ	neutral
3	bedingt positiv	bedingt negativ	bedingt negativ	negativ	bedingt negativ	bedingt negativ	bedingt negativ	neutral
4	bedingt positiv	bedingt negativ	bedingt negativ	negativ	bedingt negativ	bedingt negativ	bedingt negativ	neutral
5	bedingt positiv	bedingt negativ	bedingt negativ	negativ	bedingt negativ	bedingt negativ	bedingt negativ	neutral
6	bedingt positiv	bedingt negativ	bedingt negativ	negativ	bedingt negativ	bedingt negativ	bedingt negativ	neutral
7	bedingt positiv	bedingt negativ	bedingt negativ	bedingt negativ	bedingt negativ	bedingt negativ	bedingt negativ	neutral
8	bedingt positiv	bedingt negativ	bedingt negativ	negativ	bedingt negativ	bedingt negativ	bedingt negativ	neutral
9	bedingt positiv	bedingt negativ	bedingt negativ	negativ	bedingt negativ	bedingt negativ	bedingt negativ	neutral
10	bedingt positiv	bedingt negativ	bedingt negativ	negativ	bedingt negativ	bedingt negativ	bedingt negativ	neutral
16	bedingt positiv	bedingt negativ	bedingt negativ	negativ	bedingt negativ	bedingt negativ	bedingt negativ	neutral
17	bedingt positiv	bedingt negativ	bedingt negativ	negativ	bedingt negativ	bedingt negativ	bedingt negativ	neutral
23/24	bedingt positiv	bedingt negativ	bedingt negativ	negativ	bedingt negativ	bedingt negativ	bedingt negativ	neutral
25	bedingt positiv	bedingt negativ	bedingt negativ	negativ	bedingt negativ	bedingt negativ	bedingt negativ	bedingt negativ

EB	MENSCH	ARTEN UND LEBENSRAÜME	FLÄCHE	BODEN	WASSER	KLIMA UND LUFT	LANDSCHAFTS- BILD	KULTUR- UND SACHGÜTER
26	bedingt positiv	bedingt negativ	negativ	negativ	bedingt negativ	bedingt negativ	bedingt negativ	bedingt negativ
27	bedingt positiv	bedingt negativ	bedingt negativ	negativ	bedingt negativ	bedingt negativ	bedingt negativ	bedingt negativ
28	bedingt positiv	bedingt negativ	negativ	negativ	bedingt negativ	bedingt negativ	bedingt negativ	bedingt negativ
30	bedingt positiv	bedingt negativ	bedingt negativ	negativ	bedingt negativ	bedingt negativ	bedingt negativ	neutral
31	bedingt positiv	bedingt negativ	negativ	negativ	bedingt negativ	bedingt negativ	bedingt negativ	neutral
32	bedingt positiv	bedingt negativ	negativ	negativ	bedingt negativ	bedingt negativ	bedingt negativ	neutral
33	bedingt positiv	bedingt negativ	bedingt negativ	negativ	bedingt negativ	bedingt negativ	bedingt negativ	neutral
34	bedingt positiv	bedingt negativ	bedingt negativ	negativ	bedingt negativ	bedingt negativ	bedingt negativ	neutral
35	bedingt positiv	bedingt negativ	bedingt negativ	negativ	bedingt negativ	bedingt negativ	bedingt negativ	neutral
37	bedingt positiv	bedingt negativ	bedingt negativ	negativ	bedingt negativ	bedingt negativ	bedingt negativ	bedingt negativ
38	bedingt positiv	bedingt negativ	bedingt negativ	negativ	bedingt negativ	bedingt negativ	bedingt negativ	bedingt negativ
40	bedingt positiv	bedingt negativ	bedingt negativ	bedingt negativ	bedingt negativ	bedingt negativ	bedingt negativ	neutral

6 LITERATURVERZEICHNIS

LITERATUR

ARTEN- UND BIOTOPSCHUTZPROGRAMM BAYERN (2001): Landkreis Freising
BAYERISCHES GEOLOGISCHES LANDESAMT, MÜNCHEN UND BAYERISCHES LANDES-AMT FÜR UMWELTSCHUTZ, AUGSBURG (2003): Das Schutzgut Boden in der Planung, Bewertung natürlicher Bodenfunktionen und Umsetzung in Planungs- und Genehmigungsverfahren

GESETZE

BAUGESETZBUCH [BauGB] in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juni 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 192) geändert worden ist

BAUNUTZUNGSVERORDNUNG [BauNVO] in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist

BUNDESNATURSCHUTZGESETZ [BNatSchG] vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. März 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 87) geändert worden ist

GESETZ ÜBER DEN SCHUTZ DER NATUR, DIE PFLEGE DER LANDSCHAFT UND DIE ERHOLUNG IN DER FREIEN NATUR [Bayerisches Naturschutzgesetz – BayNatSchG] vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch § 15 des Gesetzes vom 26. März 2026 (GVBl. S. 75) geändert worden ist

BAYERISCHES GESETZ ZUR AUSFÜHRUNG DES BUNDES-BODENSCHUTZGESETZES [Bayerisches Bodenschutzgesetz – BayBodSchG] vom 23. Februar 1999 (GVBl. S. 36, BayRS 2129-4-1-U), das zuletzt durch Gesetz vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 649) geändert worden ist

BAYERISCHES WALDGESETZ [BayWaldG] in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Juli 2005 (GVBl. S. 313, BayRS 7902-1-L), das zuletzt durch § 35 des Gesetzes vom 26. März 2026 (GVBl. S. 75) geändert worden ist

WASSERHAUSHALTSGESETZ [WHG] vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 29. März 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 84) geändert worden ist

BAYERISCHES WASSERGESETZ [BayWG] vom 25. Februar 2010 (GVBl. S. 66, 130, BayRS 753-1-U), das zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 667) geändert worden ist

BAYERISCHE KOMPENSATIONSVERORDNUNG [BayKompV] vom 07. August 2013 (GVBl. S. 517, BayRS 791-1-4-U), die durch § 2 des Gesetzes vom 23. Juni 2021 (GVBl. S. 352) geändert worden ist

BUNDES-BODENSCHUTZ- UND ALTLASTENVERORDNUNG [BBodSchV] vom 09. Juli 2021 (BGBl. I S. 2598, 2716), ersetzt V 2129-32-1 v. 12.7.1999 | 1554 (BBodSchV)

GESETZ ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN BODENVERÄNDERUNGEN UND ZUR SANIERUNG VON ALTLASTEN [Bundes-Bodenschutzgesetz – BBodSchG] vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist

BAYERISCHES GESETZ ZUR AUSFÜHRUNG DES BUNDES-BODENSCHUTZGESETZES [Bayerisches Bodenschutzgesetz – BayBodSchG] vom 23. Februar 1999 (GVBl. S. 36, BayRS 2129-4-1-U), das zuletzt durch Gesetz vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 649) geändert worden ist

GESETZ ZUR STÄRKUNG DES RADVERKEHRS IN BAYERN [Bayerisches Radgesetz – BayRadG] vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 371, BayRS 97-1-B)

GESETZ ZUM SCHUTZ UND ZUR PFLEGE DER DENKMÄLER [Bayerisches Denkmalschutzgesetz – BayDSchG] in der in der Bayerischen Rechtssammlung (BayRS 2242-1-WK) veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch § 4 des Gesetzes vom 23. April 2026 (GVBl. S. 190) geändert worden ist

BAYERISCHES LANDESPLANUNGSGESETZ [BayLplG] vom 25. Juni 2012 (GVBl. S. 254, BayRS 230-1-W), das zuletzt durch § 5 des Gesetzes vom 23. April 2026 (GVBl. S. 190) geändert worden ist

INTERNETQUELLEN

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (o.J.): Biotopkartierung (Flachland), www.lfu.bayern.de [abgerufen am: 01.08.2025]

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (o.J.): UmweltAtlas Bayern, <https://www.lfu.bayern.de/umweltdaten/kartendienste/umweltatlas/copyright/index.htm> [abgerufen am: 18.12.2025]

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (o.J.): Amtliche Festsetzung von Überschwemmungsgebieten, https://www.lfu.bayern.de/wasser/hw_ue_ggebiete/amtliche_festsetzung/index.htm [abgerufen am: 18.12.2025]

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (o.J.): Geodatendienste, <https://www.lfu.bayern.de/umweltdaten/geodatendienste/index.htm> [abgerufen am: 18.12.2025]

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (o.J.): Artenschutzkartierung (ASK-Datenbank), <https://www.lfu.bayern.de/natur/artendaten/datenhaltung/artenschutzkartierung/index.htm> [abgerufen am: 15.01.2026]

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (o.J.): Schutzgutkarte Klima/Luft, https://www.lfu.bayern.de/natur/schutzgutkarten/klima_luft/index.htm [abgerufen am: 27.4.2026]

BUNDESAMT FÜR NATURSCHUTZ (o.J.): Donau-Isar-Hügelland, <https://www.bfn.de/landschaftssteckbriefe/donau-isar-huegelland> [abgerufen am: 01.04.2026]

REGIONALER PLANUNGSVERBAND MÜNCHEN – Regionalplan MÜNCHEN (2019): <https://www.region-muenchen.com/> [abgerufen am 11.03.2026]