

Stadt Waldershof

Landkreis Tirschenreuth

Teil II Umweltbericht

14. Flächennutzungsplanänderung

Verfahrensstand Entwurf

Stand 21.11.2025

Vorhabensträger:

WS Gewerbebau GmbH
07407 Uhlstädt-Kirchhasel

Vorhabensplaner:

Erhardt Soyk,
Allee 9, 32756 Detmold

Erstellt durch:

Susanne Augsten Garten und Landschaftsarchitektur, Erbsbühl 10, 95119 Naila

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung.....	3
1.1	Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele des Bauleitplanes	3
1.2	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Begründung	3
1.3	Rechtliche Grundlagen.....	5
2	Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung.....	6
2.1	Beschreibung des Plangebietes	6
2.2	Ermittlung und Beurteilung der Umweltauswirkungen.....	7
2.3	Wechselwirkungen	10
3	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung	10
4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich	10
4.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung	10
4.2	Maßnahmen zum Ausgleich	10
5	Alternative Planungsmöglichkeiten	10
6	Methodisches Vorgehen	10
7	Maßnahmen zur Überwachung und Monitoring	12
8	Allgemein verständliche Zusammenfassung	12
9	Literaturverzeichnis	14

1 Einleitung

1.1 Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele des Bauleitplanes

Das Ziel der Änderung des gültigen Flächennutzungsplanes (FNP) besteht im Wunsch der Stadt Waldershof, das Nahversorgungsangebot der Stadt zu optimieren. Dazu wird angestrebt, ein derzeit brach liegende Betriebsfläche (ehem. Autohandel mit weitläufigen, befestigten und versiegelten Fahr und Stellflächen) wieder für einen Nahversorgungsanbieter nutzbar zu machen und das Versorgungsangebot von Waldershof zu stärken. Dafür ist die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes, eines Getränkemarktes, eines SB-Drogeriemarktes, eines Discountmarktes sowie von Gastronomie mit den notwendigen Zulieferungs- und Parkierungsflächen geplant.

Das Plangebiet umfasst eine Größe von ca. 1,6 ha.

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Waldershof aus dem Jahre 1982 stellt für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans auf der Vorhabensfläche eine Gewerbliche Baufläche (G) dar. Die unmittelbar nördlich angrenzende Fläche wurde mit der 2. Änderung des FNPs von einer Sonderbaufläche „Geplantes Einkaufszentrum“ (SOE) in eine Gewerbliche Baufläche abgeändert. Östlich des Plangebiets werden Flächen der Landwirtschaft dargestellt. Im Westen verläuft mit der Markredwitzer Straße eine Hauptverkehrsstraße. Diese stellt im FNP zugleich die Grenze des Naturparks Steinwald dar.

Da der angestrebte Nahversorgungsstandort nicht aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans entwickelt ist, ist diese zu ändern. Zielsetzung ist es, einen zur neuen Nutzung passenden Gebietscharakter festzulegen. Die dargestellte Gewerbliche Baufläche wird entsprechend in eine Sonderbaufläche „Einzelhandel“ abgeändert.

Die 14. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren mit der Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Nahversorgungszentrum Waldershof“.

1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Begründung

Landesentwicklungsprogramm (LEP)

Das Entwicklungsziel des LEP mit Stand vom 01.01.2020 lautet in Bezug auf die Siedlungsstruktur unter Punkt 3.2 „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“, was bedeutet, dass in Siedlungsgebieten die vorhandenen Potentiale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen seien (Z). Dafür seien z.B. Baulandreserven, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz, sowie Möglichkeiten zur Nachverdichtung (Zu 3.2 (B)) zu favorisieren. Die Wiedernutzbarmachung des ehem. Verkaufsgeländes für die Nahversorgung der Stadt Waldershof entspricht diesen Zielen in vollem Umfang.

Landschaftsplan (LP)

Der Landschaftsplan bildet die Grundlage für die Entwicklung, den Schutz und die Pflege der Landschaft und ihrer Bestandteile außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und des Geltungsbereiches der Bebauungspläne.

Der östlich angrenzende Bereich wird im Landschaftsplan als Acker festgelegt.



Abb. 1 Landschaftsplan Stadt Waldershof (Plan genordet, unmaßstäblich; ergänzt um rote Gebietseingrenzung), Quelle: Stadt Waldershof bzw. Begründung zur 14. FNP-Änderung

Regionalplan (RP)

Im Regionalplan der Planungsregion Oberfranken-Ost, Teilkarte 1 „Raumstruktur“ ist die Stadt Waldershof als Grundzentrum im ländlichen Raum und als Raum mit besonderem Handlungsbedarf dargestellt. Das nächstgelegene Oberzentrum stellt die nördlich benachbarte Kreisstadt Marktredwitz dar. Die Zielkarten „Siedlung und Versorgung“, „Natur, Landschaft und Erholung“, „Bodenschätze“ und „Windenergie“ treffen keine unmittelbaren Aussagen zum Plangebiet. Gemäß dem Regionalplan Oberfranken-Ost ist die Stadt Waldershof als Grundzentrum nach LEP-Ziel 5.3.1 grundsätzlich für die Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel geeignet. Die Ausweisung von Flächen für derartige Projekte muss jedoch innerhalb städtebaulich integrierter Lagen erfolgen (LEP-Ziel 5.3.2).

Aufgrund des angrenzenden Gewerbegebiets, der fußläufig erreichbaren Siedlungsbe-
reiche Ziegelhütte, Waldershof-Siedlung und des nördlichen Stadtgebiets sowie der be-
stehenden Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr durch die Haltestelle
„Siedlung“ an der Marktredwitzer Straße ist der Standort als städtebaulich integriert zu
bewerten. Das Vorhaben ermöglicht die Verlagerung der Bestandsmärkte von der Markt-
redwitzer Straße an den Planstandort und stellt damit keine bzw. nur eine geringfügige
Erweiterung der bestehenden Nahversorgung dar. Damit geht mit der grundsätzlich als
Einzelhandels-Agglomeration zu wertende Planung keine erheblich überörtliche Raum-
bedeutsamkeit einher.

Bebauungsplan

Es erfolgt die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Nahversor-
gungszentrum Waldershof“ parallel zur 14. Änderung des Flächennutzungsplanes im
Vollverfahren.

1.3 Rechtliche Grundlagen

Es werden folgende Rechtsgrundlagen für die Erstellung des FNP in der zurzeit gültigen Fassung zu Grunde gelegt:

- Baugesetzbuch (BauGB, Stand 03.11.2017, geä. 12.08.2025)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO, Stand 21.11.2017, zuletzt geä. 03.07.2023)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 PlanZV, Stand 04.0.2017, geä. 12.08.2025)
- Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG, Stand 25.2.2021)
- Bundesimmissionsschutzgesetzgebung (BImSchG, Stand 17.05.2013, geä. 24.02.2025)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG, Stand 29.07.2009, geä. 23.10.2024)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG, Stand 12.08.2025)
- Bundes-Immissionsschutzgesetzgebung (BImSchG, Stand 17.05.2013, geä. 24.02.2025)
- Bayer. Bauordnung (BayBO, Stand 12.07.2017, geä. 25.07.2025)
- Bayer. Naturschutzgesetz (BayNatSchG, Stand 23.02.2011, geä. 25.07.2025)
- Bayer. Waldgesetz (BayWaldG, Stand 22.07.2005, geä. 23.12.2024)
- Bayerisches Wassergesetz (BayWG, Stand 25. Februar 2010, geä. 25.07.2025)

Im § 2 Abs. 4 des Baugesetzbuches (BauGB) ist bestimmt, dass für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen ist, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltwirkungen unter Berücksichtigung der Anlage zum BauGB ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Der Umweltbericht ist als gesonderter Teil der Begründung beizufügen (§ 2a, Satz 3 BauGB). Zusätzlich sind die Anforderungen des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu erfüllen (z.B. zusätzliche Schutzgüter Mensch sowie Kultur und Sachgüter, Untersuchung der Wechselwirkungen der Wirkpfade, Monitoring).

Im § 1 Abs. 5 BauGB ist festgelegt, dass im Rahmen der Bauleitplanung eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sind. Dabei sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen.

Laut § 1 des BNatSchG sind Natur und Landschaft im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln, dass die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts, die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, die Tier und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind.

Im Rahmen der Umweltprüfung von Bauleitplänen sind auch Untersuchungen im Hinblick auf den Artenschutz vorzunehmen. Das BNatSchG regelt in § 44 den Schutz besonders geschützter Tierarten.

Dieser Umweltbericht ist Bestandteil der 14. Änderung des gültigen Flächennutzungsplanes.

2 Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

2.1 Beschreibung des Plangebietes



Abb. 2 Luftbild (Bild genordet, unmaßstäblich; ergänzt um rote Abgrenzung des Plangebiets)
Quelle: <https://eoportal.bayern.de/bayernatlas/>, abgerufen am 12.10.2023 bzw. Begründung zur 14. FNP-Änderung

Das Plangebiet der 14. Änderung des Flächennutzungsplans umfasst das Vorhabensgrundstück mit einer Gesamtfläche von ca. 1,6 ha.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Straße Klatze,
- im Osten durch die Straße Klatzenweg,
- im Süden durch eine straßenbegleitende Grünfläche sowie
- im Westen durch die Marktedwitzer Straße.

Zum Entwurf wurde das Plangebiet im nordöstlichen Randbereich um einen zu erhaltenen Grünstreifen mit einer Größe von ca. 300 m² erweitert.

Das Plangebiet lässt sich in zwei Bereiche untergliedern, die Fläche des Autohändlers und die öffentliche Verkehrsfläche. Die Bestandszufahrt geht im Norden von der Anliegerstraße „Klatze“ ab.

Auf der Fläche des Autohändlers liegt im Norden ein eingeschossiges Gebäude, das hauptsächlich vom Autohändler als Verkaufsraum genutzt wird. Zusätzlich wird im Gebäude ein Dienst für professionelle Autopflege betrieben.

Südlich des genannten Gebäudes erstreckt sich eine Abstell- und Verkaufsfläche des Autohändlers. In diesem Bereich befinden sich die zu verkaufende Autos, und vereinzelt

Bäume sowie zeltartige Überdachungen. Im südlichen Bereich der Außenfläche liegt eine ungenutzte Restfläche brach.

Zwischen dem Bereich des Autohändlers und der öffentlichen Verkehrsfläche (Marktreidwitzer Straße) verläuft straßenbegleitend eine Grünfläche mit Baumbestand.

2.2 Ermittlung und Beurteilung der Umweltauswirkungen

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgen verbalargumentativ. Dabei werden folgende Schutzgüter betrachtet:

- Schutzgut Boden
- Schutzgut Klima / Luft
- Schutzgut Wasser
- Schutzgut Tiere und Pflanzen
- Schutzgut Mensch
- Schutzgut Landschaft
- Schutzgut Kultur und Sachgüter

Schutzgut Boden

Das Untersuchungsgebiet (UG) umfasst eine Flächengröße von insgesamt ca. 1,6 ha.

Das UG befindet sich geologisch über Kalk und Dolomitmarmor. Der überwiegende Teil des anstehenden Bodens liegt als Braunerden vor. In den nordwestlichen und südlichen Flächen finden sich zusätzlich Pseudogleye.

Der überwiegende Teil der Fläche ist bereits befestigt und daher anthropogen verändert. Es ist somit als vorbelastet zu betrachten.

Durch die Bebauung mit Gebäuden und die Herstellung von verkehrlichen Anlagen auf den zum Großteil bereits versiegelten und befestigten Flächen sind die Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Boden als gering zu bewerten.

Schutzgut Wasser

Grundwasser:

Hohe Grundwasserstände sind im UG nicht verzeichnet.

Oberflächenwasser:

Im UG sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Die wassersensiblen Bereiche der Kösseine liegen weit östlich und sind nicht betroffen.

Das UG liegt weder in einem festgesetzten Wasser, Trinkwasser oder Heilquellenschutzgebiet.

Es ist insgesamt von einer geringen Erheblichkeit auszugehen.

Schutzgut Klima / Luft

Die Region liegt am Übergang vom maritimen zum kontinentalen Klima. Die mittlere Jahrestemperatur liegt zwischen 0,2°C im Winter und 17,5°C im Sommer. Die

durchschnittliche Niederschlagsmenge liegt zwischen 42 mm und 95 mm (wetterdienst.de: Klima Waldershof – Station Wunsiedel-Schönbrunn, abgerufen: 06/2025).

Das UG ist zugehörig zu einem regionalen Kaltluftströmungssystem um Marktredwitz (Planungshinweiskarte Klima/Luft 1:500.000), besitzt als Kaltluftproduktionsfläche aufgrund der vorhandenen Flächenversiegelung und Lage im Siedlungsraum keine Bedeutung.

Das Schutzgut Klima / Luft ist durch die Lage des Planungsgebietes im Siedlungs- bzw. Gewerbegebiet vorbelastet. Es kommt zu temporären Belastungen, die auch während der Bauzeit stattfinden. Gewerbelärm und Beleuchtung durch die Nutzung als Nahversorgungszentrum bedingen eine mittlere Erheblichkeit der Auswirkungen auf das Schutzgut.

Tiere und Pflanzen

Im UG liegen keine gem. § 39 Art. 16 gesetzlich geschützten Biotop. Das östliche Stadtareal von Waldershof, in welchem sich das Planungsgebiet befindet, liegt im Naturpark NP00004 „Steinwald“.

Das Plangebiet liegt außerhalb eines Biosphärenreservats, FFH-Gebietes, Landschaftsschutzgebietes, Nationalparks, Naturschutzgebietes oder Vogelschutzgebietes.

Geschützte Landschaftsbestandteile (LB00793 „Teiche bei Ziegelhütte“) liegen in ca. 4 bis 5 km Entfernung. Sie sind durch die Trennwirkung der Marktredwitzer Straße und die Siedlungsflächen vom Vorhabensgebiet abgetrennt.

Pflanzen:

Auf den inselartigen Beetflächen zwischen den ehemaligen Parkständen sowie vor der Nordfassade des Bestandsgebäudes stehen Laubbäume junger Ausprägung. Auf der östlichen Gebäudeseite befinden sich Bestandsbäume mittlerer Altersausprägung. Die Baumreihe entlang der Marktredwitzer Straße ist nur partiell von der Baumaßnahme betroffen (nördliche Bestandszufahrt, geplante Zufahrt).

Es wurden keine saP-relevanten Pflanzenarten vorgefunden.

Tierarten:

Es wurden insgesamt 7 Stück saP-relevante Fortpflanzungsstätten in Form von Stamm und Ast-Spalten oder abplatzenden Rindenstücken (baumbewohnende Vogel und Fledermausarten) sowie 1 Naturhöhle (höhlenbewohnende Kleinvögel und Fledermausarten) in Bestandsbäumen auf der West und Südostseite am Rand des UG gefunden. Davon sind 4 Rindenabplatzungen an 3 Bäumen nicht durch Rodung gefährdet.

Im Nordosten konnte ein randständig angrenzendes Revier der Dorngrasmücke festgestellt werden, welches jedoch noch außerhalb des UG liegt. Es konnten weitere folgende saP-relevante Vogelarten als Nahrungsgäste, Randsiedler und bei Überflügen gesichtet und gehört werden. Eine Revierabgrenzung war nicht möglich.

Trotz vorhandener Habitatstrukturen vor allem im Osten und Südosten konnten keine Reptilien (vor allem Zauneidechsen) festgestellt werden. Die eher feuchte und von Gehölzen beschattete Standortsituation ist als Grund hierfür anzunehmen.

Außerdem wurde einmalig die Blauflügelige Ödlandschrecke angetroffen, die nach Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV Novellierung, Anhang:1, seit 31.8.1980) geschützt ist und in der Roten Liste Bayern als gefährdet (3) eingestuft wird, aber nicht als saP-relevant gilt.

Weiterhin wurden Feldhasen und eine Erdkröte als nicht saP-relevante Tiere vorgefunden.

In Teil III Anlagen sind die Kartierungsergebnisse der saP (Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung) ausführlich beschrieben und dargestellt.

Ein möglicher Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhequartieren in Baumspalten und unter Rindenabplatzungen durch Gehölzrodungen wäre für Fledermaus und Vogelarten von hoher Erheblichkeit. Der Verlust der größtenteils jungen, sowie der mittelalten Einzelbäume führt zu einer geringen bis mittleren Erheblichkeit der Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen / biologische Vielfalt.

Zusammenfassend ist eine mittlere Erheblichkeit festzustellen.

Schutzgut Mensch

Das geplante Nahversorgungszentrum am Nordrand von Waldershof liegt im Wohnumfeld. Der entstehende Lärm ist als Gewerbelärm zu beurteilen und entsteht in erster Linie durch den Liefer-, Kunden- und Mitarbeiterverkehr.

Für den Schallschutz zur Nachtzeit wird eine Lärmschutzwand (Anlieferzone Discountmarkt) errichtet. Es sind Öffnungszeiten von 6:00 Uhr bis 20:00 Uhr und Lieferzeiten von 6:00 Uhr bis 20:00 Uhr bzw. 22:00 Uhr gem. Immissionsschutztechnischem Gutachten festgesetzt. Die umgebenden Gewerbebetriebe sowie die Marktredwitzer Straße stellen eine Vorbelastung dar.

Die Auswirkung des Gewerbelärms auf die angrenzende Wohnbebauung ist unter Berücksichtigung der Lärmschutzmaßnahmen als gering einzustufen.

Die Auswirkung der nächtlichen Beleuchtung ist von geringer Bedeutung, da durch Grünflächen mit Gehölzen und Bäumen entlang des Bestandszaunes bereits eine Abschirmung vorhanden ist.

Wander- oder Radwege und andere Einrichtungen mit einer Erholungsfunktion sind am Grundstück wie auch in der näheren Umgebung nicht vorhanden. Deshalb sind im Plangebiet und in dessen Umfeld durch die 14. Änderung des Flächennutzungsplans die Belange von Freizeit, Erholung und Sport sowie entsprechende Einrichtungen oder Örtlichkeiten nicht erkennbar berührt.

Insgesamt ist die Auswirkung auf das Schutzgut Mensch von geringer Erheblichkeit.

Schutzgut Landschaft

Das Planungsgebiet ist Teil des Naturparks „Steinwald“. Die das Planungsgebiet umgebenden Hecken, vor allem auf der Ost und Südostseite, sowie die Baumreihe entlang der Marktredwitzer Straße bleiben mit partiellen Ausnahmen erhalten. Eine Eingrünung ist somit bereits vorhanden.

Aufgrund der Lage im Siedlungs- und Gewerbegebiet in Verbindung mit der bereits vormaligen Nutzung als Gewerbefläche ist keine zusätzliche Beeinträchtigung der Landschaft vorhanden. Eine Auswirkung auf das Schutzgut tritt nicht ein.

Schutzgut Kultur und Sachgüter

Es sind keine Denkmale, Bodendenkmale oder andere Kultur und Sachgüter im UG vorhanden.

Eine Auswirkung auf das Schutzgut tritt nicht ein.

2.3 Wechselwirkungen

Es entstehen keine zusätzlichen Belastungen durch die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern innerhalb des Geltungsbereiches. Darüberhinausgehende erhebliche nachteilige Beeinträchtigungen infolge von Wechselwirkungen sind nicht zu erwarten.

3 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

- Sollte das Bauvorhaben nicht durchgeführt werden,
- wird sich die Nahversorgung in Waldershof nicht verbessern.
- wird eine brach liegende, weitgehend befestigte und versiegelte Gewerbefläche bestehen.
- gehen vorhandene Einzelbäume (zumeist junger Ausprägung) nicht verloren.

4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

4.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sind konkrete Festsetzungen zu treffen, welche die Auswirkungen der geplanten Maßnahme vermindern. Dazu zählen auch vorgezogene artenschutzrechtliche Maßnahmen (CEF-Maßnahmen).

4.2 Maßnahmen zum Ausgleich

Zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wird die Arbeitshilfe zur Anwendung der Eingriffsregelung auf der Ebene des Flächennutzungs- und Landschaftsplans herangezogen.

Im Geltungsbereich sind Ausgleichsmaßnahmen durch Flächenbegrünungen und Gehölzpflanzungen möglich. Die genaue Darstellung des Ausgleichs erfolgt auf Bebauungsplanebene. Der Ausgleich kann innerhalb des Planungsgebiets durchgeführt werden.

5 Alternative Planungsmöglichkeiten

Folgende Überlegungen wurden bei der Standortentscheidung berücksichtigt:

- Es handelt sich um einen bereits voll erschlossenen Standort (ehem. gewerblich betriebenes Grundstück) mit guter vorhandener verkehrlicher Anbindung, auch für überörtliche Kundschaft.
- Das Plangebiet liegt am Ortsrand mit vorhandener gewerblicher Ausprägung.

6 Methodisches Vorgehen

Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgte verbalargumentativ. Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wurde entsprechend der Arbeitshilfe zur Anwendung der Eingriffsregelung auf der Ebene des Flächennutzungs- und Landschaftsplans durchgeführt. Die konkrete Belastung auf die Naturgüter, besonders der vorhandenen Biotope und Ausgleichsflächen sind im Rahmen der Bebauungsplanung detailliert zu prüfen.

Tab. 1 Übersicht der Medien zur Beurteilung und Analyse der Schutzgüter

Information	Quelle	Stand / Anmerkung
Flächennutzungsplanung	Enderweit+Partner GmbH, Mühlenstr. 31, 33607 Bielefeld	seit Oktober 2023
Objektplanung	Erhard Soyk, Dipl. Ing. Ar- chitekt, Allee 9, 32756 Detmold	seit Oktober 2023
Luftbilder	BayernAtlas: Basiskarten Geobasisdaten: Bayeri- sche Vermessungsverwal- tung	Mai 2025
Tiere und Pflanzen	Tractebel Hydroprojekt GmbH, Bayreuth Kartie- rung vor Ort	August 2025
Schutzgebiete, geschützte und sonstige Biotope	FIN-Web LfU: Landesamt für Umwelt	Mai 2025
Denkmaldaten / Kulturgüter	BayernAtlas: Planen und Bauen – Denkmaldaten Geobasisdaten: Bayeri- sche Vermessungsverwal- tung	Mai 2025
Geologie / Bodenkunde	UmweltAtlas Bayern: Bo- denkundliche Karten – Bo- denfunktion / Bodenüber- sichtskarte 1:25.00 LfU: Landesamt für Um- welt BayernAtlas: Geologie/Bo- den – Digitale Ingenieur- geologische Karte von Bayern 1:25.000 Geobasisdaten: Bayeri- sche Vermessungsverwal- tung	Mai 2025
Wasser / Wasserschutzge- biete, Überschwemmungs- gebiete, wassersensible Bereiche	UmweltAtlas Bayern: Wasserkundliche Karten – Gewässerbewirtschaftung/ Naturgefahren LfU: Landesamt für Um- welt	Mai 2025
Klima / Luft	Abschlussbericht Landes- weite Schutzgutkarte Klima / Luft für die Land- schaftsrahmenplanung LfU: Landesamt für Um- welt	Mai 2025

7 Maßnahmen zur Überwachung und Monitoring

8 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Auswirkungen der mit dieser Flächennutzungsplanänderung verbundenen Maßnahmen sind insgesamt vorbelastet. Die Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter sind von unterschiedlich hoher Erheblichkeit.

Seite 12 von 15

Schutzgut Erheblichkeit	
Boden	geringe Erheblichkeit
Wasser	geringe Erheblichkeit
Tiere und Pflanzen	mittlere Erheblichkeit
Klima	geringe Erheblichkeit
Mensch (Lärm, Erholung)	geringe Erheblichkeit
Landschaft	nicht betroffen
Kultur- und Sachgüter	nicht betroffen

Im vorliegenden Fall waren zur Beurteilung der Umweltauswirkungen der Planung neben der Beachtung der Fachgesetze und der anerkannten fachlichen Grundlagen zur Durchführung der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB keine besonderen technischen Verfahren notwendig.

Wesentliche Kenntnislücken oder Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Grundlagen für den Umweltbericht bestanden nicht.

Mögliche Beeinträchtigungen der Hydrogeologie sowie klimatische und lufthygienische Auswirkungen (Immissionsschutz) können nicht näher quantifiziert werden.

aufgestellt:

Naila, am 21.11.2025

.....
Susanne Augsten, Landschaftsarchitektin
Augsten Landschaftsarchitektur

9 Literaturverzeichnis

Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern / Bayerisches Staatsministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz: Der Umweltbericht in der Praxis – Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung, ergänzte Fassung, 2. Auflage Januar 2007

Bayerisches Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz: Verordnung über die Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft (Bayerische Kompensationsverordnung – BayKompV). (GVBl. S. 517) BayRS 79114U (§§ 124). 07.08.2013

Bundesgesetzblatt Teil 1: Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29.07.2009. letzte Änderung 23.10.2024

Bundesgesetzblatt Teil 1: Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz – BBodSchG) vom 01.03.1999. letzte Änderung 25.02.2021

DIN 18915:201806: Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten. 06.2018

DIN 18920:201407: Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen. 07.2014

Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung – Geoportal und BayernAtlas

<https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?topic=ba&lang=de&bgLayer=atkis&catalogNodes=11> (Stand: Februar 2024)

Bayerisches Landesamt für Umwelt – UmweltAtlas Bayern

<https://www.umweltatlas.bayern.de/mapapps/resources/apps/umweltatlas/index.html?lang=de> (Stand: Februar 2024)

Bayerisches Landesamt für Umwelt

Planungsbüro Dipl.-Ing. P. Blum, Freising, 2013: Karte Fachbeitrag zur Landschaftsrahmenplanung Bayern Landschaftserleben – Erholung

https://www.lfu.bayern.de/download/natur/schutzgutkarten/labibay_erholung_bay.pdf (Stand: Februar 2024)

Bayerisches Landesamt für Umwelt

Planungsbüro Dipl.-Ing. P. Blum, Freising, 2013: Karte Fachbeitrag zur Landschaftsrahmenplanung Bayern – Schutzgut Landschaftsbild

https://www.lfu.bayern.de/download/natur/schutzgutkarten/labibay_landschaftsbild_bay.pdf

Bayerisches Landesamt für Umwelt

Schutzgutkarte Klima/Luft 1:500 000 – Klimaanalysekarte (Bestandssituation), Oktober 2021

https://www.lfu.bayern.de/download/natur/schutzgutkarten/kak_bestand.pdf

Bayerisches Landesamt für Umwelt

Schutzgutkarte Klima/Luft 1:500 000 – Planungshinweiskarte, Oktober 2021

<https://www.lfu.bayern.de/download/natur/schutzgutkarten/planungshinweiskarte.pdf>

Bayerisches Landesamt für Umwelt

Schutzgutkarte Klima/Luft 1:500 000 – Nächtliche Kaltluftproduktion, Oktober 2021

https://www.lfu.bayern.de/download/natur/schutzgutkarten/naechtliche_kaltluftproduktion.pdf (Stand: Februar 2024)

Wetterdienst.de Wetter und Klimaberatung.

https://www.wetterdienst.de/Deutschlandwetter/Waldershof_Oberfranken/Klima/
(Stand: Mai 2025)