

---

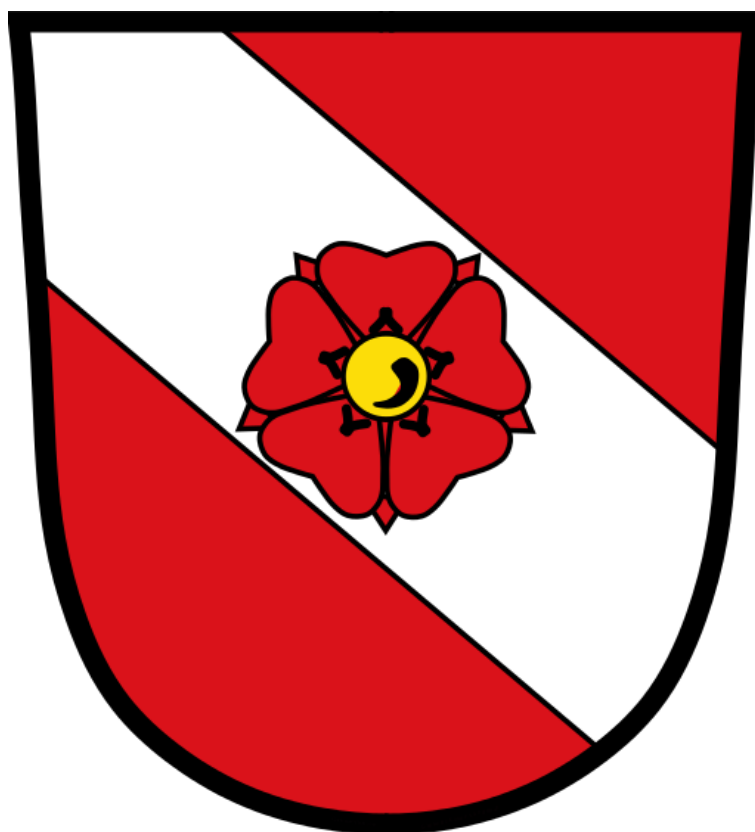
# Stadt Dietfurt a.d.Altmühl

## 2. Änderung Flächennutzungsplan und Landschaftsplan

---

Begründung zum Vorentwurf vom

17.02.2020



Bearbeiter:

Guido Bauernschmitt, Landschaftsarchitekt und Stadtplaner SRL/BDLA

Christoph Zeiler, Landschaftsarchitekt

---

**TEAM 4 Bauernschmitt • Wehner**

Landschaftsarchitekten + Stadtplaner PartGmbH

90491 nürnberg oedenberger straße 65 tel 0911/39357-0

---



**Stadt Dietfurt a.d.Altmühl**  
**2. Änderung Flächennutzungsplan und Landschaftsplan**

---

<b>Gliederung</b>	<b>Seite</b>
<b>A ALLGEMEINE BEGRÜNDUNG</b>	<b>2</b>
1. <b>VORBEMERKUNGEN</b>	<b>2</b>
2. <b>PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN UND VORGABEN</b>	<b>2</b>
3. <b>VORGABEN DER LANDES- UND REGIONALPLANUNG</b>	<b>2</b>
4. <b>ÜBERSICHT DER GEPLANTEN ÄNDERUNGEN UND ANPASSUNGEN</b>	<b>3</b>
5. <b>BEGRÜNDUNG DER NEUPLANUNGEN BZW. UMPLANUNGEN</b>	<b>4</b>
<b>B UMWELTBERICHT</b>	<b>6</b>
1. <b>EINLEITUNG</b>	<b>6</b>
1.1 Anlass und Aufgabe	6
1.2 Inhalt und Ziele des Plans	6
2. <b>VORGEHEN BEI DER UMWELTPRÜFUNG</b>	<b>6</b>
2.1 Untersuchungsraum	6
2.2 Prüfungsumfang und Prüfungsmethoden	6
2.3 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben	7
3. <b>ZIELE DES UMWELTSCHUTZES, FACHPLANUNGEN UND ART DER BERÜCKSICHTIGUNG</b>	<b>8</b>
4. <b>BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DES DERZEITIGEN UMWELTZUSTANDES</b>	<b>8</b>
5. <b>BEWERTUNG UND PROGNOSE DER UMWELTAUSWIRKUNGEN BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG</b>	<b>9</b>
6. <b>PROGNOSE BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG</b>	<b>10</b>
7. <b>PRÜFUNG ANDERWEITIGER PLANUNGSMÖGLICHKEITEN</b>	<b>11</b>
8. <b>MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERMINDERUNG UND ZUM AUSGLEICH NACHTEILIGER UMWELTAUSWIRKUNGEN</b>	<b>11</b>
9. <b>MONITORING</b>	<b>11</b>
10. <b>ZUSAMMENFASSUNG</b>	<b>11</b>

## **A ALLGEMEINE BEGRÜNDUNG**

### **1. VORBEMERKUNGEN**

Für die Stadt Dietfurt a.d.Altmühl liegt ein wirksamer Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2018 vor.

Zwischenzeitlich hat sich eine Reihe von Änderungen bei der Art der baulichen Nutzung ergeben, die mit der vorliegenden Fortschreibung angepasst werden. Weiter befinden sich mehrere Flächen derzeit in einem Bauleitplanverfahren, welche die Anpassung der Darstellungen des Flächennutzungsplanes und Landschaftsplanes erfordern.

Insgesamt handelt es sich um eine räumliche Teilflächenänderung des Flächennutzungsplanes und Landschaftsplanes unter teilweiser Anpassung der Darstellungen an bestehende und genehmigte sowie in geringem Umfang geplante Nutzungen.

Die inhaltliche Bearbeitung erfolgte durch das Bauamt der Stadt Dietfurt a.d.Altmühl, die technische Bearbeitung des Planes und der Begründung sowie des Umweltberichtes durch das Planungsbüro TEAM 4 Bauernschmitt · Wehner Nürnberg.

### **2. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN UND VORGABEN**

Die gesetzliche Grundlage liefern das Baugesetzbuch (BauGB) in der novellierten Fassung vom 03.11.2017 sowie die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der aktuell gültigen Fassung. Gemäß § 2 BauGB ist für die jeweiligen Vorhaben eine Umweltprüfung durchzuführen. Der dafür erforderliche Umweltbericht ist Bestandteil dieser Begründung (vgl. Teil B).

### **3. VORGABEN DER LANDES- UND REGIONALPLANUNG**

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Die in verschiedenen Stufen formulierten Ziele sind verpflichtend in die nächstfolgende Planung zu übernehmen bzw. bei der Entwicklung der Ziele zu beachten. Maßgebend sind vor allem die Ziele des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP).

Das Stadtgebiet von Dietfurt an der Altmühl ist laut Landesentwicklungsprogramm Teil des Allgemeinen Ländlichen Raums zwischen den Verdichtungsräumen Neumarkt i.d.OPf. und Ingolstadt.

Bei der Änderung des Flächennutzungsplanes handelt es sich zum einen um redaktionelle Anpassungen an bestehendes Baurecht, weshalb die besonderen Ziele der Landes- und Regionalplanung bereits im jeweiligen Bauleitplanverfahren bzw. Genehmigungsverfahren berücksichtigt worden sind.

Zum anderen handelt es sich um die Anpassung an geplante bauliche Nutzungen, welche sich derzeit oder in Kürze in jeweiligen Bauleitplanverfahren befinden. Die besonderen Ziele der Landes- und Regionalplanung werden im Rahmen der vorliegenden räumlichen Teilflächenänderung des Flächennutzungsplanes und Landschaftsplanes entsprechend berücksichtigt.

#### 4. ÜBERSICHT DER GEPLANTEN ÄNDERUNGEN UND ANPASSUNGEN

In der folgenden Tabelle sind alle wesentlichen Änderungen und Anpassungen gegenüber dem wirksamen Flächennutzungsplan aufgelistet.

Die Änderungen sind überwiegend Anpassungen und Berichtigungen, die keine detaillierte Begründung erfordern und auch keine erheblichen Umweltauswirkungen auslösen.

Änderungsbereich	Ortsteil, Flur-Nr.	Bisherige Darstellung	Tatsächlicher Bestand	Neue Darstellung	Erhebl. Umweltauswirk.
1	Dietfurt a.d.Altmühl, 631, 632, 633, 634 und 636, jeweils Teilfläche (TF)	Fläche für die Landwirtschaft	Bestehende Wirtschaftsgebäude im bisherigen Außenbereich. Die betreffenden Flächen waren bereits seit ca. 100 Jahren baulich genutzt. Zuletzt als Reparaturbetrieb mit Besucherparkplätzen	Mischgebiet, Anpassung gemäß rechtskräftigen Bebauungsplan „Am Wittl-Hammer“ vom 18.03.2019	Ja (aber im Bebauungsplan vollständig abgearbeitet)
2	Zell, 90/1	Fläche für die Landwirtschaft	Bestehende Wohngebäude im bisherigen Außenbereich sowie Ackerfläche	Mischgebiet, überwiegend Anpassung an bestehende Nutzung	nein
3	Hainsberg, 28 (TF)	Dorfgebiet	Ackerfläche in Ortsrandlage innerhalb des baulichen Zusammenhangs	Allgemeines Wohngebiet. Bebauungsplan in Aufstellung	nein
4	Stetterhof, 1043, 1046, 1047, 1050, 1051, 1084, 1091, 1092, jeweils TF sowie 1037, 1038 und 1039	Fläche für die Landwirtschaft,	Landwirtschaftlich geprägte Siedlung mit mehr als 8 Hauptwohngebäuden und weiteren Nebengebäuden	Dorfgebiet, Anpassung an bestehende Nutzung. Einbeziehungs- und Entwicklungssatzung in Aufstellung	ja

Änderungsbereich	Ortsteil, Flur-Nr.	Bisherige Darstellung	Tatsächlicher Bestand	Neue Darstellung	Erhebl. Umweltauswirk.
5	Vogelthal, 76 und 94, jeweils Teilfläche sowie 98, 98/2, 96, 97 und 103/4	Gewerbegebiet, Fläche für die Landwirtschaft	Wohngebäude im bisherigen Außenbereich westlich der Ortsausgangsstraße. Ackerfläche südlich davon.	Fläche für die Landwirtschaft im Süden (Rücknahme Gewerbefläche). Allgemeines Wohngebiet im Norden (westlich der Ortsausgangsstraße erfolgt die Anpassung an eine bestehende Nutzung). Einbeziehungsatzungen in Aufstellung	ja

## 5. BEGRÜNDUNG DER NEUPLANUNGEN BZW. UMLANUNGEN

Im Folgenden werden diejenigen Planänderungen erläutert, die nicht lediglich eine Anpassung der Darstellung an bereits bestehende oder genehmigte bauliche Nutzungen (TF 1 und 2) bzw. Nutzungsänderungen ohne wesentliche Umweltauswirkungen (TF 3) darstellen.

Dies betrifft lediglich die **Änderungsbereiche 4 und 5**.

Der **Änderungsbereich 4** umfasst den Einbeziehungs- und Entwicklungsbereich des Ortsteils Stetterhof mit einer Fläche von ca. 3,5 ha. Die Fläche wurde bisher als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Hier erfolgt eine Darstellung als Dorfgebiet. Der Änderungsbereich ist entsprechend baulich geprägt und besteht aus mehreren landwirtschaftlichen Anwesen und Betriebsgebäuden, sowie mehr als 8 Hauptwohngebäuden.

Die zeichnerische Darstellung eines Dorfgebietes soll die zusammenhängende bauliche Struktur des Ortsteils zum Ausdruck bringen. Gleichzeitig schafft die Darstellung der baulichen Nutzung die Voraussetzung für künftige bauliche Anpassungen im Gebäudebestand sowie geringfügige Abrundungen des bestehenden Ortskerns.

Der **Änderungsbereich 5** umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 2,1 ha. Der Änderungsbereich gliedert sich im Wesentlichen in drei Teile:

Im südlichen Teil des Änderungsbereichs erfolgt eine Rücknahme der Gewerbebaufläche auf bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen. Es erfolgt eine Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft.

Durch die Rücknahme der gewerblichen Baufläche soll der Abstand des Gewerbegebietes zum neu entstehenden südlichen Ortsrand des Ortsteils Vogelthal vergrößert

werden. Ziel ist es, eine mögliche Lärmbelastung der angrenzenden Wohngebiete im Vorfeld zu vermeiden. Zugleich soll die Einbindung der bestehenden Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft in die freie Landschaft optimiert werden.

Gleichzeitig erfolgt eine Änderung der baulichen Nutzung der verbleibenden geplanten Gewerbegebietsfläche auf Fl. Nr. 96. Die Fläche wird als Allgemeines Wohngebiet dargestellt und soll künftig den durch Wohnbebauung geprägten Ortsrand von Vogelthal abrunden (siehe unten). Der bauliche Bestand des nördlich angrenzenden bisherigen Ortsrandes ist bereits durch Wohnnutzung geprägt. Die Wohnbaufläche soll geringfügig nach Süden erweitert werden um eine kompakte Siedlungsstruktur zu schaffen.

Im nördlichen Teil des Änderungsbereiches wird jeweils östlich und westlich der Ortsverbindungsstraße nach Wolfsbuch ein Allgemeines Wohngebiet dargestellt. Westlich der Ortsverbindungsstraße erfolgt eine Anpassung der Bauflächendarstellung an eine bereits genehmigte Wohnnutzung. Die Fläche umfasst ca. 2.600 qm. Der östliche Bereich wurde bisher als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die Fläche umfasst ca. 1.500 qm.

Für den als Wohngebiet vorgesehenen Teil des Änderungsbereichs befindet sich derzeit teilweise eine Einbeziehungssatzung in Aufstellung.

### **Eingriffsregelung in der Bauleitplanung - Ausgleichsflächen**

Für den Änderungsbereich 1 (Ortsteil Dietfurt) ist bereits im Bebauungsplan „Am Wittl-Hammer“ eine Ausgleichsfläche festgesetzt worden. Diese wird in der vorliegenden 2. Änderung des FNP nachrichtlich dargestellt.

Für diejenigen Teilbereiche, die bereits bisher als Baufläche dargestellt wurden, und nun eine Änderung der baulichen Nutzung erfahren, wurde der voraussichtliche Ausgleichsflächenbedarf für Eingriffe in Natur und Landschaft im Zuge der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans bereits ermittelt, sofern dies erforderlich war. Der Ausgleichsflächenbedarf wird im Zuge der Genehmigungsplanung bzw. in den jeweiligen Bauleitplänen sichergestellt.

Die Änderungsbereiche, die eine Anpassung an den baulichen Bestand darstellen, gilt der Eingriff bereits als erfolgt. Es sind hierfür keine Ausgleichsflächen erforderlich bzw. wurden bereits im Zuge des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens erbracht.

Lediglich für die bisher nicht als Bauflächen dargestellten Teilbereiche sind in geringem Umfang Ausgleichsflächen erforderlich. Dies betrifft in Teilen die Änderungsbereiche 4 und 5. Der hier zu erwartende Eingriff betrifft landwirtschaftlich genutzte Bereiche und siedlungsnahen Flächen und ist gut ausgleichbar. Auf die jeweiligen Zulassungsverfahren wird verwiesen.

## **B UMWELTBERICHT**

### **1. EINLEITUNG**

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

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

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

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

Die Stadt Dietfurt a.d.Altmühl plant die Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) und Landschaftsplans (LP) in mehreren Teilflächen.

Der Flächennutzungsplan stellt die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung und die Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen und den Zielen der Stadt dar. Dies sind u.a. Bauflächen (unterschieden nach Art der baulichen Nutzung wie Wohnbauflächen, gemischte Bauflächen, gewerbliche Bauflächen oder Sonderbauflächen), Flächen für Einrichtungen des Gemeinbedarfs, Flächen für den Verkehr, Flächen für Versorgungsanlagen, Grünflächen, Flächen für die Landwirtschaft und den Wald sowie Flächen zum Schutz und zur Pflege und Entwicklung der Landschaft.

Die vorgenommenen Änderungen des Flächennutzungsplanes stellen im Wesentlichen eine Anpassung der Darstellungen an den tatsächlichen Bestand oder Umwidmungen von bestehenden Bauflächen dar. Deshalb hat keine dieser vorgenommenen Änderungen erhebliche Umweltauswirkungen.

Weiterhin erfolgt eine Anpassung der Darstellung des Flächennutzungsplanes und Landschaftsplanes an bereits rechtskräftiges Baurecht. Umweltauswirkungen sind hierdurch bereits erfolgt und ausgeglichen.

In geringfügigem Maß werden bisher landwirtschaftlich genutzte Flächen als Bauflächen dargestellt. Im Rahmen der **Abschichtung** (§ 2 Abs. 4 Satz 5 BauG) erfolgt die detaillierte Prüfung von Umweltauswirkungen im Rahmen des nachfolgenden Bauleitplanverfahrens, um Doppelprüfungen zu vermeiden.

### **2. VORGEHEN BEI DER UMWELTPRÜFUNG**

#### **2.1 Untersuchungsraum**

Das Untersuchungsgebiet umfasst die Änderungsflächen sowie angrenzende Flächen, soweit sie von der Planung beeinflusst werden.

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

Geprüft werden gem. BauGB

**§ 1 Abs. 6 Nr. 7:**

- a) Auswirkungen auf Fläche, Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt
- b) Erhaltungsziele und Schutzzweck der FFH- und Vogelschutzgebiete
- c) Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt
- d) Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter
- e) Vermeidung von Emissionen und sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern
- f) Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie
- g) Darstellung von Landschaftsplänen und sonstigen Plänen
- h) Erhaltung bestmöglicher Luftqualität in Gebieten mit Immissionsgrenzwerten, die nach europarechtlichen Vorgaben durch Rechtsverordnung verbindlich festgelegt sind
- i) Wechselwirkungen zwischen den Belangen a) bis d)
- j) unbeschadet des §50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach dem Buchstaben a bis d und i

### § 1 a:

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

Für die Prüfung wurden vorhandene Unterlagen und die Darstellungen des Landschaftsplans ausgewertet.

Die Umweltprüfung wurde mit der Methodik der ökologischen Risikoanalyse durchgeführt. Sie basiert auf der Bestandsaufnahme der relevanten Aspekte des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale im voraussichtlich erheblich beeinflussten Gebiet. Zentrale Prüfungsinhalte sind die Schutzgüter gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB. Die einzelnen Schutzgüter wurden hinsichtlich Bedeutung und Empfindlichkeit bewertet, wobei die Vorbelastungen berücksichtigt wurden.

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

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

### 2.3 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Es sind keine grundsätzlichen Schwierigkeiten aufgetreten.



### **3. ZIELE DES UMWELTSCHUTZES, FACHPLANUNGEN UND ART DER BERÜCKSICHTIGUNG**

#### **§ 1a BauGB 2017**

(2) Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Stadt insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelung auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden.

Die Planung berücksichtigt die vorgenannten Ziele, da durch den überwiegenden Teil der Ausweisungen keine neuen landwirtschaftlich oder als Wald genutzte Flächen beansprucht werden.

Durch randliche Teilbereiche des Änderungsbereichs 4 werden siedlungsnah landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie in geringerem Umfang beansprucht.

Weiterhin beansprucht eine Teilfläche des Änderungsbereichs 5 durch die geringfügige Darstellung eines Allgemeinen Wohngebietes (östlich der der Ortsverbindungsstraße nach Wolfsbuch) landwirtschaftliche Flächen von ca. 1.500 qm.

### **4. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DES DERZEITIGEN UMWELTZUSTANDES**

Der derzeitige Umweltzustand ist aus der Tabelle im Kapitel 4 der Allgemeinen Begründung ersichtlich.

Bei den Änderungsbereichen 1, 2 und 3 handelt es sich um Anpassungen die keine erheblichen Umweltauswirkungen auslösen. Der Änderungsbereich 1 stellt eine Anpassung an einen rechtskräftigen Bebauungsplan dar, die Darstellung wird redaktionell übernommen. Hierfür wurden die Umweltauswirkungen bereits im Bauleitplanverfahren ermittelt. Teilfläche 2 ist bereits bebaut, bei Teilfläche 3 wird nur die bereits im FNP dargestellte Nutzung Mischgebiet in Wohngebiet geändert.

Im Folgenden werden diejenigen Planänderungen bewertet, die nicht lediglich eine Anpassung der Darstellung an bereits bestehende oder genehmigte bauliche Nutzungen darstellen (vgl. Teil A). Dies betrifft lediglich die Änderungsbereiche 4 und 5.

Beim Änderungsbereich 5 werden neben den bereits bebauten Flächen einzelne angrenzende landwirtschaftlich genutzten Flächen als Baufläche dargestellt.

Im Änderungsbereich 5 handelt es sich neben der Flächenrücknahme des Gewerbegebietes ebenfalls überwiegend um intensiv landwirtschaftliche genutzte Flächen, die als Baufläche dargestellt werden.

## 5. BEWERTUNG UND PROGNOSE DER UMWELTAUSWIRKUNGEN BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

Durch die Darstellungen Nr. 1-3 des Flächennutzungsplanes werden keine Nutzungen vorbereitet, die erhebliche Umweltauswirkungen haben.

Auf das Schutzgut Fläche sind die Auswirkungen aufgrund des geringen Umfangs der Neuplanungen gering.

<b>Stetterhof – Änderungsbereich 4</b>	
Bestand	überwiegend Acker
Größe	3,5 ha, davon ca. 1,0 ha unbebaut
Planung FNP	Dorfgebiet
<b>Bestand und Auswirkungen auf die Schutzgüter</b>	
Mensch	Verlust siedlungsnaher Freifläche ohne besondere Erholungseinrichtungen → geringe Erheblichkeit
Pflanzen, Tiere, Biodiversität	siedlungsnaher Ackerlandschaft, geringfügig Gartenfläche, mit Ausnahme häufiger bodenbrütender Vogelarten keine streng geschützten Arten zu erwarten → geringe Erheblichkeit
Boden	Braunerde, tonreich, mittlere Naturnähe, geringes Biotopotenzial, relativ geringe Versiegelung zu erwarten → mittlere Erheblichkeit
Wasser	keine Oberflächengewässer vorhanden, Karst, deshalb Grundwasser tief anstehend aber gering geschützt, gering versickerungsfähig, kein Trinkwasserschutzgebiet betroffen, relativ geringe Versiegelung zu erwarten → geringe Erheblichkeit
Klima/Luft	Frischlufitentstehungsgebiet lockere Überbauung einer klimatischen Ausgleichsfläche → geringe Erheblichkeit
Landschaft	Agrarlandschaft, strukturarmer Ortsrand, direkt an landwirtschaftliche Gebäude und Wohngebäuden angrenzend, Eingrünung als Vermeidungsmaßnahme erforderlich → geringe Erheblichkeit
Kultur-/Sachgüter	keine Auswirkungen
<b>Sonstige Angaben</b>	
Schutzgebiete	Naturpark Altmühltal
Eingriffsvermeidung/Ausgleich	geringe Grundflächenzahl in der verbindlichen Bauleitplanung festsetzen, Ortsrandeingrünung erforderlich Ausgleichsbedarf ca. 0,3 ha
<b>Gesamtbewertung</b>	Auswirkungen geringer Erheblichkeit

<b>Vogelthal – Änderungsbereich 5</b>	
Bestand	überwiegend Acker
Größe	2,1 ha, davon ca. 0,8 ha neue Baufläche
Planung FNP	Wohnbaufläche
<b>Bestand und Auswirkungen auf die Schutzgüter</b>	
Mensch	Verlust siedlungsnaher Freifläche ohne besondere Erholungseinrichtungen → geringe Erheblichkeit
Pflanzen, Tiere, Biodiversität	Ackerlandschaft, dreiseitig von Siedlungsflächen bzw. Straßen umgeben, Vorkommen störungsunempfindlicher gehölzbrütender Vogelarten unwahrscheinlich, ansonsten keine streng geschützten Arten zu erwarten → geringe Erheblichkeit
Boden	Braunerde, Alblehm, geringe Naturnähe, geringes Biotopentwicklungspotenzial, relativ geringe Versiegelung zu erwarten → geringe Erheblichkeit
Wasser	keine Oberflächengewässer vorhanden, Karst, deshalb Grundwasser tief anstehend aber gering geschützt, gut versickerungsfähig, kein Trinkwasserschutzgebiet betroffen, relativ geringe Versiegelung zu erwarten → geringe Erheblichkeit
Klima/Luft	Frischluftentstehungsgebiet lockere Überbauung einer klimatischen Ausgleichsfläche → geringe Erheblichkeit
Landschaft	Ortsrandbereich, von Ortsverbindungsstraße, Neubauflächen und südlichem Gewerbegebiet geprägt → geringe Erheblichkeit
Kultur-/Sachgüter	keine Auswirkungen
<b>Sonstige Angaben</b>	
Schutzgebiete	Naturpark Altmühltal
Eingriffsvermeidung/Ausgleich	geringe Grundflächenzahl in der verbindlichen Bauleitplanung festsetzen, Ortsrandeingrünung erforderlich Ausgleichsbedarf ca. 0,1 ha
<b>Gesamtbewertung</b>	Auswirkungen geringer Erheblichkeit

## 6. PROGNOSE BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

Bei Nichtdurchführung der Planung blieben Widersprüche zwischen der Darstellung des Flächennutzungsplanes und der genehmigten bzw. bestehenden Nutzung bestehen. Sinnvolle Umnutzungen wären eventuell erschwert.

Bei Nichtdurchführung der Planung in Änderungsbereich 4 und 5 blieben Flächen für die Landwirtschaft erhalten.

## 7. PRÜFUNG ANDERWEITIGER PLANUNGSMÖGLICHKEITEN

Anderweitige Planungsmöglichkeiten wurden geprüft, es bestehen keine anderweitigen sinnvollen Planvarianten.

## 8. MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERMINDERUNG UND ZUM AUSGLEICH NACHTEILIGER UMWELTAUSWIRKUNGEN

Ausgleichsmaßnahmen sind voraussichtlich für 1.500 qm Acker in Änderungsbereich 5 erforderlich, sowie für Bauvorhaben in den Randbereichen des Änderungsbereichs 4. Die Ausgleichsflächen werden im jeweiligen Zulassungsverfahren nachgewiesen.

## 9. MONITORING

Die Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen ist gesetzlich vorgesehen, damit frühzeitig unvorhergesehene Auswirkungen ermittelt werden und geeignete Abhilfemaßnahmen ergriffen werden können.

Da es keine bindenden Vorgaben für Zeitpunkt, Umfang und Dauer des Monitoring bzw. der zu ziehenden Konsequenzen gibt, sollte das Monitoring in erster Linie zur Abhilfe bei unvorhergesehenen Auswirkungen dienen.

Ein Monitoring erfolgt bereits bei der Entwicklung der als Ausgleichsfläche festgesetzten Baum-Strauchhecke im Änderungsbereich 1.

## 10. ZUSAMMENFASSUNG

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

### Auswirkungen der Planung

Erhebliche Umweltauswirkungen sind aufgrund des geringen Flächenumfangs der Neuplanungen nicht zu erwarten.

Guido Bauernschmitt  
Landschaftsarchitekt BDLA und Stadtplaner SRL