



Gemeinde Grafenwiesen

Deckblatt Nr. 4 zum Flächennutzungsplan der Gemeinde Grafenwiesen i.d. Fassung vom 22.07.1999

Planverfasser:



Planungsstand: 31.03.2025
26.05.2025

Gemeinde Grafenwiesen

Sabine Steinlechner
1. Bürgermeisterin

Rathausplatz 6
93479 Grafenwiesen
Tel.: 09941/9403-0
Fax: 09941/9403-26

Inhalt:

A. Planteil mit Verfahrensvermerke

B. Begründung

Seite

- | | | |
|----|---|---|
| 1. | Einführung | 3 |
| | 1.1 Anlass, Begründung, Ziel und Zweck der Planung | |
| | 1.2 Planungsgebiet | |
| 2. | Sachbereiche | 6 |
| | 2.1 Lage im Naturraum | |
| | 2.2 Verkehrsräumliche Lage | |
| | 2.3 Naturschutz- und Landschaftspflege | |
| | 2.4 Landwirtschaft | |
| | 2.5 Forstwirtschaft | |
| | 2.6 Flächen für Schutzmaßnahmen | |
| 3. | Umweltbericht | 8 |
| | 3.1 Einführung | |
| | 3.2 Bestandserfassung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung | |
| | 3.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von Eingriffen in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild | |
| | 3.4 Maßnahmen zum Ausgleich | |
| | 3.5 Allgemein verständliche Zusammenfassung | |

Anhang: Lageplan Leerstände

B. BEGRÜNDUNG

1. EINFÜHRUNG

1.1 Anlass, Begründung, Ziel und Zweck der Planung

In der Gemeinde Grafenwiesen herrscht derzeit Nachfrage nach Bauland für den privaten Wohnungsbau. Durch die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes soll dringend benötigtes Bauland für den Wohnungsbau ausgewiesen werden. Das Ortsbild wird durch das Baugebiet im Anschluss an die im Süden und Osten angrenzende bestehende Bebauung erweitert.

Die Ortschaft Grafenwiesen liegt ca. 4 km nordöstlich des Mittelzentrums Bad Kötzing. Durch den Anschluss an die Staatstraße St 2140 ist Grafenwiesen an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Nicht zuletzt durch die Nähe zum Mittelzentrum Bad Kötzing steigt die Nachfrage nach Bauland in Grafenwiesen.

Die bisherige Einwohnerentwicklung und die prognostizierte Weiterentwicklung des Bayerischen Landesamtes für Statistik (Demographie-Spiegel für Bayern, Stand 2021, Berechnungen für die Gemeinde Grafenwiesen von 2019 bis 2033) sagen für die Gemeinde Grafenwiesen einen leichten Rückgang von ca. 4,4 % voraus (ca. 4 Einwohner pro Jahr).

Vor allem beim Anteil der Bevölkerung mittleren Alters (Altersgruppe 18 bis unter 65 Jahren) zeichnet sich ein proportional stärkerer Rückgang für die Gemeinde Grafenwiesen ab.

Bevölkerungsstand	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Personen insgesamt	1503	1500	1500	1490	1490	1480	1480	1470	1470	1460
Einwohnerentwicklung		-3	0	-10	0	-10	0	-10	0	-10

Bevölkerungsstand	2029	2030	2031	2032	2033
Personen insgesamt	1460	1450	1450	1450	1440
Einwohnerentwicklung	0	-10	0	0	-10

Entgegen der Prognose des Bayerischen Landesamtes für Statistik wies die tatsächliche Einwohnerentwicklung von Grafenwiesen seit 2021 einen umgekehrten Verlauf auf. Vom 2021 bis 2024 stieg die Einwohnerzahl der Gemeinde Grafenwiesen von 1492 auf ca. 1.588 Personen (Quelle: Gemeinde Grafenwiesen). Dies ist ein deutliches Zeichen der positiven Entwicklung der Gemeinde Grafenwiesen. Um diese Entwicklung fortführen zu können, wird Wohnbauland benötigt.

Zur Berechnung des Baulandbedarfs aufgrund der Bevölkerungsentwicklung wird die Siedlungsdichte (Einwohnerzahl / Wohnbaufläche (WA + ½ MI)) ermittelt:

$$\text{Siedlungsdichte} = 1552 \text{ EW} / (55 + 0,5 \times 24,6 \text{ ha}) = 23,0 \text{ EW/ha}$$

Baulandbedarf aufgrund des Einwohnerzuwachses: 33 EW / 23 EW/ha = **1,4 ha**.

Bei der Betrachtung der durchschnittlichen Haushaltsgrößen (Auflockerungsbedarf) der letzten 10 Jahre haben sich diese überall stark verkleinert, durch beispielsweise Verlassen von Kindern aus dem Elternhaus oder Senioren ziehen in betreute Wohnformen.

	2013	2023
Wohngebäude	536	557
Wohnungen in Wohngebäuden	761	792
Wohneinheit je Wohngebäude	1,4	1,4
Einwohnerzahl	1519	1552
Anzahl Personen je Wohneinheit	2,00	1,96

Die Haushaltsgrößen haben sich in den letzten 10 Jahren von 2,00 auf 1,96 verringert, es ergibt sich ein Wert von 0,04. Für die künftige Betrachtung der nächsten 10 Jahre wird beim Auflockerungsbedarf eine degressive Entwicklung zugrunde gelegt, sodass sich der Wert eher in Richtung 1,94 entwickeln wird.

Auflockerungsbedarf in WE = (Einwohnerzahl / angenommene Haushaltsgröße) – aktuelle Wohneinheiten = $(1552 / 1,94) - 792 = 8$ WE

Einwohnergleichwert = Auflockerungsbedarf in WE x angenommenen Haushaltsgröße = $8 \text{ WE} \times 1,94 = 16$ EW

Bedarf in ha = Einwohnergleichwert / Siedlungsdichte = $16 \text{ EW} / 23 \text{ EW/ha} = 0,7 \text{ ha}$

Der theoretische Bedarf aufgrund der Bevölkerungsentwicklung und des Auflockerungsbedarfs beläuft sich in den nächsten 10 Jahren auf etwa $1,4 + 0,7 = 2,1 \text{ ha}$ Wohnbauland. Die Ausweisung eines Baugebietes mit einer geplanten Fläche von 1,9 ha erscheint dadurch als gerechtfertigt.

Die Gemeinde Grafenwiesen fragt im Rahmen der Ermittlung eines Bedarfsnachweises am 27.02.2025 alle Grundstückeigentümer an, die freie Baugrundstücke besitzen, ob diese ihre Grundstücke an Bauwillige oder die Gemeinde veräußern wollen. Von 44 Adressaten mit Grundstücken wären insgesamt 3 ungenutzte Grundstücke zum Verkauf, von 17 leerstehenden Gebäuden würden zwei Gebäude zum Verkauf angeboten. Von den übrigen Baugrundstücken (ca. 3,5 ha) war kein Grundstückseigentümer bereit, Wohnraum bzw. Bauland zu veräußern (siehe Anhang: Lageplan Leerstände).

Die Gemeinde Grafenwiesen verfügt derzeit über keine bebaubaren Bauflächen. Um Leerständen im Ort entgegenzuwirken, konnte die Gemeinde durch folgende Projekte/Maßnahmen den Ortskern für die Einwohner wieder attraktiver werden lassen:

- Kinderspielplatz wurde 2024 grundlegend saniert
- Freibad wird seit 2024 durch einen Förderverein gefördert und verschönert. Außerdem werden Veranstaltungen durchgeführt.
- Kurpark wird seit 2024 saniert, soll in 2025 ausgebaut, erneuert und erweitert werden. Außerdem Erweiterung um einen Spielplatz in 2025.
- Neubau eines Lebensmittelvollsortimenters im Ortskern der Gemeinde, Baubeginn voraussichtlich Sommer 2025
- Bei dem Lebensmittelvollsortimenter sind auch E-Ladesäulen geplant

Der Anteil an sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in der Gemeinde konnte in den letzten 10 Jahren um 31 Prozent gesteigert werden, das ist ein deutliches Zeichen, wie Wachstum in der Gemeinde generiert wurde. Ein weiterer Anstieg der aktuellen Bevölkerungsentwicklung auf 1.588 Personen zeigt ebenfalls eine deutliche Zunahme, was für eine Ausweisung von Wohnbauland spricht.

Baulandpotential kann derzeit nur durch die Veräußerung einzelner Baulücken und Leerständen gedeckt werden, eine Aussage über das Baulandpotential aus der Innenentwicklung ist nur sehr schwer in Zahlen zu fassen.

Jede unbebaute Parzelle in den Baugebieten ist mit einem Bauzwang bzw. Rückkaufrecht durch die Gemeinde innerhalb von 4 Jahren belegt, so dass langfristig keine Leerstände zu verzeichnen sind. Auf Grund der topographischen Lage und des Geltungsbereiches der Naturparkverordnung Oberer Bayerischer Wald kann sich der Wohnort Grafenwiesen nur eingeschränkt weiterentwickeln. Damit die Zahl, der nicht nutzbaren Baugrundstücke verringert werden kann, überprüft die Gemeinde Grafenwiesen, inwieweit rechtskräftige Bebauungspläne wieder aufgehoben werden können.

Ein weiterer wesentlicher Grund für die Ausweisung des Baugebietes in diesem Bereich ist die Bereitstellung des Baulandes. Die betroffenen Grundstücke werden nach Abschluss des Bauleitverfahrens bebaut. Durch die Bereitstellung von Bauland soll auch der Landflucht der jungen Bevölkerung entgegengewirkt werden. Oft findet diese Nachfrage keine freien Flächen im innerörtlichen Bereich, so dass Neuerschließungen am Ortsrand etabliert werden müssen, die sich im Laufe von künftigen Bauleitverfahren weiter verdichten lassen und final einen geschlossenen Ortscharakter erzielen.

Mit der Flächennutzungsplanänderung strebt die Gemeinde Grafenwiesen eine kontinuierliche, aber in Bezug auf den demographischen Wandel, verhältnismäßige Bevölkerungsentwicklung an. Es soll verhindert werden, dass bauwillige Bürger der Gemeinde Grafenwiesen, aufgrund fehlender Baumöglichkeiten, in andere Gemeinden ausweichen müssen. Im Sinne einer kontinuierlichen Gemeindeentwicklung, zur Sicherung der gemeindlichen Leistungsfähigkeit und der kommunalen öffentlichen Einrichtungen ist die Ausweisung von neuen, attraktiven und bezahlbaren Baumöglichkeiten für Einheimische und Neubürger mehr als gerechtfertigt.

1.2 Planungsgebiet

Der Erweiterungsbereich umfasst die Flurnummern 268/8, 268/9 und 269 (Gemarkung Grafenwiesen) und weist eine Gesamtfläche von insgesamt 17.961 m², etwa 1,80 ha auf.

Das überplante Gebiet liegt am nördlichen Ortsrand von Grafenwiesen, begrenzt durch landwirtschaftliche Flächen und Biotop im Norden und Osten.

Im Planteil ist der derzeit gültige Flächennutzungsplan (Aufstellung rechtsverbindlich seit 22.07.1999), begrenzt auf das Planungsgebiet, dargestellt.

2. SACHBEREICHE

2.1 Lage im Naturraum

Das Untersuchungsgebiet liegt nach Szymanski in der naturräumlichen Haupteinheit „Oberpfälzer und Bayerischer Wald“ und an der Grenze der Landschaftsräume „Regensenke - Pfahl“ und „Hinterer Bayerischer Wald“ (Quelle: LfU).

Die Landschaft der Regensenke trennt die Gebirgskämme des Hinteren Bayerischen Waldes vom Vorderen Bayerischen Wald und dem Falkensteiner Vorwald. Die durchschnittlichen Höhen der ungliederten Muldenregion, die sich hin zur Cham-Further-Senke öffnet, liegen bei 600-700 m ü. NN. Die Böden sind steinig und flachgründig, in den Muldenlagen herrschen anmoorige Nassböden vor. Die klimatischen Voraussetzungen sind im Vergleich zu den umgebenden Naturräumen für die Landwirtschaft günstiger. Wald, Grünland und Äcker verteilen sich etwa zu gleichen Teilen in sehr kleinräumigem Wechsel.

Die Regensenke wird als geologische Besonderheit vom Pfahl durchzogen, der an vielen Stellen in Form markanter Felsgruppen in der Landschaft sichtbar wird. Entstanden ist der Pfahl durch Bewegungen der Erdkruste im Erdaltertum. Dadurch öffnete sich vor über 300 Millionen Jahren ein System von Spalten, das sich mit Quarz aus tieferen Zonen füllte. Im Laufe der Zeit wurden die Deckgesteine abgetragen und die Quarzgänge blieben als sogenannte Härtlinge stehen. Diese wallartigen Strukturen haben schon unsere Vorfahren beeindruckt, die dafür die Bezeichnung „Teufelsmauer“ fanden. Der Pfahl gilt als Extremstandort mit besonderen Pflanzen- und Tierarten, die dort ihren optimalen Lebensraum finden.

Hauptfließgewässer der Senke ist der Regen, der sich aus dem Zusammenfluss von Schwarzem und Weißem Regen bildet. Kurz vor dem Zusammenfließen ist der Schwarze Regen zum Blaibacher See aufgestaut. Viele Bereiche des Schwarzen und Weißen Regens sind jedoch als weitgehend naturnah zu bezeichnen. Der Weiße Regen entsteht durch die Zusammenflüsse zahlreicher Quellbäche aus dem Arbergebiet und dem Osser-Seewand-Kamm und durchfließt als schmaler, sich leicht windender Fluss die Regensenke.

An die Regensenke schließt sich im Osten der Hintere Bayerische Wald mit seinem höchsten Gipfel dem Arber (1456 m) an.

Beide Teile des alten Grundgebirges entstanden vor etwa 600 Millionen Jahren und glichen damals in ihrer Schroffheit und Höhe den Alpen. Bedingt durch die andauernde Verwitterung zeigen diese uralten Gebirgszüge heute die typischen abgerundeten Formen der Mittelgebirge.

Gebildet werden die bewaldeten Kämme des Grenzgebirges hauptsächlich aus Buchen, Fichten und vereinzelt Tannen. In manchen Wäldern kann man heute noch die typischen Vegetationsstufen von Fichten-Auwäldern in frostgefährdeten Tieflagen über Bergmischwälder in mittleren Lagen bis hin zu den Fichtenwäldern in den Hochlagen erkennen. Ab 1000 m bis zur Baumgrenze bei ca. 1400 m überwiegen artenarme Fichtenwälder. Der Anteil der Buchen geht mit zunehmender Höhe zurück. In diesem Bereich gedeihen, begünstigt durch die hohen Niederschläge, zahlreiche Moose, Flechten und Farne. In den großen, zusammenhängenden Waldgebieten können sich störungsempfindliche Arten wie das Auerwild, der Schwarzstorch und Arten mit großen Flächenansprüchen, wie der Luchs, behaupten. Dasselbe gilt für den Fischotter, der hohe Ansprüche an die Qualität der Gewässer stellt.“

2.2 Verkehrsräumliche Lage

Das Planungsgebiet wird über die Staatsstraße St 2140 und über die Buchenstraße und Eschenweg / Lindenweg erschlossen.

2.3 Naturschutz- und Landschaftspflege

Im Norden der Flur-Nr. 268/8 grenzt als kleiner Baumbestand das kartierte Biotop 6743-0012-014 an, im Osten der Flur-Nr. 269 schließt sich das Heckenbiotop 6743-0012-013 an. Der Planungsbereich liegt außerhalb des Landschaftsschutzgebietes Oberer Bayerischer Wald. Ein Naturschutzgebiet ist nicht vorhanden.

2.4 Landwirtschaft

Die Flur-Nrn. 268/8 und 268/9 werden landwirtschaftlich als Ackerland genutzt, auf der Flur-Nr. 269 ist intensive Grünlandnutzung vorhanden.

2.5 Forstwirtschaft

Forstwirtschaftliche Flächen sind von der Flächennutzungsplanänderung nicht betroffen.

2.6 Flächen für Schutzmaßnahmen

Unter Schutz stehende Landschaftsteile sind von der geplanten Flächennutzungsplanänderung nicht betroffen.

3. UMWELTBERICHT

3.1 Einführung

In der Gemeinde Grafenwiesen sollen durch die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes dringend benötigte Flächen für die Wohnbebauung ausgewiesen werden.

Am nördlichen Ortsrand von Grafenwiesen liegt das Planungsgebiet. Im Norden des Planungsgebietes grenzen landwirtschaftliche Flächen an. Im Westen und Süden grenzt das Planungsgebiet an bestehende Bebauung. Das Planungsgebiet ist über die Buchenstraße und den Eschenweg / Lindenweg an die Staatsstraße St 2140 angebunden.

Als umweltrelevante Ziele sind neben den allgemeinen gesetzlichen Grundlagen wie dem Baugesetzbuch und den Naturschutzgesetzen und der Immissionsschutz-Gesetzgebung insbesondere ökologisch optimierte Lösungen der Freianlagen in Verbindung mit dem bestehenden Landschaftsgebiet und Biotopflächen zu nennen.

3.2 Bestandserfassung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

3.2.1 Schutzgut Wasser

Eine dauerhafte Beeinträchtigung des Grundwasserkörpers ist durch das geplante Baugebiet nicht zu erwarten. Der Versiegelungsgrad wird hier bei ca. 0,35 anzusiedeln sein. Die bisher weitgehend unbeeinträchtigte Versickerung der Niederschläge auf den landwirtschaftlichen Nutzflächen wird durch die Versiegelung, wie sie durch die geplante Flächennutzungsplanänderung beabsichtigt ist, gestört. Aufgrund der Hanglage sind im Planungsgebiet Auswirkungen jedoch nur mit geringer Erheblichkeit zu erwarten.

Es ist im Planungsgebiet mit Schichtenwasser zu rechnen. Es ist möglich, dass im überplanten Gebiet Quell- bzw. Hangwasser austritt.

3.2.2 Schutzgut Mensch

Das Gebiet ist durch Lärmemissionen nur unwesentlich vorbelastet. Eine Erhöhung des Verkehrslärms durch die Neuanlage von Straßen ist nicht gegeben.

Mit entsprechenden Festsetzungen im Bebauungsplan sind keine erheblichen Belastungen für die angrenzenden Gebiete und auf das Schutzgut Mensch zu erwarten.

3.2.3 Schutzgut Kultur und Sachgüter

Nicht vorhanden.

3.2.4 Schutzgut Boden

Im Planungsgebiet besteht der Untergrund aus leichtem bis mittelschwerem, lösbarem Boden. Der Untergrund erschwert die Versickerung von Niederschlagswasser vor Ort.

Durch das geplante Baugebiet werden intensiv landwirtschaftlich genutzte Böden überbaut und natürliche Bodenschichten zerstört. Durch entsprechende Vermeidungsmaßnahmen und Festsetzungen im Rahmen des Bebauungsplanes zur Minimierung von Versiegelungen, sowie die Anlage von Grünflächen innerhalb des Planungsgebietes, sind Auswirkungen von geringer Erheblichkeit zu erwarten.

3.2.5 Schutzgut Arten und Lebensräume

Der Geltungsbereich wird derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt, im Norden und Osten ist das Planungsgebiet von kartierten Biotopen umgeben, durch eine 2-reihige Hecke werden die beiden Biotope verbunden. Eine bestehende Hecke trennt das Baugebiet von Nord nach Süd, diese sollte im Rahmen der Erschließung weitgehend als Durchgrünung erhalten bleiben.

Im Hinblick auf Beachtung des gesetzlichen Gebotes zur Vermeidung und zum Ausgleich von Eingriffen in die Natur und Landschaft sind die zu erwartenden Umweltauswirkungen als mittlere Erheblichkeit einzustufen. Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung erfolgen für das Schutzgut Arten und Lebensräume. Bei der Grünordnung werden heimische Gehölze verwendet.

Im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung wird keine saP durchgeführt. Diese ist im Rahmen der Bebauungsplanung durchzuführen, wobei zu prüfen ist, ob eine potenzielle Betroffenheit von Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG gegeben ist.

3.2.6 Schutzgut Landschaftsstruktur und Landschaftsbild

Das Untersuchungsgebiet liegt an der Grenze zur naturräumlichen Haupteinheit „Regensenke“ und „Hinterer Bayerischer Wald“.

Die „Regensenke“ wird durch zahlreiche Bachläufe gegliedert, die zum Regen hin entwässern.

Das Relief weist verschiedene Hügelformen und Senken auf, wie sie für den Bayerischen Wald typisch sind.

Außerhalb der Waldflächen, die vorwiegend mit Fichte und Buche bestockt sind, herrscht Grün- oder Ackerlandnutzung vor.

Das Relief des „Hinteren Bayerischen Waldes“ weist hügelige Waldlandschaften auf, wie sie für den Bayerischen Wald typisch sind. Außerhalb der Waldlandschaften herrschen Agrarflächen und Auenbereiche entlang von Flüssen und Bächen vor.

Der Änderungsbereich liegt im Naturpark „Oberer Bayerischer Wald“. Bei der betroffenen Fläche handelt es sich um eine intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche, welche für das Landschaftsbild als wenig prägend einzustufen ist.

Der überplante Bereich grenzt im Süden und Westen an die bestehende Bebauung an. Im Norden und Osten grenzt das Planungsgebiet an landwirtschaftliche Flächen bzw. an kartierte Biotope an. Das Planungsgebiet fällt nach Westen hin ab.

Das Landschaftsbild im Untersuchungsgebiet wird durch die Staatstraße St 2140 und die Bahnstrecke Bad Kötzting - Lam durchschnitten.

Die geplante Flächennutzungsplanänderung stellt einen mittleren Eingriff in das Landschaftsbild dar für das Gebiet typischen land- und forstwirtschaftlich genutzten Kulturlandschaft dar. Es werden Festsetzungen zum Erhalt und Schutz des Landschaftsbildes getroffen.

3.2.7 Schutzgut Klima / Luft

Das Schutzgut Klima wird vorrangig zur Lufthygiene und als klimatische Ausgleichsfunktion verwendet. Die Lufthygiene bezieht sich darauf, dass Waldgebiete Staubpartikel binden und Immissionen vermindern, der klimatische Ausgleich stellt Flächen zur Verfügung, die für die Kalt- und Frischluftentstehung bzw. für den Kalt- und Frischluftabfluss verantwortlich sind.

Das Planungsgebiet ist wegen der Lage im ländlichen Raum nicht als klimatisches Belastungsgebiet einzustufen. Die als Fläche für die Landwirtschaft und die angrenzenden Biotope dargestellten Teilbereiche haben geringe spezielle Funktionen für den Luftaustausch oder als Frischluftleitbahn.

3.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von Eingriffen in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild

Die Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild, wie sie durch die geplante Flächennutzungsplanänderung entstehen, werden durch umfangreiche Vermeidungsmaßnahmen möglichst geringgehalten. Unvermeidbare Eingriffe werden so weit als möglich reduziert.

Hierzu dienen vor allem die Eingrünung des Planungsgebietes und eine möglichst geringe Versiegelung von Flächen.

3.3.1 Schutzgut Wasser

- Örtliche Versickerung durch wasserdurchlässige Beläge und Abführung des Oberflächenwasser in die innerhalb des Baugebietes liegenden Grünzüge.
- Vermeidung von Grundwasseranschnitten

3.3.2 Schutzgut Mensch

- Die Fahrwege von Parkplätzen sind gegebenenfalls zu asphaltieren. Alternativ können für die Fahrwege ungefaste Pflastersteine verwendet werden.
- Die Abschirmwirkung von Gebäuden sollte bei technischen Anlagen stets ausgenutzt werden.

3.3.3 Schutzgut Boden

- Größtmögliche Reduzierung des Versiegelungsgrades
- Schichtengerechte Lagerung und Wiedereinbau der unterschiedlichen Bodenhorizonte während der Bauphase.

3.3.4 Schutzgut Arten und Lebensräume

- Verwendung von Vogelschutz- und Vogelnährgehölzen in der Eingrünung
- Verwendung von insektenfreundlicher und energiesparender, warmweißer LED-Beleuchtung
- Bei Einzäunungen eine Bodenfreiheit von mind. 15 cm einhalten, damit Wechselbeziehungen von Kleintieren zur freien Landschaft gefördert werden können.
- Bepflanzung der Böschungen mit freiwachsenden Sträuchern

3.3.5 Schutzgut Landschaftsstruktur und Landschaftsbild

- Landschaftliche Einbindung durch eine dichte Sichtschutzpflanzung an den nördlichen Rändern des Baugebiets (s. Planteil).
- Festsetzung der zulässigen Abgrabungen und Auffüllungen

3.3.6 Schutzgut Klima / Luft

- Landschaftliche Einbindung durch eine dichte Sichtschutzpflanzung am nordöstlichen Rand des Baugebiets.
- Bepflanzung der Böschungen mit freiwachsenden Sträuchern
- Keine Beeinträchtigung der Frischluftversorgung

3.4 Maßnahmen zum Ausgleich

Zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wird die Arbeitshilfe zur Anwendung der Eingriffsregelung auf der Ebene des Flächennutzungsplanes herangezogen. Der für das geplante Baugebiet erforderliche Ausgleich wird im Rahmen der Aufstellung eines Bebauungsplanes abgehandelt. Nach überschlägiger Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfes für das überplante Gebiet (17.961 m²), wird sich dieser auf etwa 0,20 ha belaufen.

3.5 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Auswirkungen der mit dieser Flächennutzungsplan-Änderung verbundenen Maßnahmen sind insgesamt mit den Vermeidungsmaßnahmen von geringer Erheblichkeit.

Schutzgut	Erheblichkeit
Wasser	geringe Erheblichkeit
Mensch	geringe Erheblichkeit
Kultur und Sachgüter	nicht betroffen
Boden	geringe Erheblichkeit
Arten und Lebensräume	mittlere Erheblichkeit
Landschaftsstruktur und Landschaftsbild	mittlere Erheblichkeit
Klima / Luft	geringe Erheblichkeit