
Gemeinde Deining

40. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich „Sondergebiet Lagerplatz“



Begründung mit Umweltbericht zum Entwurf vom 27.01.2026



Bearbeitung:

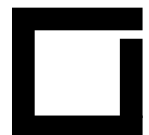
Christoph Zeiler, Landschaftsarchitekt

Lisa Esch, Master (Sc.) European Urban Studies

TEAM 4

Landschaftsarchitekten und Stadtplaner GmbH

90491 nürnberg oedenberger straße 65 tel 0911/39357-0



Gemeinde Deining

40. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich „Sondergebiet Lagerplatz“

Gemeinde Deining

40. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich „Sondergebiet Lagerplatz“

Gliederung	Seite
A ALLGEMEINE BEGRÜNDUNG	4
1. PLANUNGSERFORDERNIS	4
2. LAGE DES PLANUNGSGEBIETS UND ÖRTLICHE SITUATION	4
3. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN UND VORGABEN	5
4. PLANUNGSZIELE	7
5. BAULICHE NUTZUNG	7
6. ERSCHLIEßUNG	7
7. IMMISSIONSSCHUTZ	8
8. BRANDSCHUTZ	9
9. DENKMALSCHUTZ	9
10. LANDSCHAFTSPLANUNG	9
11. FLÄCHENBILANZ UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	10

B	UMWELTBERICHT	11
1.	EINLEITUNG	11
1.1	Anlass und Aufgabe	11
1.2	Inhalt und Ziele des Plans	11
1.3	Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten	11
2.	VORGEHEN BEI DER UMWELTPRÜFUNG	12
2.1	Untersuchungsraum	12
2.2	Prüfungsumfang und Prüfungsmethoden	12
2.3	Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben	13
3.	PLANUNGSVORGABEN UND FACHGESETZE	14
4.	BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DES DERZEITIGEN UMWELTZUSTANDES UND PROGNOSE DER UMWELTAUSWIRKUNGEN BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG	14
4.1	Mensch	14
4.2	Tiere und Pflanzen, Biodiversität	15
4.3	Boden	17
4.4	Wasser	18
4.5	Klima/Luft	20
4.6	Landschaft	20
4.7	Kultur- und Sachgüter	21
4.8	Fläche	21
4.9	Wechselwirkungen	21
4.10	Erhaltungsziele und Schutzzweck der FFH- und Vogelschutzgebiete	22
5.	SONSTIGE BELANGE GEM. § 1 ABS. 6 NR. 7 DES BAUGB	22
6.	ZUSAMMENFASSENDE PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES UND DER ERHEBLICHEN AUSWIRKUNGEN	23
7.	MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERMINDERUNG UND ZUM AUSGLEICH NACHTEILIGER UMWELTAUSWIRKUNGEN	24
8.	PROGNOSE BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG	25
9.	MONITORING	25
10.	ZUSAMMENFASSUNG	25

A ALLGEMEINE BEGRÜNDUNG

1. PLANUNGSERFORDERNIS

Die Gemeinde Deining beabsichtigt, nördlich der Ortschaft Mittersthal auf Initiative eines örtlichen Betriebes für Bagger- und Erdarbeiten, ein bestehendes, südlich an die Deponie anschließendes Schüttgutlager zu erweitern. Dessen Nutzungsdauer soll dabei auf den verbleibenden Zeitraum des Betriebes und der abschließenden Rekultivierung dieser Deponie begrenzt werden.

Für die Rekultivierung der Erd- und Steindeponie mit übergangsweisem Betrieb einer Recyclinganlage und übergangsweisem Betrieb eines Schüttgutlagers existiert seit 2016 ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan mit Festsetzung dementsprechender Sondergebiete.

Für die geplante Errichtung bzw. Erweiterung des Lagerplatzes ist die 1. Erweiterung des Bebauungsplanes erforderlich. Neben der Lagerung von bestimmten Schüttgütern soll der Lagerplatz insbesondere auch der Beprobung, Untersuchung und Bewertung von Erdaushub seitens der Gemeinde dienen. Die Gemeinde hat hierzu aktuell keine geeignete Infrastruktur und muss Untersuchungen dieser Art momentan provisorisch auf dem Gelände des gemeindlichen Bauhofs durchführen.

Da der Flächennutzungsplan der Gemeinde Deining aktuell noch Flächen für die Landwirtschaft darstellt, ist parallel zur 1. Erweiterung des Bebauungsplans auch die 40. Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich.

2. LAGE DES PLANUNGSGEBIETS UND ÖRTLICHE SITUATION

Allgemeine Beschreibung

Das Plangebiet liegt im zentralen Gemeindegebiet von Deining auf dem Deininger Berg, südlich des Hauptortes Deining und nördlich der Ortschaft Mittersthal. Es umfasst eine knapp 0,74 ha große Teilfläche der Fl.Nr. 192, Gmkg. Deining. Im Süden wird es durch die Fl.Nr. 162, im Osten durch die Fl.Nr. 156, im Westen durch die Fl.Nr. 191 und im Norden durch die Fl.Nr. 195, jeweils Gemarkung Deining, begrenzt.

Örtliche Gegebenheiten

Das Plangebiet wird derzeit überwiegend ackerbaulich genutzt. Das natürliche Gelände fällt leicht von Norden nach Süden. Im Süden befindet sich eine biotopkartierte Feldhecke. Entlang der Hecke zum Acker besteht momentan eine 2-3 m hohe Auffüllung mit Bodenmaterial, die wieder beseitigt wird.

Nördlich des Plangebietes schließt die sich hügelartig erhebende Erd- und Steindeponie an, im Osten ein bestehender Lagerplatz für Schüttgüter. Das Gelände des Lagerplatzes wurde weitgehend eingeebnet und dadurch Richtung Süden um bis zu 3 m aufgefüllt. Zum Plangebiet hin ist eine begrünte Erdböschung ausgebildet.

Südlich verläuft ein Wirtschaftsweg, der weiter südöstlich auf die Staatsstraße (St) 2660 als auch auf eine Ortsverbindungsstraße nach Mittersthal mündet.

Mittersthal selbst, als nächstgelegene Ortschaft, befindet sich in einer Entfernung von ca. 350 m zum Plangebiet in südlicher Richtung.



Abb.: Luftbild des Geltungsbereichs

© Bayerische Vermessungsverwaltung 2025

3. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN UND VORGABEN

Die gesetzliche Grundlage liefern das Baugesetzbuch (BauGB), die Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie die Bayerische Bauordnung (BayBO) in der jeweils gültigen Fassung.

Gemäß § 2 BauGB ist für das Vorhaben eine Umweltprüfung durchzuführen. Der dafür erforderliche Umweltbericht (§ 2a) ist Bestandteil dieser Begründung (vgl. Teil B).

Landesentwicklungsprogramm

Folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) vom 01.06.2023 sind für die vorliegende Planung insbesondere von Relevanz bzw. zu beachten:

1.1.1 Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen

(G) Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen, wo zur Sicherung der Versorgung erforderlich auch digital, geschaffen oder erhalten werden.

1.2.2 Abwanderung vermindern und Verdrängung vermeiden

(G) Hierzu sollen bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die Möglichkeiten - zur Schaffung und zum Erhalt von dauerhaften und qualifizierten Arbeitsplätzen, - zur Sicherung der Versorgung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge, - zur Bewahrung und zum Ausbau eines attraktiven Wohn-, Arbeits- und Lebensumfelds insbesondere für Kinder, Jugendliche, Auszubildende, Studenten sowie für Familien und ältere Menschen genutzt werden.

3.1.1 Integrierte Siedlungsentwicklung und Harmonisierungsgebot

(G) Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

3.1.2 Abgestimmte Siedlungs- und Mobilitätsentwicklung

(G) Die Ausweisung neuer Siedlungsflächen soll vorhandene oder zu schaffende Anschlüsse an das öffentliche Verkehrsnetz berücksichtigen.

3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

(Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen.

3.3 Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot

(G) Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.

Die Planung dient der Erweiterung eines bestehenden Lagerplatzes eines örtlichen Betriebes für Bagger- und Erdarbeiten. Der Lagerplatz ist an das bestehende Verkehrsnetz angeschlossen, bestehende Verkehrswege können somit genutzt werden. Der Betrieb benötigt dringend Erweiterungsflächen für die Lagerung bestimmter Schüttgüter. Des Weiteren soll der Lagerplatz insbesondere auch der Beprobung, Untersuchung und Bewertung von Boden und mineralischen Bau- und Abbruchabfällen seitens der Gemeinde dienen. Die Gemeinde hat hierzu aktuell keine geeignete Infrastruktur und muss Untersuchungen dieser Art momentan provisorisch auf dem Gelände des gemeindlichen Bauhofs durchführen.

Gleichzeitig bestehen Synergien zu der unmittelbar angrenzenden Erd- und Steindeponie. Bodenmassen können, sofern die einschlägigen Zuordnungswerte gemäß Abfallrecht eingehalten werden, unmittelbar auf der benachbarten Erd- und Steindeponie eingebracht werden.

Aufgrund der funktionalen Zusammenhänge des Vorhabens zur Erd- und Steindeponie und der zugehörigen baulichen Anlagen und Nutzungen regelt der parallel in Aufstellung befindliche Bebauungsplan, dass auch der nun neu geplante Lagerplatz nur bis zum Zeitpunkt des Rekultivierungsabschlusses der nördlich anschließenden Erd- und Steindeponie betrieben werden darf. Nach Rekultivierungsabschluss ist der Lagerplatz innerhalb von zwölf Monaten vollständig und fachgerecht rückzubauen. Als Folgenutzung nach dem Rückbau der baulichen Anlagen sind im parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Flächen für die Landwirtschaft festgesetzt, wodurch die Flächen zukünftig wieder ihrer aktuellen Nutzung zugeführt werden. Hierdurch kann sichergestellt werden, dass sich der Standort nicht als Siedlungsansatz für eine weitere baulichen Entwicklung verfestigt.

Regionalplan Region Regensburg (Region 11)

Deining ist im Regionalplan der Region Regensburg als Grundzentrum im allgemeinen ländlichen Raum ausgewiesen.

Die Nutzung steht im Zusammenhang mit bereits ausgewiesenen Sondergebietsflächen die für den Zeitraum vor der Rekultivierungsmaßnahme das Ziel verfolgen, „die heimische Bauwirtschaft zu stärken und die Siedlungsentwicklung der Gemeinde durch das Angebot von Schüttgütern beizutragen“ (Bebauungsplan Rekultivierung Erd- und Steindeponie bei Mittersthal mit übergangsweisem Betrieb einer Recyclinganlage und übergangsweisem Betrieb eines Schüttgutlagers; 18.01.2016).

Teile im Westen von Großalfalterbach und Mittersthal, so auch die für den Lagerplatz vorgesehene Fläche, liegt innerhalb des landschaftlichen Vorbehaltsgebiet (8) „Talbereiche der Weißen und der Schwarzen Laber und des Lauterachtals“. In landschaftlichen Vorbehaltsgebieten ist den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege ein besonderes Gewicht beizumessen. Die Gemeinde berücksichtigt dies im Rahmen ihrer Abwägung durch die umfangreichen grünordnerischen Maßnahmen im Süden und Westen der Fläche.

4. PLANUNGSZIELE

Es ist städtebauliches Ziel der Gemeinde, mit dem Betrieb des erweiterten Schüttgutlagers für inerte Baustoff-Schüttgüter während des Betriebes und der Rekultivierungszeitraums der Erd- und Steindeponie die heimische Bauwirtschaft zu stärken und die Siedlungsentwicklung im Gemeindegebiet durch das Angebot an Schüttgütern zu fördern.

Ein weiteres städtebauliches Ziel der Gemeinde ist es, am vorliegenden Standort eine den fachrechtlichen Anforderungen entsprechende Fläche für die Beprobung, Untersuchung und Bewertung von Erdaushub, der auf lokalen Baustellen im Gemeindegebiet anfällt, auszuweisen.

5. BAULICHE NUTZUNG

Anstelle der bisher dargestellten Flächen der Landwirtschaft wird durch die 40. Änderung des Flächennutzungsplanes entsprechend des Festsetzungen des Bebauungsplanes hinsichtlich der baulichen Nutzung ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Lagerplatz“ dargestellt.

6. ERSCHLIEßUNG

Die Erschließung des neuen Lagerplatzes erfolgt wie bereits zum bestehenden Lagerplatz über die weiter östlich verlaufende St 2660 und von dort über bestehende, ausreichend ausgebaute und bemessene Wirtschaftswege (Fl.Nrn. 10 und 162) zum Plangebiet. Die Erschließung des Sondergebietes ist entweder direkt von dem Wirtschaftsweg Fl.Nr. 162 über die festgesetzte private Verkehrsfläche oder auch direkt über den bestehenden Lagerplatz möglich.

Ver- und Entsorgung, Wasserwirtschaft

Anschlussmöglichkeiten für Strom, Wasser und Abwasser sowie Kommunikation sind nach Auskunft der Gemeinde nicht vorhanden und werden aufgrund der Art des Vorhabens auch nicht benötigt.

Bei ungebrochenem/unbeprobtem Recycling-Material handelt es sich um ein festes Gemisch gemäß § 3 Abs. 2 Nr. 8 AwSV, das als allgemein wassergefährdend gilt. Stoffe, bei denen nicht gesichert ist, dass es sich um nicht wassergefährdende Stoffe handelt, sind auf befestigten Flächen und überdacht zu lagern. Niederschlagswasser, das versickert wird, darf nicht durch wassergefährdende Stoffe verunreinigt worden sein.

Das bedeutet, dass unbeprobtes RC-Material auf befestigten und überdachten Flächen zu lagern und aufzubereiten ist, bis ein Nachweis der Nichtwassergefährdung mit einer entsprechenden Deklarationsanalyse erfolgt ist.

Daher wird eine frühzeitige Abstimmung der genauen Gestaltung des Lagerplatzes mit dem Wasserwirtschaftsamt Regensburg und dem Landratsamt Neumarkt empfohlen.

Aufgrund des wassersensiblen Karstgebietes ist ausschließlich eine oberirdische Versickerung über eine durchgängig bewachsene, mindestens 20 cm mächtige Oberbodenzone zulässig ist. Es darf nur unbelastetes bzw. gering belastetes Niederschlagswasser eingeleitet werden. Das anfallende Niederschlagswasser darf keine für das Gewässer schädliche Konzentrationen an Giftstoffen sowie keine mit dem Auge wahrnehmbaren Schwimmstoffe oder Ölschlieren aufweisen. Wassergefährdende oder auslaugbare Stoffe dürfen keinen Einfluss auf das abgeleitete Niederschlagswasser haben.

Randlich des Lagerplatzes bestehen ausreichend Flächen, auf denen eine Versickerung von unbelastetem bzw. gering belastetem Niederschlagswasser gemäß den geforderten Maßgaben möglich ist. Stärkere Belastungen sind durch die oben beschriebenen baulichen und organisatorischen Vorkehrungen zu vermeiden, eine Einleitung in den Schmutzwasserkanal wird nicht angestrebt.

Für die Einleitung von Niederschlagswasser in das Grundwasser (Versickerung) ist rechtzeitig ein wasserrechtliches Verfahren mit den entsprechenden Nachweisen durchzuführen, sofern sie nicht der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) bzw. dem Gemeingebrauch unterliegt. Die erforderlichen Erlaubnisse sind am Landratsamt Neumarkt, Sachgebiet Wasserrecht, zu beantragen.

7. IMMISSIONSSCHUTZ

Vom Betrieb auf dem neuen Lagerplatz sowie dem vorhabenbedingten Zusatzverkehr gehen aus Sicht der Gemeinde keine Emissionen aus, die zu Nutzungskonflikten in der Nachbarschaft führen. Die nächstgelegenen Wohnnutzungen befinden sich, ebenso wie beim benachbarten Bestandslagerplatz in einer Entfernung von ca. 350 m im südlich gelegenen Mitterthal. Auch Seiten des Landratsamtes Neumarkt i. d. Opf., Umweltschutz wurde in seiner Stn. vom 18.12.2025 bestätigt, dass aus immissionstechnischer Sicht keine Einwände gegen das Bauvorhaben bestehen.

8. BRANDSCHUTZ

Besondere Brandschutzrisiken bestehen aufgrund der festgesetzten Art der Nutzung nicht. Die Erfordernisse des Brandschutzes werden sofern erforderlich im Bauantrag berücksichtigt.

9. DENKMALSCHUTZ

Im Geltungsbereich und in dessen näheren Umfeld befinden sich keine Baudenkmale oder Bodendenkmale.

Auf Bestimmungen des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes bezüglich des Auffindens von möglichen Bodendenkmälern bei Erdarbeiten wird hingewiesen.

10. LANDSCHAFTSPLANUNG

Zur Eingrünung des geplanten Lagerplatzes in die freie und offene Landschaft ist die im südlichen Plangebiet bestehende naturnahe Feldhecke zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und zu entwickeln. Diese wird im Zuge der Flächennutzungsplan-Änderung als „Eingrünung“ dargestellt.

Zusätzlich wird im Osten eine Streuobstwiese als interner Ausgleich neu angelegt und entwickelt.

Im Rahmen des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes sollen außerdem folgende Maßnahmen zur Einbindung des Vorhabens in die freie Landschaft sowie zur Vermeidung und Minimierung der Eingriffe in den Naturhaushalt festgesetzt werden, insbesondere:

- Erhaltung und Entwicklung der biotopkartierten Hecke im Süden durch
 - fachgerechte Pflege
 - Entfernung von Ablagerungen innerhalb und randlich der Hecke
 - Entfernung der Auffüllung nördlich der Hecke und Wiederherstellung des ursprünglichen (natürlichen) Geländes in diesem Bereich mit Anlage eines heckenbegleitenden Gras-Krautsaumes (Flächen mit Begrünungsbindung innerhalb der Baufläche)
- Einsatz insektenschonender Außenbeleuchtungen
- Verwendung wasserdurchlässiger Beläge, wo mit dem Nutzungszweck und den Belangen des Grundwasserschutzes vereinbar

Die Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung erfolgt im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung gemäß dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr vom Dezember 2021 nach den Maßgaben des Regelverfahrens. Hierzu ist im Bebauungsplan eine interne Ausgleichsfläche im westlichen Plangebiet festgesetzt. Diese wird im Zuge der Flächennutzungsplan-Änderung als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft dargestellt.

Vom Büro Genista, Georg Knipfer, Neumarkt, wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) erstellt (gez. am 20.11.2025). Konfliktvermeidende Maßnahmen und CEF-Maßnahmen sind den Ergebnissen der saP zufolge nicht erforderlich. Auf die

Ausführungen im Umweltbericht im Kapitel B.4.2. „Tiere und Pflanzen, Biodiversität“ wird verwiesen.

Somit entstehen keine mit der Planung verbundenen erheblichen Beeinträchtigungen für Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie bzw. für europäische Brutvogelarten.

11. FLÄCHENBILANZ UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Art der Nutzung	Fläche
Sondergebiet „Lagerplatz“ <i>(mit Eingrünung im Süden)</i>	0,6 ha
Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft	0,14 ha
Summe	0,74 ha

Durch die Planung kann der örtliche Betrieb für Bagger- und Erdarbeiten für den verbleibenden Zeitraum des Betriebes und der Rekultivierungsdauer der Deponie nachhaltig gesichert werden. Ihm werden dadurch für den Betriebsablauf dringend benötigte Erweiterungsflächen zugestanden, wodurch auch der ordnungsgemäße Betrieb und die Rekultivierung der Deponie mit gefördert wird.

Gleichzeitig erhält die Gemeinde einen Standort für die Beprobung, Untersuchung und Bewertung von Erdaushub lokaler Baustellen im Gemeindegebiet.

Die Erweiterung des Lagerplatzes lässt keine erheblichen Immissionen an den nächstgelegenen schutzwürdigen Bebauungen erwarten.

Die Auswirkungen auf Natur- und Landschaft sind gering und können durch Gestaltungs-, Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen kompensiert werden.

B UMWELTBERICHT

1. EINLEITUNG

1.1 Anlass und Aufgabe

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

Die gesetzliche Grundlage liefert das Baugesetzbuch (BauGB) (§ 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 Gemeinde Deining beabsichtigt, nördlich der Ortschaft Mittersthal auf Initiative eines örtlichen Betriebes für Bagger- und Erdarbeiten, ein bestehendes, südlich an die Deponie anschließendes Schüttgutlager zu erweitern.

Neben der Lagerung von bestimmten Schüttgütern soll der Lagerplatz insbesondere auch der Beprobung, Untersuchung und Bewertung von Erdaushub seitens der Gemeinde dienen.

Die Nutzungsdauer des Lagerplatzes soll auf den verbleibenden Zeitraum des Betriebes und der abschließenden Rekultivierung der Deponie begrenzt werden, anschließend ist ein fachgerechter Rückbau mit Wiederaufnahme der landwirtschaftlichen Nutzung vorgesehen.

Für die geplante Errichtung bzw. Erweiterung des Lagerplatzes ist die 1. Erweiterung des Bebauungsplanes erforderlich. Da der Flächennutzungsplan der Gemeinde Deining in diesem Bereich aktuell noch Flächen für die Landwirtschaft darstellt, ist parallel zur Erweiterung des Bebauungsplans auch die 40. Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich.

Das Plangebiet umfasst eine knapp 0,74 ha große Teilfläche der Fl.Nr. 192, Gmkg. Deining.

Details siehe Teil A der Begründung.

1.3 Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Die Planung dient der Erweiterung eines bestehenden Lagerplatzes eines örtlichen Betriebes für Bagger- und Erdarbeiten. Dieser benötigt dringend Erweiterungsflächen für die Lagerung von Schüttgütern. Des Weiteren soll der Lagerplatz insbesondere auch der Beprobung, Untersuchung und Bewertung von Erdaushub seitens der Gemeinde dienen. Die Gemeinde hat hierzu aktuell keine geeignete Infrastruktur und muss Untersuchungen dieser Art momentan provisorisch auf dem Gelände des gemeindlichen Bauhofs durchführen.

Gleichzeitig bestehen Synergien zu der unmittelbar angrenzenden Erd- und Steindeponie. Bodenmassen können, sofern die einschlägigen Zuordnungswerte gemäß Abfallrecht eingehalten werden, unmittelbar auf der benachbarten Erd- und Steindeponie eingebracht werden.

Aufgrund der funktionalen Zusammenhänge des Vorhabens zur Erd- und Steindeponie und der zugehörigen baulichen Anlagen und Nutzungen regelt der parallel in Aufstellung befindliche Bebauungsplan, dass auch der nun neu geplante Lagerplatz nur bis zum Zeitpunkt des Rekultivierungsabschlusses der nördlich anschließenden Erd- und Steindeponie betrieben werden darf. Nach Rekultivierungsabschluss ist der Lagerplatz innerhalb von zwölf Monaten vollständig und fachgerecht rückzubauen. Als Folgenutzung nach dem Rückbau der baulichen Anlagen sind im Bebauungsplan Flächen für die Landwirtschaft festgesetzt, wodurch die Flächen zukünftig wieder ihrer aktuellen Nutzung zugeführt werden. Hierdurch kann sichergestellt werden, dass sich der Standort nicht als Siedlungsansatz für eine weitere baulichen Entwicklung verfestigt.

Die Erweiterung des Lagerplatzes lässt keine erheblichen Immissionen an den nächstgelegenen schutzwürdigen Bebauungen erwarten, die erst in einer Entfernung von ca. 350 m im Ortsteil Mittersthal beginnen.

Die Auswirkungen auf Natur- und Landschaft sind gering und können durch Gestaltungs-, Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen kompensiert werden.

Aus den zuvor genannten Gründen ist der Standort in besonderem Maße geeignet und es wurden keine weiteren Standorte geprüft.

2. VORGEHEN BEI DER UMWELTPRÜFUNG

2.1 Untersuchungsraum

Das Untersuchungsgebiet umfasst den Geltungsbereich sowie angrenzende Nutzungen im Umfeld um den Geltungsbereich (Wirkraum), um weiterreichende Auswirkungen bewerten zu können (Bsp. Auswirkungen auf Biotopverbund etc.).

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), c) und d)

§ 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
- Erfordernisse des Klimaschutzes

Für die Prüfung wurde eine Biotop- und Nutzungstypenkartierung des Geltungsbeereichs vorgenommen und vorhandene Unterlagen ausgewertet (Biotopkartierung).

Vom Büro Genista, Georg Knipfer, Neumarkt, wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) erstellt (gez. am 20.11.2025).

Die Umweltprüfung wurde verbal-argumentativ in Anlehnung an die Methodik der ökologischen Risikoanalyse durchgeführt. Sie basiert auf der Bestandsaufnahme der relevanten Aspekte des Umweltzustandes im voraussichtlich erheblich beeinflussten Gebiet. Zentrale Prüfungsinhalte sind die o.g. Schutzgüter. 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 gegenübergestellt. Als Ergebnis ergibt sich das mit dem Bauleitplan verbundene umweltbezogene Risiko als Grundlage der Wirkungsprognose.

Bei der Prognose der möglichen erheblichen Auswirkungen des Bauleitplanes wird die Bau- und Betriebsphase auf die genannten Belange berücksichtigt, u.a. infolge

- aa) des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten,
- bb) der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist,
- cc) der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen,
- dd) der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung,
- ee) der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen),
- ff) der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen,
- gg) der Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels,
- hh) der eingesetzten Techniken und Stoffe.

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

2.3 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Es liegen keine Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben mehr vor.

3. PLANUNGSVORGABEN UND FACHGESETZE

Neben den fachlichen Vorgaben der übergeordneten Planungsebenen (vgl. hierzu Kapitel 3 in der Begründung) sind auch die allgemeinen gesetzlichen Grundlagen und Vorgaben, insbesondere aus dem Baugesetzbuch, den einschlägigen Gesetzen insbesondere zu Naturschutz, Immissionsschutz, Boden- und Wasserschutz sowie Denkmalschutz im Rahmen der Umweltprüfung zu berücksichtigen. In Bezug auf die Schutzgüter erfolgt dies im vorliegenden Planungsfall wie folgt:

- Mensch: Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch ausreichenden Abstand der Wohnbebauung zu Emissionsquellen (Bundes-Immissionsschutzgesetz)
- Tiere und Pflanzen / Biodiversität: Vermeidung/Ausgleich/Ersatz von erheblichen Beeinträchtigungen/ Eingriffen von Natur und Landschaft; Berücksichtigung von Schutzgebieten und Biotopen sowie der Belange des Artenschutzes (Bundesnaturschutzgesetz und/oder Bayerisches Naturschutzgesetz)
- Boden: Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden (Baugesetzbuch und Bundes-Bodenschutzgesetz)
- Wasser: Versickerung des Niederschlagswassers vor Ort; ordnungsgemäßer Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (Bayerisches Wassergesetz, Wasserhaushaltsgesetz)
- Klima: Erhaltung der Feldhecke; Zulässigkeit von verfahrensfreien Photovoltaik-Anlagen (Baugesetzbuch)
- Landschaft: Berücksichtigung des Landschaftsbildes durch Inanspruchnahme eines vorbelasteten Standortes (Baugesetzbuch)

4. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DES DERZEITIGEN UMWELTZUSTANDES UND PROGNOSE DER UMWELTAUSWIRKUNGEN BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

Bei den nachfolgenden Prognosen der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung werden die bau-, anlage und betriebsbedingten Auswirkungen des Vorhabens bis zu dem Zeitpunkt des Rekultivierungsabschlusses der nördlich anschließenden Erd- und Steindeponie beschrieben. Nach Rekultivierungsabschluss ist der Lagerplatz innerhalb von zwölf Monaten vollständig und fachgerecht rückzubauen und die Fläche wieder in ihren ursprünglich Zustand zurückzuführen. Nach fachgerechter Wiederherstellung des Ist-Zustandes ist davon auszugehen, dass die Schutzgüter ihre Funktionen wieder in einem ähnlichen Zustand wie vor Durchführung des Eingriffsvorhabens erfüllen können.

4.1 Mensch

Beschreibung und Bewertung

Für die Beurteilung des Schutzgutes Mensch steht die Wahrung der Gesundheit und des Wohlbefindens des Menschen im Vordergrund, soweit diese von Umweltbedingungen beeinflusst werden. Bewertungskriterien sind:

Bedeutung / Empfindlichkeit	Wohnfunktion
	Funktion für Naherholung

Beim Aspekt "Wohnen" ist die Erhaltung gesunder Lebensverhältnisse durch Schutz des Wohn- und Wohnumfeldes relevant. Beim Aspekt "Erholung" sind überwiegend die wohnortnahe Feierabenderholung bzw. die positiven Wirkungen siedlungsnaher Freiräume auf das Wohlbefinden des Menschen maßgebend.

Wohnfunktion

Aufgrund der Entfernung von ca. 350 m zu den nächstgelegenen Wohnnutzungen im Ortsteil Mittersthal kommt dem überplanten Bereich keine Bedeutung für die Wohnfunktion zu.

Funktionen für die Naherholung

Dem auf der Albhochfläche gelegenen und von der Deponie gekennzeichneten Landschaftsraum kommen keine relevanten Funktionen für die Naherholung zu. Von größter Bedeutung ist der weiter westlich gelegene Talraum der Unterbürger Laaber mit seinen strukturreichen Hanglagen.

Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

Auswirkungen auf die Wohnfunktion

Durch die Ausweisung des Sondergebietes sind keine erheblichen Immissionen an den nächstgelegenen schutzwürdigen Bebauungen in der ca. 350 m entfernten Ortschaft Mittersthal zu erwarten.

Auswirkungen auf die Naherholung

Durch die Ausweisung des Sondergebietes sind nur geringfügige Auswirkungen durch die baulich verstärkt geprägte Landschaftskulisse auf die Naherholung zu erwarten. Durch die Erhaltung der Hecke im Süden und die Anlage einer Streuobstwiese im Westen wird der geplanten Lagerplatz gut in die umliegende Landschaft eingebunden.

**Gesamtbewertung Schutzgut Mensch:
Auswirkungen geringer Erheblichkeit**

4.2 Tiere und Pflanzen, Biodiversität

Beschreibung und Bewertung

Zur Bewertung des vorhandenen Biotoppotenzials werden folgende Bewertungskriterien herangezogen:

Bedeutung / Empfindlichkeit	Naturnähe
	Vorkommen seltener Arten
	Seltenheit des Biotoptyps
	Größe, Verbundsituation
	Repräsentativität
	Ersetzbarkeit

Bei dem Geltungsbereich sowie dem westlich anschließenden Restflurstück Nr. 192 handelt es sich weitgehend um intensiv genutzten Acker (Biotop- und Nutzungstyp (BNT) A11). Im südlichen Bereich befindet sich eine von Bäumen durchsetzte (Schlehen)Hecke (BNT B112). Diese wurde auch im Rahmen der amtlichen Biotopkartierung miterfasst (Biotop Nr. 6735-0177-010).

Kleinflächig liegen zudem Auffüllungen vor bzw. es wurde eine teils geschotterte Zufahrt angelegt, beide sind, da nur vorübergehend, im Bestandsplan nicht separat ausgrenzt (vgl. Anhang) und somit bei der Bilanzierung des Eingriffs nicht berücksichtigt.

Im Norden schließt die teils begrünte, teils noch unbegrünte Erd- und Steindeponie an, hier wurde im Übergang zum Plangebiet in jüngerer Zeit eine Obstbaumreihe angelegt. Im Osten schließt der bestehende Lagerplatz an. Dessen an das Plangebiet angrenzende Böschung ist dicht mit durch Sukzession aufgekommenen Gräsern, Hochstauden-Dominanzbeständen und Sträuchern bewachsen. Südlich des Plangebietes schließt ein Wirtschaftsweg an, dahinter die offenen Ackerfluren der Jurahochfläche.

Mit Ausnahme der Hecke handelt es sich um einen Bereich mit geringer Naturnähe. Der Acker stellt den häufigsten Biotoptyp auf der Jurahochfläche dar. Durch die umliegenden Kulissen und die intensive Nutzung verfügt er nur über ein geringwertiges Biotoppotenzial.

Die saP führt zum potenziellen Vorkommen saP-relevanter Tier- und Pflanzenarten folgendes aus:

Die Ackerfläche weist für Fledermäuse aufgrund der intensiven Nutzung keine überdurchschnittliche Bedeutung auf. Nachweise von Schlingnatter und Zauneidechse, welche im weiteren Umfeld noch vorkommen, konnten bei der Begehung nicht bestätigt werden und sind aufgrund der intensiven Ackernutzung und des dichten Bewuchses an der benachbarten Erdböschung des Lagerplatzes auch nicht zu erwarten.

Vorkommen bodenbrütender Vogelarten können ausgeschlossen werden, da die Fläche intensiv genutzt wurde und im Umfeld insb. für die Feldlerche störende Vertikalstrukturen (Hecke, Deponie, Lagerfläche) vorhanden sind. Bei der Begehung im Juni konnten im weiteren Umfeld noch singende Feldlerchen festgestellt werden, diese waren aber deutlich über 100 m entfernt. Innerhalb des Plangebietes selbst konnten keine Feldlerchen und auch keine anderen bodenbrütenden Arten nachgewiesen werden.

Unter den gehölzbesiedelnden Arten konnten in der angrenzenden Baumhecke ausschließlich häufige und weit verbreitete Arten erfasst werden, wie z.B. Goldammer und Mönchsgrasmücke. Deren lokale Bestände sind nicht bedroht.

Das Vorkommen weiterer saP-relevanter Tier- und Pflanzenarten kann aufgrund deren Verbreitung und/oder fehlender Habitate ausgeschlossen werden.

Aufgrund der überwiegenden ackerbaulichen Intensivnutzung auf der Jurahochfläche kommt den wenigen naturnahen Landschaftselementen wie der Feldhecke im südlichen Plangebiet besondere Bedeutung als Lebensraum und für den Biotopverbund zu.

Insgesamt hat der Geltungsbereich dadurch eine mittlere Bedeutung für die Pflanzen- und Tierwelt.

Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

Durch das geplante Sondergebiet einschließlich der Verkehrsfläche geht der Lebensraum Acker auf einer Fläche von knapp 0,54 ha als Lebensraum verloren. Die Hecke ist im parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan hingegen aufgrund ihres

Biotoppotenzials als zu erhaltend festgesetzt. Zwischen dem geplanten Lagerplatz und der Hecke wird (nach vorausgehender Beseitigung der Auffüllung in diesem Bereich) ein Gras-Krautsaum als Puffer und zusätzliche Habitatstruktur entwickelt. Insgesamt behält die Hecke dadurch ihre Lebensraumfunktion und Bedeutung für den Biotopverbund.

Der Bebauungsplan regelt, dass der Heckensaum sowie die interne Ausgleichsfläche (Streuobstwiese im Westen) auf natürlichem Gelände herzustellen sind.

Konfliktvermeidende Maßnahmen und CEF-Maßnahmen sind den Ergebnissen der saP zufolge nicht erforderlich.

**Gesamtbewertung Schutzgut Pflanzen und Tiere:
Auswirkungen geringer Erheblichkeit**

4.3 Boden

Beschreibung und Bewertung

Zur Bewertung des Bodens werden folgende Bewertungskriterien herangezogen:

Bedeutung / Empfindlichkeit	Natürlichkeit
	Seltenheit
	Biotopentwicklungspotenzial
	natürliches Ertragspotenzial

Im Geltungsbereich sind als Bodentyp fast ausschließlich Braunerden und (flache) Braunerden über Terra fusca aus (skelettführendem) Schluff bis Ton (Deckschicht) über Lehm- bis Ton(-schutt) (Carbonatgestein) überwiegend Braunerden (teils über Carbonatgestein, teils über Deckschichten oder Sandstein) ausgebildet. Im nördlichen Plangebiet, in Richtung Deponie und der Kuppe des Deininger Berges können auch Rendzina, Braunerde-Rendzina und Terra fusca-Rendzina, selten (flache) Braunerde über Terra fusca aus Schuttlehm über Schuttton bis Tonschutt (Carbonatgestein) ausgebildet sein. Im Bereich der Deponie selbst ist der natürliche Bodenaufbau durch die Auffüllungen anthropogen überprägt.

Die Natürlichkeit der anstehenden Böden ist im Plangebiet durch die ackerbauliche Nutzung (regelmäßiges Pflügen, Verdichtung) gestört. Es handelt sich um keine besonders seltenen Böden.

Die natürliche Ertragsfähigkeit der landwirtschaftlich genutzten Böden ist gering (L6Vg 35/29), das Biotopentwicklungspotenzial ist im Umkehrschluss tendenziell als mittel bis hoch hin zu mageren Standorten einzuschätzen.

Das Wasserrückhaltevermögen bei Niederschlagsereignissen ist bei geringer Wassersättigung als hoch einzustufen.

Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

Die Planung ermöglicht eine Auffüllung und Befestigung von bisher unversiegelten semi-natürlichen Böden auf einer Gesamtfläche von ca. 0,5 ha an Fläche. Die Bodenfunktionen gehen in diesen Bereichen nahezu vollständig verloren.

Bei der Planung und Durchführung von baulichen Maßnahmen sind die Anforderungen nach DIN 19639 und DIN 19731 für einen schonenden Umgang mit Böden zu beachten. Damit können Eingriffe in die Bodenfunktionen, die über die Auffüllung und Befestigungen hinausgehen, minimiert werden.

Wo mit dem Nutzungszweck und den Belangen des Grundwasserschutzes vereinbar, sind wasserdurchlässige Beläge zu verwenden, um die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens weitestmöglich zu erhalten.

Um Boden- und Grundwasserverunreinigungen angrenzender Flächen zu vermeiden, sind potenziell belastete Materialien fachgerecht auf befestigten Flächen in überdachten Schüttgutboxen zu lagern. Die einschlägigen Gesetze, Verordnungen und Richtlinien sind dabei zu beachten (vgl. nachfolgend „Schutzgut Wasser“).

Gesamtbewertung Schutzgut Boden: Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit

4.4 Wasser

Beschreibung und Bewertung

Für die Beurteilung des Schutzgutes Wasser sind nur die Grundwasserverhältnisse planungsrelevant. Dauerhafte Oberflächengewässer sind nicht vorhanden.

Bewertungskriterien Teilschutzgut Grundwasser:

Bedeutung / Empfindlichkeit	Geschütztheitsgrad der Grundwasserüberdeckung (Empfindlichkeit)
	Bedeutung für Grundwassernutzung
	Bedeutung des Grundwassers im Landschaftshaushalt

Der Grundwasserhaushalt wird von den durchlässigen Schichten des Karst geprägt. Die Grundwasserneubildungsrate ist aufgrund der geologischen Situation als hoch einzuschätzen.

Gemäß den Geodaten „Potentielle Fließwege bei Starkregen“ im Bayernatlas kann sich entlang der südlichen Grenze des Geltungsbereiches bei Starkregen ein Fließweg mit mäßigem Abfluss ausbilden.

Durch den karstigen Untergrund besteht ein geringer Geschütztheitsgrad des Grundwassers. Wasserschutzzonen sind nicht vorhanden.

Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

Durch Auffüllungen und Befestigungen kommt es auf ca. 0,5 ha des Plangebietes zu einem (Teil-)Verlust von Infiltrationsflächen und damit zu einer Reduzierung der Grundwasserneubildung. Der potentielle Fließweg wird nicht beeinträchtigt, da entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze keine Eingriffe (z.B. durch Auffüllungen) erfolgen.

Bei ungebrochenem/unbeprobtem Recycling-Material handelt es sich um ein festes Gemisch gemäß § 3 Abs. 2 Nr. 8 AwSV, das als allgemein wassergefährdend gilt. Stoffe, bei denen nicht gesichert ist, dass es sich um nicht wassergefährdende Stoffe handelt, sind auf befestigten Flächen und überdacht zu lagern. Niederschlagswasser, das versickert wird, darf nicht durch wassergefährdende Stoffe verunreinigt worden sein. Das bedeutet, dass unbeprobtes RC-Material auf befestigten und überdachten Flächen zu lagern und aufzubereiten ist, bis ein Nachweis der Nichtwassergefährdung mit einer entsprechenden Deklarationsanalyse erfolgt ist. Daher wird frühzeitige Abstimmung der genauen Gestaltung des Lagerplatzes mit dem Wasserwirtschaftsamt Regensburg und dem Landratsamt Neumarkt empfohlen.

Aufgrund des wassersensiblen Karstgebietes ist ausschließlich eine oberirdische Versickerung über eine durchgängig bewachsene, mindestens 20 cm mächtige Oberbodenzone zulässig ist. Es darf nur unbelastetes bzw. gering belastetes Niederschlagswasser eingeleitet werden. Das anfallende Niederschlagswasser darf keine für das Gewässer schädliche Konzentrationen an Giftstoffen sowie keine mit dem Auge wahrnehmbaren Schwimmstoffe oder Ölschlieren aufweisen. Wassergefährdende oder auslaugbare Stoffe dürfen keinen Einfluss auf das abgeleitete Niederschlagswasser haben. Durch die Fläche mit Begrünungsbindung im Süden, die Ausgleichsfläche im Westen sowie die verbleibende Ackerfläche weiter westlich, die ebenfalls im Eigentum des Lagerplatz-Betreibers ist, bestehen ausreichend Flächen, auf denen eine Versickerung von unbelastetem bzw. gering belastetem Niederschlagswasser gemäß den geforderten Maßgaben möglich ist. Stärkere Belastungen sind durch die oben beschriebenen baulichen und organisatorischen Vorkehrungen zu vermeiden, eine Einleitung in den Schmutzwasserkanal wird nicht angestrebt.

Für die Einleitung von Niederschlagswasser in das Grundwasser (Versickerung) ist rechtzeitig ein wasserrechtliches Verfahren mit den entsprechenden Nachweisen durchzuführen, sofern sie nicht der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) bzw. dem Gemeingebrauch unterliegt. Die erforderlichen Erlaubnisse sind am Landratsamt Neumarkt, Sachgebiet Wasserrecht, zu beantragen.

Wo mit dem Nutzungszweck und den Belangen des Grundwasserschutzes vereinbar, sind wasserdurchlässige Beläge zu verwenden, um die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens weitestmöglich zu erhalten.

**Gesamtbewertung Schutzgut Wasser:
Auswirkungen geringer Erheblichkeit**

4.5 Klima/Luft

Beschreibung und Bewertung

Für die Beurteilung des Schutzgutes Klima sind vorrangig lufthygienische und klimatische Ausgleichsfunktionen maßgeblich. Die lufthygienische Ausgleichsfunktion bezieht sich auf die Fähigkeit von Flächen, Staubpartikel zu binden und Immissionen zu mindern (z.B. Waldgebiete). Die klimatische Ausgleichsfunktion umfasst die Bedeutung von Flächen für die Kalt- und Frischluftproduktion bzw. den Kalt- und Frischluftabfluss.

Bedeutung / Empfindlichkeit	lufthygienische Ausgleichsfunktion für Belastungsgebiete
	klimatische Ausgleichsfunktion für Belastungsgebiete

Das Plangebiet befindet sich nicht im Wirkraum eines klimatischen Belastungsgebietes. Die landwirtschaftlich genutzten Freiflächen haben lokale Bedeutung als Kaltluftentstehungsgebiete, aber keine überörtlichen Funktionen für den Luftaustausch oder als Frischluftleitbahn. Der Hecke kommt Bedeutung für die Frischluftproduktion zu.

Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

Durch die Bebauung der Freiflächen gehen in geringem Umfang klimatische Ausgleichsfunktionen verloren.

Die Frischluftversorgung umliegender Ortschaften ist weiterhin gewährleistet.

Gesamtbewertung Schutzgut Klima und Luft:
Auswirkungen geringer Erheblichkeit

4.6 Landschaft

Beschreibung und Bewertung

Landschaft und Landschaftsbild wird nach folgenden Kriterien bewertet:

Bedeutung / Empfindlichkeit	Eigenart
	Vielfalt
	Natürlichkeit
	Freiheit von Beeinträchtigungen
	Bedeutung / Vorbelastung

Das Plangebiet befindet sich auf der überwiegend von offenen Ackerfluren gekennzeichneten Albhochfläche. Strukturanreichernden Landschaftselementen wie der Hecke im südlichen Plangebiet kommt eine besondere Bedeutung für das Landschaftsbild zu, da diese für eine erhöhte Vielfalt und Natürlichkeit sorgen.

Die nördlich anschließende Deponie und der östlich an das Plangebiet angrenzende aufgeschüttete Lagerplatz stellen eine Beeinträchtigung bzw. Vorbelastung für das Landschaftsbild dar.

Das Plangebiet ist aus der umliegenden Landschaft sowie von Mittersthal aus einsehbar, wobei von Mittersthal aus die im Süden verlaufenden Hecke den Einblick begrenzt.

Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

Durch die Planung wird der bestehende Lagerplatz Richtung Westen erweitert. Durch die Auffüllungen und die Nutzung als Lagerplatz mit überdachten Schüttgutboxen und Einfriedungen wird die Landschaft weiter baulich überprägt. Als wesentliche Vermeidungsmaßnahme ist die Erhaltung der Hecke im südlichen Plangebiet festgesetzt. Hierdurch kann der Lagerplatz Richtung Süden gut in die Landschaft eingebunden werden. Richtung Westen ist die Anlage einer Streuobstwiese vorgesehen, wodurch auch in diese Richtung das Vorhaben zukünftig verträglich in die Landschaft eingebunden sein wird.

Aus Richtung der Deponie im Norden und des bestehenden Lagerplatzes im Osten bestehen keine Empfindlichkeiten in Bezug auf die Wirkungen des Lagerplatzes in die Landschaft.

***Gesamtbewertung Landschaft:
Auswirkungen geringer Erheblichkeit***

4.7 Kultur- und Sachgüter

Schützenswerte Bodendenkmäler oder andere Kultur-/Sachgüter sind im Geltungsbereich und dessen nahen räumlichen Umfeld nicht bekannt.

Bei Außenarbeiten auftretende vor- und frühgeschichtliche Funde sind nach dem Bayer. Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege zu melden. Archäologische Bodendenkmäler genießen den Schutz des BayDSchG, insbesondere Art. 7 Abs. 1 und Art. 8 Abs. 1 und 2.

4.8 Fläche

Es handelt sich derzeit um landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

Durch die Planung ändert sich die Art der Nutzung der Fläche. Die Siedlungs- und Verkehrsfläche im Gemeindegebiet erhöht sich geringfügig um 0,5 ha zu Lasten der landwirtschaftlich genutzten Flächen.

Die Auswirkungen durch die Änderung in der Art der Nutzung der Fläche sind bei den Schutzgütern Kap. 4.1 bis 4.6 beschrieben.

4.9 Wechselwirkungen

Bereiche mit ausgeprägtem ökologischem Wirkungsgefüge sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

4.10 Erhaltungsziele und Schutzzweck der FFH- und Vogelschutzgebiete

Das nächstgelegene Natura 2000-Gebiet befindet sich ca. 400 m westlich des Plangebietes. Hierbei handelt es sich um eine Teilfläche des FFH-Gebietes „Weiße, Wissinger, Breitenbrunner Laaber u. Kreuzberg bei Dietfurt „ (ID-Code 6935-371.02), konkret um die mitunter von Kalkmagerrasen und mageren Flachland-Mähwiesen gekennzeichnete Hanglagen oberhalb der Unterbürger Laaber.

Aufgrund der Art des Vorhabens und der Entfernung ist nach überschlägiger Einschätzung davon auszugehen, dass sich das Vorhaben verträglich mit den Erhaltungszielen des FFH-Gebietes Nr. 6935-371.02 gestaltet.

5. SONSTIGE BELANGE GEM. § 1 ABS. 6 NR. 7 DES BAUGB

Vermeidung von Emissionen und sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Ein sachgerechter Umgang mit Abfällen ist durch die Entsorgungseinrichtungen des Landkreises sowie überregionale Entsorgungseinrichtungen gesichert. Die Planung unterstützt zudem eine sachgerechte Entsorgung und Wiederverwendung von Baustoffen. Abwässer fallen voraussichtlich nicht an. Unverschmutztes Oberflächenwasser soll flächig vor Ort versickert werden.

Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Die Nutzung von Solarenergie auf Grundlage von Art. 57 BayBO (Verfahrensfreie Bauvorhaben) ist möglich.

Bodenschutzklausel und Umwidmungssperrklausel gem. § 1a Abs. 2 BauGB

Durch die Planung werden – einschließlich Ausgleichsfläche – knapp 0,7 ha landwirtschaftliche Fläche beansprucht. Möglichkeiten zur Umnutzung brach gefallener Gewerbeflächen oder von Konversionsflächen sind nicht gegeben. Aufgrund der funktionalen Zusammenhänge des Vorhabens zur Erd- und Steindeponie und der zugehörigen baulichen Anlagen und Nutzungen regelt der parallel in Aufstellung befindliche Bebauungsplan, dass auch der nun neu geplante Lagerplatz nur bis zum Zeitpunkt des Rekultivierungsabschlusses der nördlich anschließenden Erd- und Steindeponie betrieben werden darf. Nach Rekultivierungsabschluss ist der Lagerplatz innerhalb von zwölf Monaten vollständig und fachgerecht rückzubauen. Als Folgenutzung nach dem Rückbau der baulichen Anlagen sind im Bebauungsplan Flächen für die Landwirtschaft festgesetzt, wodurch die Flächen zukünftig wieder ihrer aktuellen Nutzung zugeführt werden. Hierdurch kann sichergestellt werden, dass sich der Standort nicht als Siedlungsansatz für eine weitere baulichen Entwicklung verfestigt.

Darstellung von Landschaftsplänen

Der Flächennutzungsplan stellt im Änderungsbereich keine landschaftsplanerischen Inhalten oder Maßnahmen dar.

Erfordernisse des Klimaschutzes

Es sind keine lokalklimatisch besonders wertvollen Flächen betroffen. Die Hecke wird erhalten.

6. Zusammenfassende Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes und der erheblichen Auswirkungen

Gemäß Anlage 1 Abs. 2 Ziffer b zum BauGB sind die Auswirkungen u.a. infolge der folgenden Wirkungen zu beschreiben:

Auswirkungen infolge des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten

Die diesbezüglichen Auswirkungen sind bei der Beschreibung der Schutzgüter in Kapitel 4 ausführlich dargelegt. Während der Bauarbeiten ist nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen zu rechnen, da Bauarbeiten nur während der Tagzeiten stattfinden.

Auswirkungen infolge der Nutzung der natürlichen Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Die Auswirkungen hinsichtlich der genannten Aspekte sind bei der Beschreibung der Schutzgüter in Kapitel 4 ausführlich dargelegt.

Auswirkungen infolge der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen

Aufgrund der Art und der Lage des Vorhabens sind diesbezüglich keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Auswirkungen hinsichtlich der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung

Die Entsorgungseinrichtungen des Landkreises sowie überregionaler Entsorgungseinrichtungen sind vorhanden und ausreichend, um erhebliche Auswirkungen durch Abfälle zu vermeiden. Durch Berücksichtigung der einschlägigen abfallrechtlichen Gesetze und Verordnungen kann ein sachgerechter Umgang mit den Baustoffen sichergestellt werden.

Auswirkungen infolge der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt

Aufgrund der Art des Vorhabens sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten. Die Karte der Georisiken des Bayer. Landesamts für Umwelt weist für den Bereich keine spezifischen Georisiken nach.

Auswirkungen infolge der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

Aufgrund der Art des Vorhabens sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima und der Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels

Aufgrund der Lage und Art des Vorhabens sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Auswirkungen infolge der eingesetzten Techniken und Stoffe

Art und Umfang der zu lagernden und zu verarbeitenden Stoffe sowie der Umgang damit sind aus Gründen des Abfall- und Wasserrechts im Rahmen der Genehmigung abschließend zu beauftragen. Die einschlägigen Gesetze, Verordnungen und Richtlinien sind zu beachten.

7. MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERMINDERUNG UND ZUM AUSGLEICH NACHTEILIGER UMWELTAUSWIRKUNGEN

Im Rahmen des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes sollen folgende Maßnahmen zur Einbindung des Vorhabens in die freie Landschaft sowie zur Vermeidung und Minimierung der Eingriffe in den Naturhaushalt festgesetzt werden, insbesondere:

- Erhaltung und Entwicklung der biotopkartierten Hecke im Süden durch
 - fachgerechte Pflege
 - Entfernung von Ablagerungen innerhalb und randlich der Hecke
 - Entfernung der Auffüllung nördlich der Hecke und Wiederherstellung des ursprünglichen (natürlichen) Geländes in diesem Bereich mit Anlage eines heckenbegleitenden Gras-Krautsaumes (Flächen mit Begrünungsbindung innerhalb der Baufläche)
- Einsatz insektenschonender Außenbeleuchtung
- Verwendung wasserdurchlässiger Beläge, wo mit dem Nutzungszweck und den Belangen des Grundwasserschutzes vereinbar

Die Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung erfolgt im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung gemäß dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr vom Dezember 2021 nach den Maßgaben des Regelverfahrens. Hierzu ist im Bebauungsplan eine interne Ausgleichsfläche im westlichen Plangebiet festgesetzt. Diese wird im Zuge der Flächennutzungsplan-Änderung als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft dargestellt.

Vom Büro Genista, Georg Knipfer, Neumarkt, wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) erstellt (gez. am 20.11.2025). Konfliktvermeidende Maßnahmen und CEF-Maßnahmen sind den Ergebnissen der saP zufolge nicht erforderlich.

Die detaillierten Aussagen zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung finden sich in Kap. 9 des Teils A der Begründung.

8. PROGNOSE BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

Bei Nichtdurchführung der Planung ist mit der Fortführung der landwirtschaftlichen Nutzung zu rechnen. Ggf. müssten Beprobungs- und Lagerflächen an anderer Stelle gesucht und ausgewiesen werden, die Synergieeffekte mit den benachbarten Lagerflächen und der Deponie würden dabei nicht gegeben sein.

9. MONITORING

Die Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung behandelt.

10. ZUSAMMENFASSUNG

1. Allgemeines

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

2. Auswirkungen des Vorhabens

Schutzgut	wesentliche Wirkungen/Betroffenheit	Bewertung
Mensch	Sondergebietsausweisung abseits von Wohnnutzungen und Erholungseinrichtungen	geringe Erheblichkeit
Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt	Verlust des geringwertigen Lebensraumes Acker auf ca. 0,5 ha; keine artenschutzrechtlichen Betroffenheiten	geringe Erheblichkeit
Boden	Auffüllung und (Teil-)Versiegelung auf ca. 0,5 ha, keine seltenen Böden betroffen	mittlere Erheblichkeit
Wasser	verringerte Grundwasserneubildung durch Auffüllung und Befestigung, flächige Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers vor Ort	geringe Erheblichkeit
Klima	Kaltluftentstehungsfläche ohne Bezug zu Belastungsgebieten betroffen	geringe Erheblichkeit
Landschaft	Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes durch Erhaltung Hecke und Anlage Streuobstwiese minimiert	geringe Erheblichkeit
Wechselwirkungen und Wirkungsgefüge	keine Flächen mit komplexem ökologischem Wirkungsgefüge betroffen	geringe Erheblichkeit

Kultur- und Sachgüter	keine Betroffenheit	-
-----------------------	---------------------	---

Nach Umsetzung der Bau- und Verkehrsflächen verbleiben Auswirkungen geringer Erheblichkeit auf die Schutzgüter.



Christoph Zeiler, Landschaftsarchitekt

ANHANG

Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) vom Büro Genista, Georg Knipfer, Neumarkt
(gez. am 20.11.2025)