

**Flächennutzungsplan mit  
integriertem Landschaftsplan**



# **Gemeinde Böbrach**

**Regierungsbezirk Niederbayern  
Landkreis Regen**

## **UMWELTBERICHT**

**Vorentwurf vom 27.03.2025**

**Verfahrensträger:**

**Gemeinde Böbrach**

Rathausplatz 1  
94255 Böbrach  
Fon 09923 – 80100 - 0  
Fax 09923 – 80100 - 7  
E-Mail [poststelle@boebrach.de](mailto:poststelle@boebrach.de)  
Web [www.boebrach.de](http://www.boebrach.de)

Böbrach, den 27.03.2025

.....  
Gerd Schönberger  
1. Bürgermeister

**Planung:**



**mks Architekten – Ingenieure GmbH**

Am alten Posthof 1  
94347 Ascha  
Fon 09961 – 9421 - 0  
Fax 09961 – 9421 - 29  
E-Mail [ascha@mks-ai.de](mailto:ascha@mks-ai.de)  
Web [www.mks-ai.de](http://www.mks-ai.de)

**Bearbeitung:**

Thomas Althammer  
Landschaftsarchitekt, Stadtplaner

Viktoria Loibl  
B. Eng. Landschaftsarchitektur

## Inhalt

<b>1. Einleitung.....</b>	<b>4</b>
1.1. Abgrenzung des Untersuchungsumfanges.....	4
1.2. Ziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen .....	5
1.3. Umfang der Vorhaben und Angaben zum Flächenbedarf.....	5
<b>2. Bestandsbeschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen .....</b>	<b>7</b>
2.1. BEWERTUNG GEPLANTE FLÄCHENNEUDARSTELLUNGEN .....	8
2.2. Bewertung der Auswirkungen der Planung .....	22
2.2.1. Schutzgut Mensch / Erholungseignung .....	22
2.3.2. Tiere / Pflanzen / Biologische Vielfalt .....	23
2.3.3. Boden .....	25
2.3.4. Wasser .....	27
2.3.5. Klima und Luft .....	28
2.3.6. Landschafts- und Ortsbild .....	29
2.3.7. Kulturgüter / Sonstige Sachgüter .....	30
<b>3. Entwicklung bei Nichtdurchführung .....</b>	<b>31</b>
<b>4. Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich .....</b>	<b>31</b>
4.1. Vermeidung .....	31
4.2. Minimierung.....	32
4.3. Kompensation.....	33
4.4. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung .....	34
<b>5. Planungsalternativen .....</b>	<b>34</b>
<b>6. Methodik.....</b>	<b>35</b>
<b>7. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring) .....</b>	<b>36</b>
<b>8. Allgemeinverständliche Zusammenfassung.....</b>	<b>36</b>

## 1. Einleitung

Nach § 1 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB) besteht der gesetzliche Auftrag, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke durch Bauleitpläne vorzubereiten, um die städtebauliche und landschaftliche Entwicklung zu ordnen. Bauleitpläne sind nach § 1 Absatz 2 BauGB der Flächennutzungsplan (vorbereitender Bauleitplan) und der Bebauungsplan (verbindlicher Bauleitplan). Die Gemeinden haben gemäß § 1 Absatz 3 BauGB die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Mit der Erstellung eines Landschaftsplanes auf der Grundlage des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) sind die landschaftlichen Grundlagen und Qualitäten bei der Gemeindeentwicklung einzubinden. Gemäß § 8 BNatSchG werden die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege als Grundlage vorsorgenden Handelns im Rahmen der Landschaftsplanung überörtlich und örtlich konkretisiert und die Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung dieser Ziele dargestellt und begründet. Der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan wird für einen Planungshorizont von ca. 10 bis 15 Jahren erstellt.

Daher wurde durch den Gemeinderat die Neuaufstellung des aus dem Jahr 1982 stammenden Flächennutzungsplanes und die Erstaufstellung eines Landschaftsplanes beschlossen.

Der derzeitige Flächennutzungsplan (FNP) wurde am 12.01.1982 rechtswirksam, ein Landschaftsplan wurde bis dato noch nicht erstellt. Aufgrund der Erfordernisse der gemeindlichen Entwicklung wurden bislang 21 Deckblattänderungen des Flächennutzungsplanes durchgeführt.

Für die Flächennutzungsplanaufstellung ist gemäß § 2 Absatz 4 Satz 1 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen. Es werden die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen.

Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung.

### 1.1. Abgrenzung des Untersuchungsumfanges

Der vorliegende Flächennutzungsplan stellt die sich aus der nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den Bedürfnissen der Gemeinde Böbrach dar. Im Folgenden werden nur diejenigen Ziele und Maßnahmen betrachtet, die im Rahmen der Umweltprüfung voraussichtlich eine erhebliche Umweltauswirkung darstellen.

Als umwelterheblich gelten alle baulichen Entwicklungen der Gemeinde (Flächenneuausweisungen) oder durch Dritte (z. B. Verkehrs- und Infrastrukturvorhaben) durch die Inanspruchnahme von Grund und Boden.

## **1.2. Ziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen**

Die zu beachtenden Ziele des Umweltschutzes sind vor allem den entsprechenden Fachgesetzen, dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP), dem Regionalplan 12 Donau-Wald und dem Arten- und Biotopschutzprogramm des Landkreises Regen zu entnehmen. Auf der Grundlage einer umfassenden Bewertung können darüber hinaus folgende Grundsätze bei der Ausweisung neuer Bauflächen im Gemeindegebiet Böbrach formuliert werden:

- Freihaltung von Frischluft- und Kaltluftentstehungsgebieten.
- Freihaltung von steilen Hängen.
- Freihaltung von Freiflächen für Grünbestände, aber dennoch kompakte Bebauung.
- Anpassung der Dimensionierung von neuen Baukörpern an die vorhandene Bebauung, Berücksichtigung des Ortsbildes und der Dachformen.
- Reduzierung der Flächenversiegelung.
- Innenentwicklung vor Außenentwicklung.
- Sicherung und Erhalt von Gehölz-, Obstbeständen, Einzelbäumen und gewachsenen Ortsrändern.
- Sicherung und Erhalt von gesetzlich geschützten Teilen von Natur und Landschaft sowie von ökologisch wertvollen Flächen sowie deren Vernetzung.

## **1.3. Umfang der Vorhaben und Angaben zum Flächenbedarf**

### **1.3.1. Bauflächenrücknahmen**

Die im bisherigen Flächennutzungsplan dargestellten und nicht umsetzungsfähigen Wohnbauflächen und Dorfgebietsflächen wurden im Laufe des Verfahrens zur Neuaufrstellung um insgesamt ca. 2,35 ha reduziert. Durch die beschlossene Teilaufhebung des WA „Drachsebene“ werden weitere 0,56 ha Baurecht aufgehoben.

Durch die Rücknahme der Bauflächendarstellungen und Teilaufhebung bestehenden Baurechtes werden Eingriffe in Natur und Landschaft und damit umweltrelevante Auswirkungen auf die Schutzgüter in erheblichem Umfang vermieden.

### **1.3.2. Innenentwicklungspotenziale**

Die ermittelten Innenentwicklungspotenziale innerhalb der Ortsbereiche (ca. 4,9 ha) stellen Flächen mit bestehendem Baurecht (Bebauungspläne, Satzungen) bzw. Innenbereiche nach § 34 BauGB dar. Für diese Flächen sind im Zuge der Neuaufrstellung die Umweltrelevanten Auswirkungen nicht zu bewerten.

Die bisher im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauflächen südlich der Asbacher Straße und östlich des Lindenweges werden in die Darstellungen des Flächennutzungsplanes übernommen. Durch die Beibehaltung der Flächendarstellungen ergeben sich keine umweltrelevanten Auswirkungen, die im Umweltbericht zu betrachten sind.

Durch die Nutzung der Innenentwicklungspotenziale können durch die Inanspruchnahme bereits bebauter oder anderweitig genutzter Flächen umweltrelevante Auswirkungen auf die Schutzgüter verringert oder vermieden werden.

### 1.3.3. Neudarstellungen von Wohn- und Mischbauflächen

Die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans bereitet in Teilbereichen die planungsrechtliche Sicherung und in der Folge eine mögliche Bebauung von bisher baulich nicht genutzten Flächen vor.

Die Neuausweisungen von Wohnbau- und Mischgebietsflächen in Böbrach beschränken sich auf die geplanten Allgemeinen Wohngebiete WA „Pfarräcker-Nord“ und WA „Drachselsebene Nordost“, das Dorfgebiet Oberauerkiel sowie das Mischgebiet am St.-Wolfgang-Weg. Die Gemeinde Böbrach beabsichtigt unter Berücksichtigung der ergänzenden Mobilisierung vorhandener Innenentwicklungspotenziale am Hauptort Böbrach für den Planungshorizont von ca. 15 Jahren ein angemessenes Potenzial an Bauland zur Deckung der örtlichen Nachfrage anbieten zu können. Dadurch soll eine ausgeglichene Sozial- und Altersstruktur gefördert werden, die vermeidet, dass im Zuge des zu erwartenden demografischen Wandels größere Defizite entstehen.

Es ergibt sich für die Gemeinde Böbrach infolge der Darstellungen des Flächennutzungsplanes folgender Umfang an zusätzlichen Bauflächendarstellungen:

Flächenneudarstellungen	Umfang in m <sup>2</sup>
Allgemeine Wohngebiete (WA) „Pfarräcker Nord“ und „Drachselsebene Nordost“	16.790 m <sup>2</sup>
Dorfgebiet (MD) Oberauerkiel	2.440 m <sup>2</sup>
Mischgebiet (MI) St.-Wolfgang-Weg	2.120 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>21.350 m<sup>2</sup></b>

Durch die ermittelten Innenentwicklungspotenziale innerhalb der Ortsbereiche (ca. 4,9 ha) und den Neuausweisungen von Wohnbauflächen und Mischgebieten in Böbrach (ca. 1,92 ha) und dem Dorfgebiet in Oberauerkiel (0,21 ha) stehen insgesamt ca. 7,03 ha als künftige Bauflächen für die gemeindliche Entwicklung zur Verfügung.

### 1.3.4. Neudarstellungen von Gewerbeflächen

Die Gemeinde Böbrach hat bislang keine größeren Gewerbeflächen ausgewiesen. Das Gewerbegebiet „GE Pfarrerau“ befindet sich am östlichen Ortsrand von Böbrach, östlich des Bärnerauweges ist ein weiteres, kleinflächige Gewerbegebiet für den dortigen betrieb ausgewiesen.

Im Zuge des Deckblattes Nr. 21 zum Flächennutzungsplan hat die Gemeinde aufgrund der örtlichen Nachfrage die Entwicklung des Gewerbegebietes GE „Südost“ angestoßen. Die Entwicklungsmöglichkeiten für Gewerbestandorte in der Gemeinde Böbrach sind stark eingeschränkt. Aufgrund maßgebender Standortanforderungen sind diese vorrangig südlich des Hauptortes Böbrach realisierbar. Ergänzend werden westlich der Gemeindeverbindungsstraße nach Etzendorf die Gewerbeflächen GE „Südwest“ in die Darstellungen des Flächennutzungsplanes aufgenommen.

Flächenneudarstellungen	Umfang in m <sup>2</sup>
Gewerbegebiet (GE) Südost gem. Dbl. 21	22.000 m <sup>2</sup>
Gewerbegebiet (GE) Südwest	34.000 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>56.000 m<sup>2</sup></b>

### 1.3.5 Neudarstellungen Sondergebiet „Camping“

Südlich der Sportanlagen des TSV Böbrach sollen die dortigen Flächen des ehemaligen Trainingsplatzes und der nicht mehr genutzten Tennisplätze als Sondergebiet „Camping“ dargestellt werden. Der Flächenumfang beträgt ca. 0,96 ha.

Flächenneudarstellungen	Umfang in m <sup>2</sup>
Sondergebiet (SO) Camping	9.600 m <sup>2</sup>

## 2. Bestandsbeschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Durch die im Flächennutzungsplan vorgenommenen Neudarstellungen von Bauflächen für Wohn-, Misch-, Gewerbe- und Sondergebietsflächen sind umweltrelevante Auswirkungen auf die Schutzgüter zu erwarten. Nachfolgend wird der aktuelle Zustand der relevanten Plangebiete und die vorgesehene Nutzung bezogen auf die zu berücksichtigenden Schutzgüter gem. § 1 Abs. 6 Nrn. 7a BauGB (Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, biologische Vielfalt), 7c BauGB (Mensch, Gesundheit), 7d BauGB (Kulturgüter und sonstige Sachgüter) sowie 7i BauGB (Wechselwirkungen der vorgenannten Schutzgüter untereinander) dargestellt und die Umweltauswirkungen des Vorhabens bewertet.

Für die Prüfung der Beeinträchtigung der Schutzgüter werden folgende Kriterien verwendet:

Schutzgut Mensch / Erholungseignung:

- Lärm-, Schadstoff-, Geruchs- und sonstige Immissionen
- Nutzungskonflikte mit bereits bestehenden Nutzungen
- Erholungspotenzial und Erholungsnutzung
- Konflikt mit Belangen des Tourismus

Schutzgut Tiere / Pflanzen / biologische Vielfalt:

- Betroffenheit gesetzlich geschützter Biotope oder ökologisch wertvoller Flächen
- Betroffenheit streng geschützter Arten
- Beeinträchtigung des Biotopverbundes

Schutzgut Boden:

- Beeinträchtigung durch Versiegelung und sonstige Nutzungen
- Mögliche Schadstoffeinträge
- Betroffenheit von seltenen oder schutzwürdigen Böden

Schutzgut Wasser:

- Veränderung des Wasserhaushalts (Versickerung)
- Beeinträchtigung des Niederschlagswasserabflusses
- Auswirkungen auf Hochwasser- und Sturzfluten
- Beeinträchtigung von Oberflächengewässern (Stoffeinträge)

Schutzgut Klima und Luft:

- Flächen mit Bedeutung zur Versorgung der Ortslage mit Kalt- und Frischluft
- Beeinträchtigung übergeordnete Kalt- und Frischluftbahnen

Schutzgut Landschafts- und Ortsbild:

- Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes
- Einbindung in die Landschaft

Schutzgut Kultur- und Sachgüter:

- Beeinträchtigung von Denkmälern oder sonstigen Sachgütern

Die Bestandsaufnahmen und Beurteilungen in der Umweltprüfung erfolgen verbal-argumentativ, die Detailschärfe ist an die übergeordnete Maßstabsebene des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan angepasst. Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung können sich daher durch detailliertere Betrachtung ggf. abweichende Beurteilungen ergeben.

## 2.1. Bewertung geplante Flächenneudarstellungen

Die Standorte für die im Flächennutzungsplan neu dargestellten Siedlungsflächen werden jeweils in tabellarischer Form dargestellt. Die jeweiligen Ausschnitte sind dem Flächennutzungsplan entnommen.

Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen:

Nr.	Bezeichnung
1	WA Pfarräcker Nord (Böbrach)
2	WA Drachsebene Nordost (Böbrach)
3	MD Oberauerkiel
4	MI St.-Wolfgang-Weg (Böbrach)

Gewerbeflächen:

Nr.	Bezeichnung
5	GE Südost (Böbrach) <i>Hinweis: Der Umweltbericht wurde im Rahmend es Deckblattes Nr. 21 zum Flächennutzungsplan abgehandelt. Wird daher im vorliegenden Umweltbericht nicht mehr abgehandelt.</i>
6	GE Südwest (Böbrach)

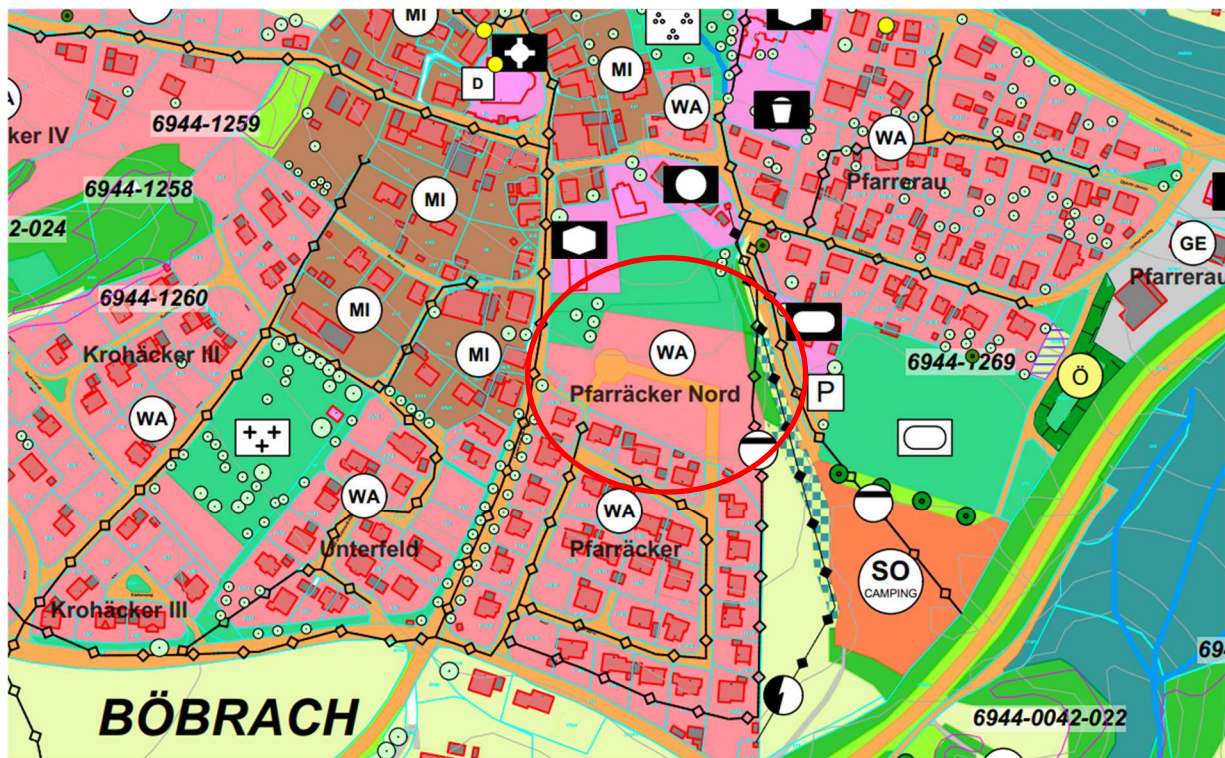
Sondergebietsflächen:

Nr.	Bezeichnung
7	SO Camping (Böbrach)

Im Folgenden werden für die Neudarstellungen in tabellarischer Form Informationen zu Größe und Beschaffenheit der jeweiligen Gebiete, Einfluss auf die Schutzgüter, Aussagen aus übergeordneten Fachplanungen und Bewertungen dargestellt.



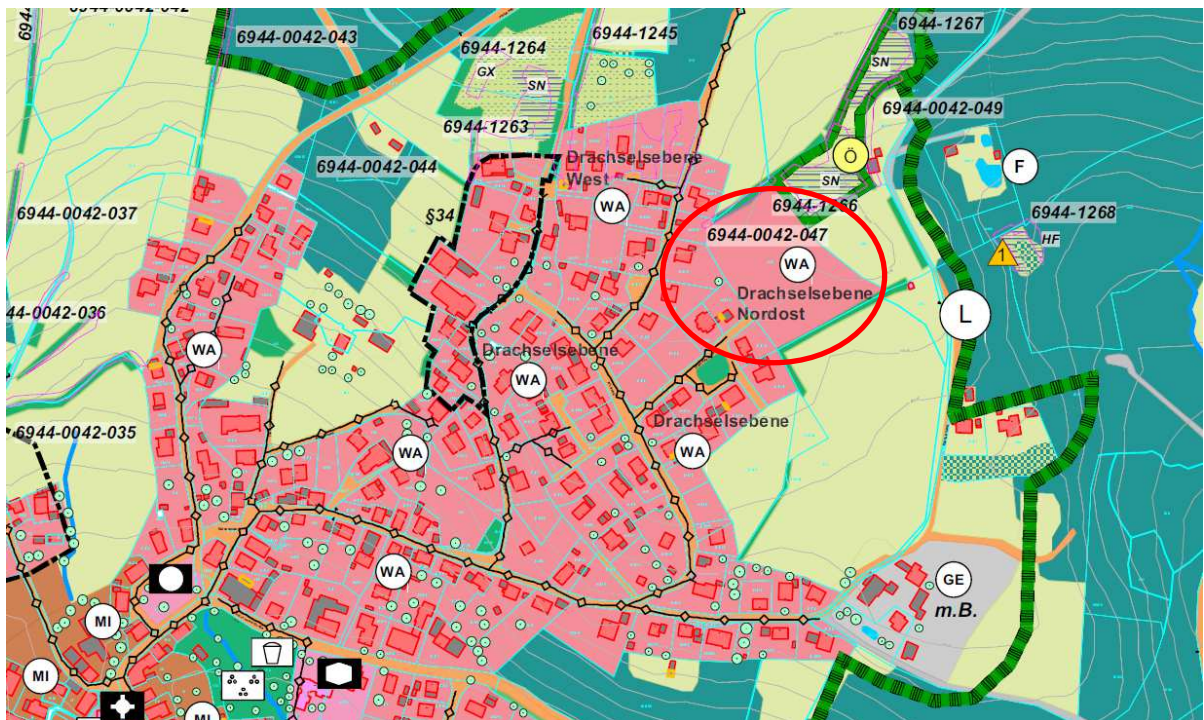
### Nr. 1 WA Pfarräcker Nord (Böbrach)



Flächengröße	Ca. 7.500 m <sup>2</sup>
Flächendarstellung FNP alt	Grünfläche für Gemeinbedarf, WA geplant
Derzeitige Nutzung	Landwirtschaftliche Nutzung, Grünland intensiv
Mensch / Erholungseignung	Im Süden Wohnbauflächen, im Westen Mischgebiet. Nördlich liegt Pfarrheim. Keine kritischen Nutzungen in Bezug auf Lärm im Umfeld. Parkplätze Pfarrheim mind. 40 m entfernt. Innerörtliche Grünfläche ohne besondere Erholungsfunktion.
Tiere / Pflanzen / biologische Vielfalt	Keine Biotope oder Schutzgebiete nach Naturschutzrecht. Im Südwesten einzelne Laubgehölze. Keine Lebensräume für streng geschützte Arten. Keine Bedeutung für den Biotopverbund.
Boden	Fast ausschließlich Braunerde aus skelettführendem Sand bis Grussand (743). Ackerzahlen von 31-39. Ertragsfähigkeit mittel.
Wasser	Außerhalb von Überschwemmungsgebieten und wassersensiblen Bereichen. Kein Grundwassereinfluss. Oberflächengewässer nicht vorhanden. Zu erwartende Versiegelung mittel. Verringerung der Auswirkungen durch wasserdurchlässige Beläge, örtliche Versickerung und Rückhaltung in Zisternen möglich.
Klima und Luft	Lage außerhalb von Kaltluftentstehungsgebiet und Kaltluftabflussgebieten.
Landschafts- & Ortsbild	Innerörtliche Grünfläche mit mäßiger Bedeutung für das Ortsbild. Im Süden, Westen und

	Norden durch Bebauung eingebunden. Im Osten durch die zu erhaltende Hecke in das Ortsbild eingebunden.
Kultur- und Sachgüter	Keine Bodendenkmäler bekannt. Sonstige Sachgüter nicht erkennbar betroffen.
Angrenzende Nutzungen	Gemeinbedarfsflächen (Pfarrheim) im Norden, Mischgebiet im Westen und Wohnbebauung im Süden, Sportgelände im Osten, topografisch tiefer liegend über hohe Böschung abgesetzt.
Zu erwartende Eingriffsschwere	Gering. Ausschließlich Biotop- und Nutzungstypen geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild betroffen.
Zu erwartender Beeinträchtigungsfaktor	Voraussichtliche Grundflächenzahl im WA: 0,40
Zu erwartender Ausgleichsbedarf	$7.500 \text{ m}^2 \times 3 \text{ Wertpunkte} \times 0,40 = 9.000 \text{ Wertpunkte}$
Gesamtbewertung	Flächen mit geringem Konfliktpotenzial
Anmerkung	Ggf. Prüfung Immissionsschutz gegenüber MI und Pfarrheim erforderlich.

## Nr. 2 WA Drachselebene Nordost (Böbrach)

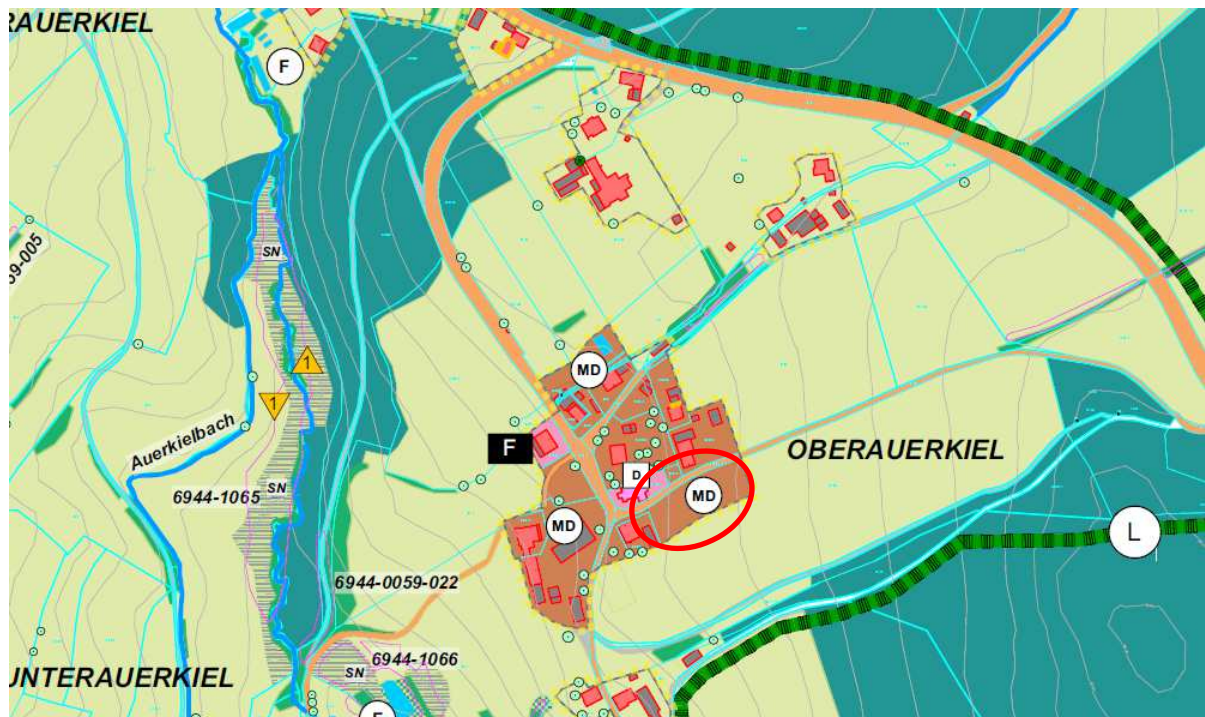


Flächengröße	Ca. 9.300 m <sup>2</sup>
Flächendarstellung FNP alt	Flächen für die Landwirtschaft
Derzeitige Nutzung	Landwirtschaftliche Nutzung, Grünland intensiv. Im Norden und Süden Hecken naturnah an den Grenzen.
Mensch / Erholungseignung	Im Südwesten Wohnbauflächen, ansonsten landwirtschaftliche Nutzflächen. Keine besonderen Konfliktpotenziale gegeben. Fläche am Ortsrand ohne besondere Erholungsfunktion. Fußweg von Straße „Drachselebene“ am Südrand zur Kapelle und zum Bärnerauweg.
Tiere / Pflanzen / biologische Vielfalt	Keine Schutzgebiete nach Naturschutzrecht. Im Norden Hecke in Biotopkartierung (BK 6944-0042-047) erfasst. Hecke im Süden nicht in Biotopkartierung, Schutz nach Art. 16 BayNatSchG. Wiesenfläche mit geringer Bedeutung für die biologische Vielfalt. Lebensraumfunktion für streng geschützte Arten (Fledermäuse, Reptilien, Vögel) nicht auszuschließen. Keine Bedeutung für den Biotopverbund.
Boden	Fast ausschließlich Braunerde aus skelettführendem Sand bis Grussand (743). Ackerzahlen 39-41. Ertragsfähigkeit mittel.
Wasser	Außerhalb von Überschwemmungsgebieten und wassersensiblen Bereichen. Kein Grundwassereinfluss. Oberflächengewässer nicht vorhanden. Zu erwartende Versiegelung mittel. Verringerung der Auswirkungen durch wasser-



	durchlässige Beläge, örtliche Versickerung und Rückhaltung in Zisternen möglich.
Klima und Luft	Lage am Mittelhang außerhalb von Kaltluftentstehungsgebiet und Kaltluftabflussgebieten.
Landschafts- & Ortsbild	Lage am Ortsrand an einem wenig exponierten Südwesthang. Im Südwesten durch Bebauung eingebunden. Im Norden, Süden und Osten durch die zu erhaltenden Hecken in das Landschaftsbild eingebunden.
Kultur- und Sachgüter	Keine Bodendenkmäler bekannt. Sonstige Sachgüter nicht erkennbar betroffen.
Angrenzende Nutzungen	Wohnbauflächen im Südwesten. Landwirtschaftliche Flächen im Norden, Osten und Süden.
Zu erwartende Eingriffsschwere	Gering bis mittel. Überwiegend Biotop- und Nutzungstypen geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild betroffen. Hecken bleiben als Eingrünung erhalten.
Zu erwartender Beeinträchtigungsfaktor	Voraussichtliche Grundflächenzahl im WA: 0,40
Zu erwartender Ausgleichsbedarf	$9.300 \text{ m}^2 \times 3 \text{ Wertpunkte} \times 0,40 = 11.160 \text{ Wertpunkte}$
Gesamtbewertung	Flächen mit geringem Konfliktpotenzial
Anmerkung	Ggf. Prüfung auf Vorkommen streng geschützter Arten erforderlich.

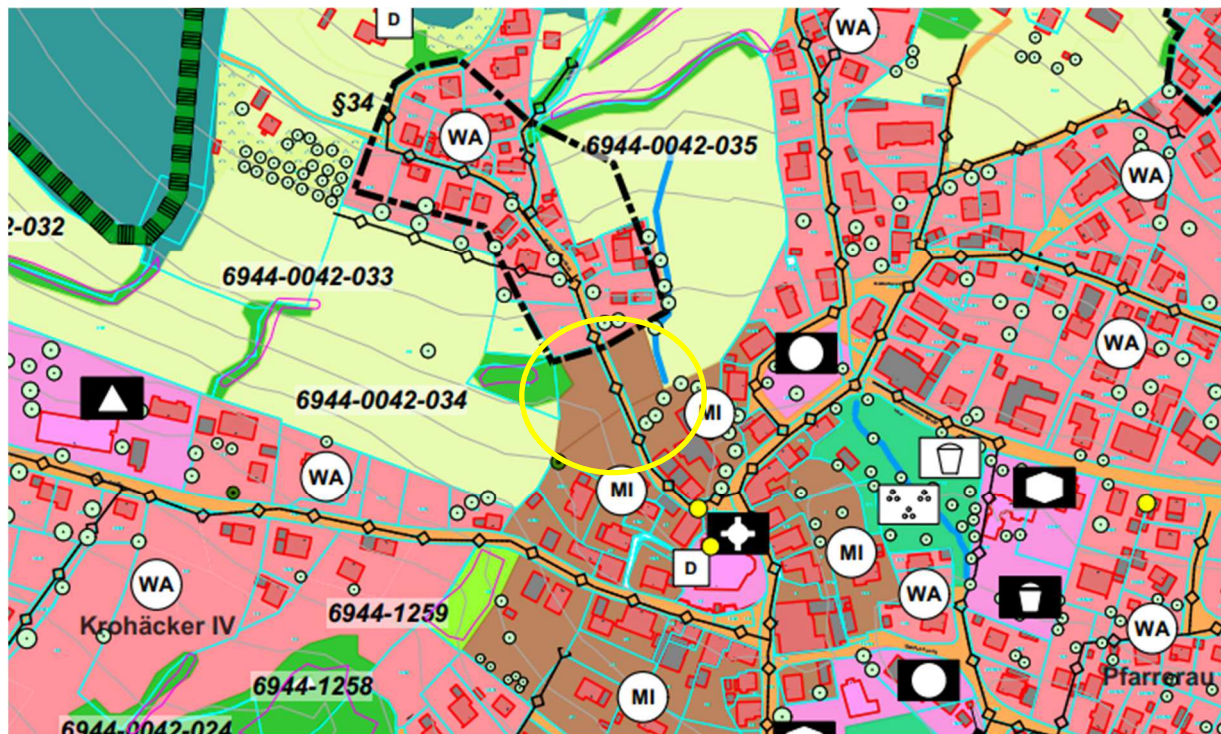
### Nr. 3 Dorfgebiet MD Oberauerkiel



Flächengröße	Ca. 2.440 m²
Flächendarstellung FNP alt	Flächen für die Landwirtschaft
Derzeitige Nutzung	Landwirtschaftliche Nutzung, Grünland intensiv.
Mensch / Erholungseignung	Im Westen und Norden grenzt Siedlungsbereich Oberauerkiel (künftiges Dorfgebiet) an. Fläche am Ortsrand ohne besondere Erholungsfunktion. Naturparkwanderweg bzw. örtlicher Rundwanderweg Nr. 6 (Altherrenweg) grenzt an.
Tiere / Pflanzen / biologische Vielfalt	Keine Schutzgebiete nach Naturschutzrecht. Wiesenfläche mit geringer Bedeutung für die biologische Vielfalt. Keine Lebensraumfunktion für streng geschützte Arten (Fledermäuse, Reptilien, Vögel) zu erwarten. Keine Bedeutung für den Biotopverbund.
Boden	Fast ausschließlich Braunerde aus skelettführendem Sand bis Grussand (743). Ackerzahl 39. Ertragsfähigkeit mittel.
Wasser	Außerhalb von Überschwemmungsgebieten und wassersensiblen Bereichen. Kein Grundwassereinfluss. Oberflächengewässer nicht vorhanden. Zu erwartende Versiegelung mittel. Verringerung der Auswirkungen durch wasserdurchlässige Beläge, örtliche Versickerung und Rückhaltung in Zisternen möglich.
Klima und Luft	Lage am Mittelhang außerhalb von Kaltluftentstehungsgebiet und Kaltluftabflussgebieten.
Landschafts- & Ortsbild	Lage am Ortsrand an einem mäßig exponierten Westhang. Im Nordwesten befindet sich die

	Filialkirche Herz-Jesu (Baudenkmal). Im Westen und Norden durch Bebauung eingebunden. Nach Süden durch nahe gelegene Waldflächen und Hecken abgeschirmt. Nach Osten topografisch durch den ansteigenden Hang abgeschirmt.
Kultur- und Sachgüter	Keine Bodendenkmäler bekannt. Sonstige Sachgüter nicht erkennbar betroffen.
Angrenzende Nutzungen	Dorfgebietsflächen im Westen und Norden. Landwirtschaftliche Flächen im Osten und Süden.
Zu erwartende Eingriffsschwere	Gering bis mittel. Ausschließlich Biotop- und Nutzungstyp geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild betroffen.
Zu erwartender Beeinträchtigungsfaktor	Voraussichtliche Grundflächenzahl im MI: 0,60
Zu erwartender Ausgleichsbedarf	$2.440 \text{ m}^2 \times 3 \text{ Wertpunkte} \times 0,60 = 4.392 \text{ Wertpunkte}$
Gesamtbewertung	Flächen mit geringem Konfliktpotenzial
Anmerkung	-

#### Nr. 4 MI St.-Wolfgangs-Weg (Böbrach)

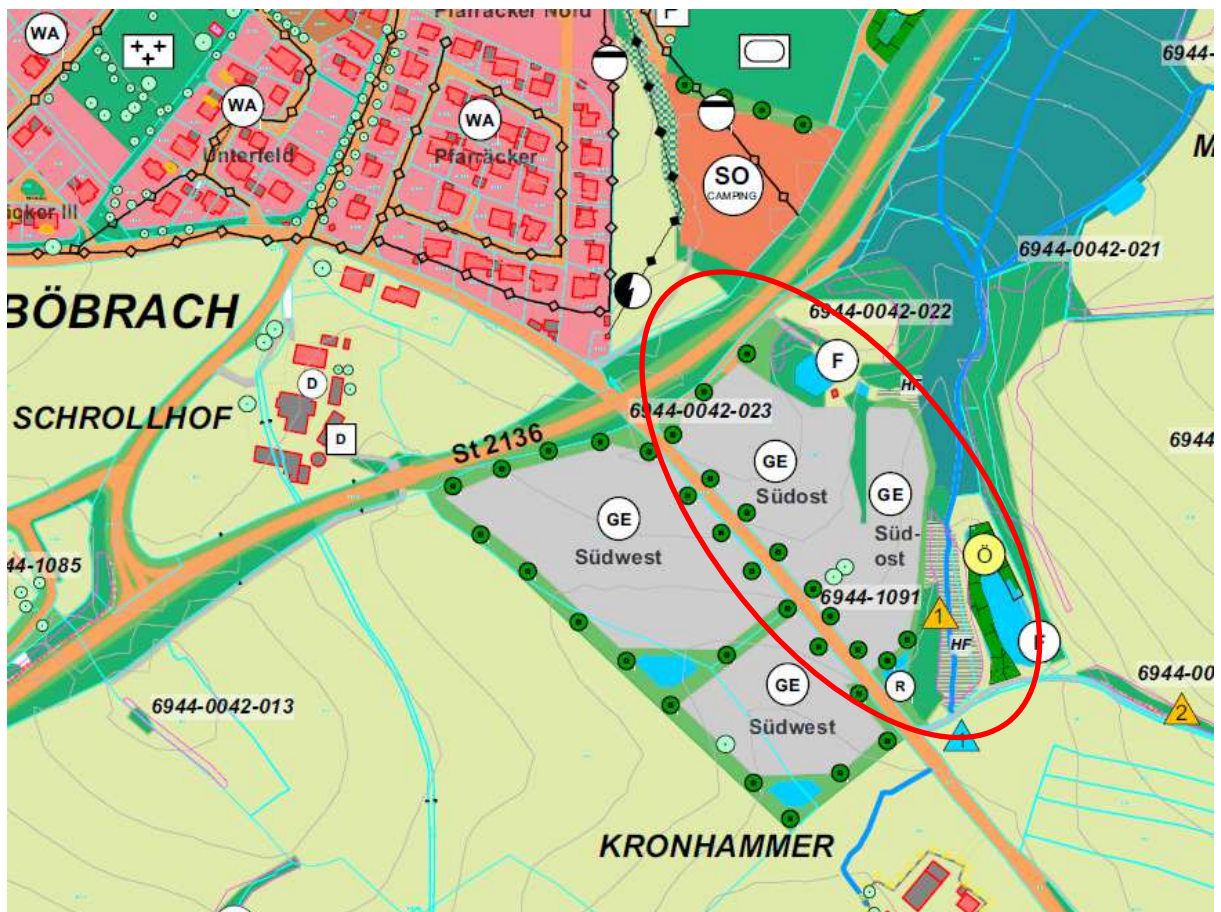


Flächengröße	2.120 m <sup>2</sup> (1.260 m <sup>2</sup> + 860 m <sup>2</sup> )
Flächendarstellung FNP alt	Landwirtschaftliche Fläche
Derzeitige Nutzung	Landwirtschaftliche Nutzung, Grünland, Wohnbebauung.
Mensch / Erholungseignung	Lage am Rand des nördlichen Ortskernes. Keine besondere Erholungsfunktion. Wanderweg (Kapellenweg) verläuft auf dem St.-Wolfgangs-Weg.
Tiere / Pflanzen / biologische Vielfalt	Keine Biotope oder Schutzgebiete nach Naturschutzrecht. Keine Lebensraumfunktion für streng geschützte Arten (Fledermäuse, Reptilien, Vögel) zu erwarten. Keine Bedeutung für den Biotopverbund.
Boden	Fast ausschließlich Braunerde aus skelettführendem Sand bis Grussand (743). Ackerzahl 35-37. Ertragsfähigkeit gering.
Wasser	Außerhalb von Überschwemmungsgebieten und wassersensiblen Bereichen. Kein Grundwassereinfluss. Oberflächengewässer am östlichen Rand (Graben von Norden kommend). Zu erwartende Versiegelung mittel. Verringerung der Auswirkungen durch wasserdurchlässige Beläge, örtliche Versickerung und Rückhaltung in Zisternen möglich.
Klima und Luft	Lage am Mittelhang außerhalb von Kaltluftentstehungsgebieten. Lokaler Kaltluftabfluss entlang des östlichen Grabens in den Ortskern möglich.

Landschafts- & Ortsbild	Lage am nördlichen Rand des Ortskernes an einem mäßig exponierten Südhang. Im Norden und Süden durch Bebauung eingebunden. Nach Osten durch die nahe gelegene Bebauung abgeschirmt.
Kultur- und Sachgüter	Keine Bodendenkmäler bekannt. Sonstige Sachgüter nicht erkennbar betroffen.
Angrenzende Nutzungen	Mischgebietsflächen im Süden und Wohnbauflächen im Westen und Norden. Landwirtschaftliche Flächen im Osten und Westen.
Zu erwartende Eingriffsschwere	Gering bis mittel. Ausschließlich Biotop- und Nutzungstyp geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild betroffen.
Zu erwartender Beeinträchtigungsfaktor	Voraussichtliche Grundflächenzahl im MI: 0,60
Zu erwartender Ausgleichsbedarf	$2.120 \text{ m}^2 \times 3 \text{ Wertpunkte} \times 0,60 = 3.816 \text{ Wertpunkte}$
Gesamtbewertung	Flächen mit geringem Konfliktpotenzial
Anmerkung	Bestehende Laubgehölze sollten erhalten werden.

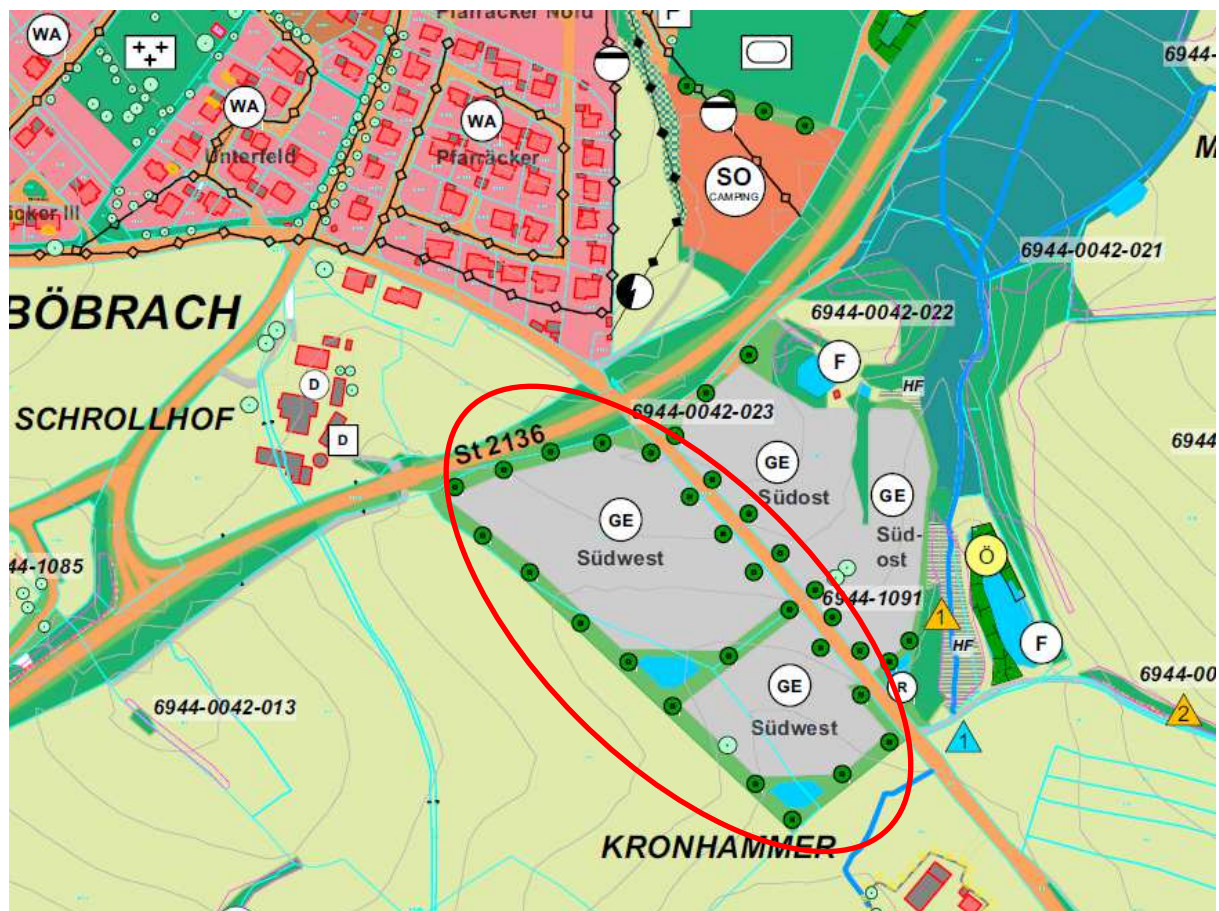


### Nr. 5 GE Südost (Böbrach)



Das GE „Südost“ wurde im Umweltbericht zum Deckblatt Nr. 21 zum Flächennutzungsplan abgehandelt und wird im vorliegenden Umweltbereich daher nicht weiter betrachtet.

### Nr. 6 GE Südwest (Böbrach)

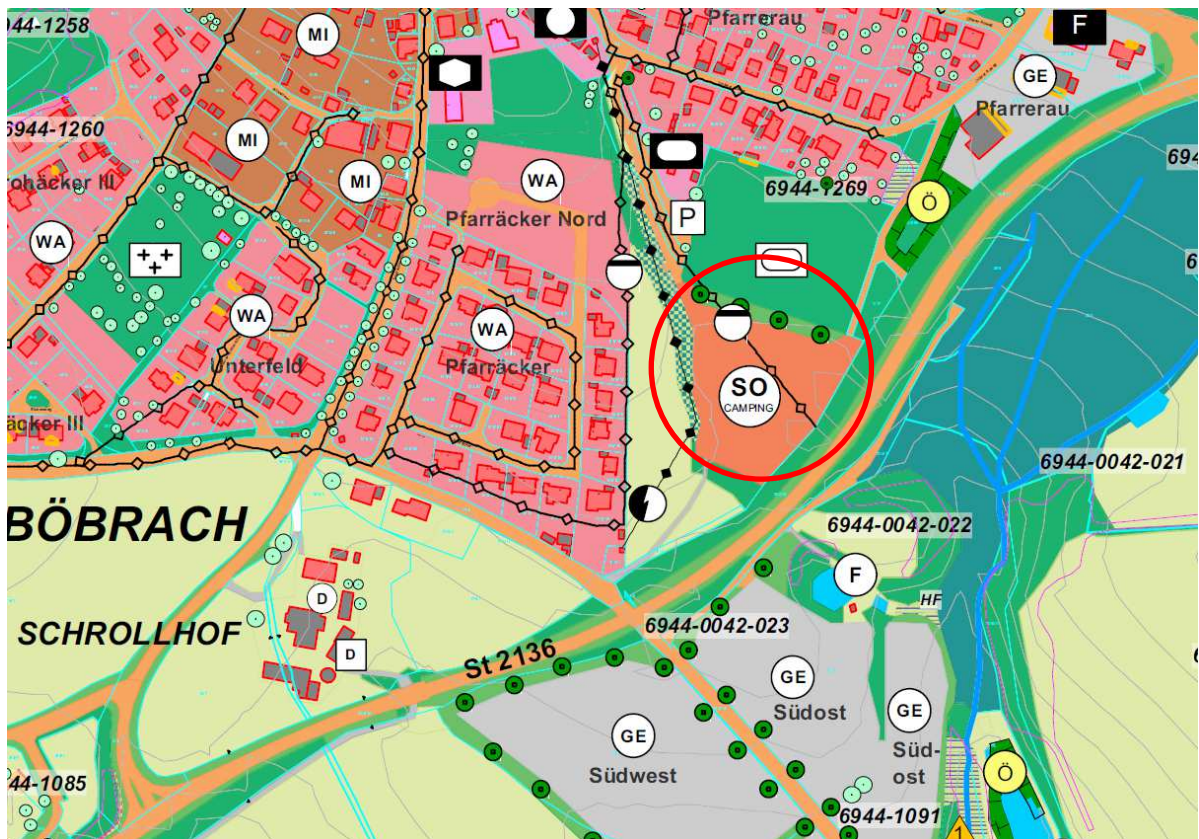


Flächengröße	34.000 m <sup>2</sup>
Flächendarstellung FNP alt	Fläche für die Landwirtschaft
Derzeitige Nutzung	Landwirtschaftliche Fläche.
Mensch / Erholungseignung	<p>Fläche liegt abseits bebauter Gebiete, nächstgelegene Wohnbebauung 100 m nördlich. Dazwischen liegt die Staatsstraße 2136. Trasse ist durch Verkehrslärm erheblich vorbelastet. Auswirkungen durch Gewerbelärm auf WA „Pfarracker“ wurde im Zuge des Deckblattes Nr. 21 zum Flächennutzungsplan vorgeprüft. Im Ergebnis ist die Entwicklung der Gewerbeflächen am Standort ohne schädliche Umweltauswirkungen durch Lärm möglich.</p> <p>Die Flächen haben keine besondere Erholungseignung. Verkehrslärm der St 2126 beeinträchtigt Erholungsnutzung. Wanderwege 2 und 10 führen auf der Gemeindeverbindungsstraße östlich vorbei.</p>
Tiere / Pflanzen / biologische Vielfalt	<p>Intensive Ackerflächen mit geringer Bedeutung als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie für die biologische Vielfalt.</p> <p>Vorkommen von streng geschützten Arten (z.B. Feldlerche, Rebhuhn) nicht auszuschließen. Keine Bedeutung für den Biotopverbund.</p>

Boden	Bodenkomplex: Vorherrschend Pseudogley, gering verbreitet Gley aus skelettführendem Lehm bis Gruslehm, selten Niedermoor aus Torf (770) und fast ausschließlich Braunerde aus skelettführendem Sand bis Grussand (743). Ackerzahl 35, Ertragsfähigkeit mittel.
Wasser	Außerhalb von Überschwemmungsgebieten und wassersensiblen Bereichen. Kein Grundwassereinfluss. Keine Oberflächengewässer vorhanden. Zu erwartende Versiegelung hoch. Verringerung der Auswirkungen durch wasser-durchlässige Beläge, Dachbegrünung, örtliche Versickerung und Rückhaltung in Rückhaltebecken möglich.
Klima und Luft	Lage an einem nach Südwesten exponierten Mittelhang außerhalb von Kaltluftentstehungsgebieten. Lage außerhalb von Kaltluftabflussgebieten.
Landschafts- & Ortsbild	Landwirtschaftlich genutzte Fläche ohne naturnahe Strukturen. Im Süden und Westen angrenzende weitläufige landwirtschaftliche Flächen bis in den Talraum des Rothbaches. Flächen lokal aus dem Bereich Kronhammer gut einsehbar. Keine Fernwirkung wegen topografischer Abschirmung. Mittlere Bedeutung für das Landschaftsbild. Erhebliche Veränderung des Landschaftsbildes durch topografische Veränderungen und Gebäude. Randeingrünungen der Bauflächen sowie innere Gliederung können angemessene Einbindung erreichen.
Kultur- und Sachgüter	Keine Bodendenkmäler bekannt. Sonstige Sachgüter nicht erkennbar betroffen.
Angrenzende Nutzungen	Nördlich Staatsstraße St 2136 mit Straßenbegleitgrün. Östlich Gemeindeverbindungsstraße nach Etzendorf. Westlich und südlich landwirtschaftliche Nutzung (Acker und Grünland).
Zu erwartende Eingriffsschwere	Mittel. Durch Eingriff ausschließlich Biotop- und Nutzungstyp geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild betroffen. Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes durch Bebauung und Geländeänderungen.
Zu erwartender Beeinträchtigungsfaktor	Voraussichtliche Grundflächenzahl im GE: 0,80
Zu erwartender Ausgleichsbedarf	$34.000 \text{ m}^2 \times 3 \text{ Wertpunkte} \times 0,80 = 81.600 \text{ Wertpunkte}$
Gesamtbewertung	Flächen mit mittlerem Konfliktpotenzial
Anmerkung	Ggf. weitere Strukturen zur landschaftlichen Einbindung entwickeln.



## Nr. 7 SO Camping (Böbrach)



Flächengröße	9.600 m <sup>2</sup>
Flächendarstellung FNP alt	Grünflächen für den Gemeinbedarf. Zweckbestimmung: Sportplatz / Spielplatz.
Derzeitige Nutzung	Ehemaliger Trainingsplatz wird als Lagerplatz genutzt. Tennisplätze liegen brach.
Mensch / Erholungseignung	<p>Im Westen grenzt WA „Pfarracker“ an, das durch eine hohe Böschung topografisch abgesetzt ist. Im Norden Sportanlage des TSV Böbrach. Im Südosten verläuft Staatsstraße St 2136, dadurch strake Vorbelastung mit Verkehrslärm. Gemäß Schallgutachten im Zuge des Deckblattes Nr. 21 zum Flächennutzungsplan ist eine Nutzung als Campingplatz bei Errichtung einer Lärmschutzwand an der St 2136 möglich. Keine schädlichen Umweltauswirkungen durch Verkehrslärm zu erwarten. Auswirkungen durch Lärm auf die nahe gelegenen Wohnbauflächen sind durch eine Campingplatznutzung nicht zu erwarten.</p> <p>Der Campingplatz erweitert das Erholungs- und Freizeitangebot in der Tourismusgemeinde.</p>
Tiere / Pflanzen / biologische Vielfalt	Im Westen und Süden grenzen naturnahe Heckenbestände an, im Osten straßenbegleitende Gehölzbestände. Ehemaliger Trainingsplatz und Tennisplätze haben geringe Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaft.

	Innerhalb der geplanten Flächen keine Biotope oder Schutzgebiete nach Naturschutzrecht. Keine Bedeutung für den Biotopverbund. Vorkommen streng geschützter Arten (Reptilien, Vögel) in den rand- und Saumbereichen nicht auszuschließen.
Boden	Bodenkomplex: Vorherrschend Pseudogley, gering verbreitet Gley aus skelettführendem Lehm bis Gruslehm, selten Niedermoor aus Torf (770) und fast ausschließlich Braunerde aus skelettführendem Sand bis Grussand (743). Ackerzahl 18. Ertragsfähigkeit gering. Boden durch die bisherige Nutzung teilversiegelt und überformt.
Wasser	Außerhalb von Überschwemmungsgebieten und wassersensiblen Bereichen. Kein Grundwassereinfluss. Keine Oberflächengewässer vorhanden. Zu erwartende Versiegelung mittel bis hoch. Verringerung der Auswirkungen durch wasserdurchlässige Beläge, örtliche Versickerung und Rückhaltung in Rückhaltebecken möglich.
Klima und Luft	Lage in einer Senke am südlichen Ortsrand außerhalb von Frischluftentstehungsgebieten. Im Süden Einschnitt der St 2136 tiefer liegend. Lage in einem potenziellen Kaltluftabflussgebiet. Sperwirkung durch geplante Nutzung nicht zu erwarten.
Landschafts- & Ortsbild	Lage in Senke mit topografischer Abschirmung nach Westen. Im Westen, Süden und Osten durch Gehölzbestände abgeschirmt, kaum einsehbar, keine Fernwirkung. Brachliegende Flächen stellen Vorbelastung des Ortsbildes dar. Mäßige Veränderung des Ortsbildes durch geplante Nutzung zu erwarten. Eingrünung zum Sportplatz und zu den Wohnbauflächen im Norden verringern Auswirkungen.
Kultur- und Sachgüter	Keine Bodendenkmäler bekannt. Sonstige Sachgüter: Hauptabwasserleitung verläuft durch die Fläche. Bebaubarkeit eingeschränkt.
Angrenzende Nutzungen	Südöstlich Staatsstraße St 2136 mit Straßenbegleitgrün. Im Norden Sportplatz TSV Böbrach. Im Westen mit Gehölzen bestandene Böschung, Wohngebiet in ca. 50 m Entfernung.
Zu erwartende Eingriffsschwere	Mittel. Durch Eingriff ausschließlich Biotop- und Nutzungstyp geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild betroffen.
Zu erwartender Beeinträchtigungsfaktor	Voraussichtliche Grundflächenzahl im SO: 0,80
Zu erwartender Ausgleichsbedarf	9.600 m² x 3 Wertpunkte x 0,80 = 23.040 Wertpunkte

Gesamtbewertung	Flächen mit geringem Konfliktpotenzial
Anmerkung	Ggf. Prüfung auf Vorkommen streng geschützter Arten erforderlich.

## 2.2. Bewertung der Auswirkungen der Planung

### 2.2.1. Schutzgut Mensch / Erholungseignung

#### Bestand:

Die Gemeinde Böbrach ist ein attraktiver Tourismus- und Wohnstandort im ländlichen Raum. Vor allem die bewaldeten Regenhänge und strukturreichen Uferbereiche des Rothbaches in der traditionell bäuerlich geprägten Kulturlandschaft der Gemeinde bieten den Einwohnern und Touristen ein ansprechendes Erholungsangebot. 7 Beherbergungsbetriebe in der Gemeinde stellen ein breites Angebot für die überwiegend Kurzzeit- und Wochenendtouristen in Böbrach. Neben zahlreichen Wanderwegen bietet die Gemeinde Böbrach eine Vielzahl an weiteren Sommer- und Winteraktivitäten an.

Der Hauptort Böbrach ist durch eine typische Mischung aus dörflichen Mischgebieten im Ortskern, Gemeinbedarfsflächen, öffentlichen Grünflächen und umfangreichen Wohnbauflächen geprägt. Gewerbliche Nutzungen finden sich untergeordnet im östlichen Ortsbereich. In den weitläufigen Außenbereichen ist die Siedlungsstruktur von Einzel-, Splitter und Streubebauung dominiert, lediglich der Ortsteil Oberauerkiel weist einen verdichteten Siedlungsansatz auf.

Die Nutzungen sind untereinander im Wesentlichen verträglich, besondere Vorbelastungen sind nicht gegeben. Beeinträchtigungen gehen vor allem von der stark befahrenen Staatstraße St 2136 durch Verkehrslärm aus, der im Nahbereich auf die angrenzenden Siedlungsbereiche einwirkt.

#### Auswirkungen:

Im Zuge der Neuaufstellung werden neue Wohnbauflächen dargestellt. Das WA „Pfarräcker Nord“ liegt im zentralen Ortsbereich und ist an das bestehende WA „Pfarräcker“ angebunden. Durch die gleichartige Nutzung ist hier kein Konfliktpotenzial gegeben. Zum nördlich angrenzenden Pfarrheim sowie zum Sportplatz und dem geplanten Sondergebiet Camping sind ausreichende Abstände eingehalten. Das WA „Drachsebene Nordost“ erweitert die bisherigen Wohnbauflächen am nordöstlichen Ortsrand. Durch die gleichartige Nutzung ist kein Konfliktpotenzial gegeben. Von den geplanten Wohnbauflächen sind keine schädlichen Umweltauswirkungen auf angrenzende Nutzungen zu erwarten.

Die Darstellung der Dorfgebietsflächen Oberauerkiel umfassen die bestehende bisherige Außenbereichsbebauung und eine geringfügige Erweiterung im Südosten. Der verdichtete Siedlungsansatz wird als zusammenhängend bebauter Bereich betrachtet. Die Erweiterungsmöglichkeit für ca. 2-3 Bauplätze ist gebietskonform und lässt keine Konfliktpotenziale erkennen.

Die Darstellungen der Mischgebietsflächen am St.-Wolfgang-Weg ermöglichen eine geringfügige Nachverdichtung am nördlichen Rand des Ortskernes. Südlich schließen sich Mischgebietsflächen an, im Norden Wohnbauflächen. Durch eine gebietskonforme Nutzung sind keine Konfliktpotenziale erkennbar.

Die Darstellung der Gewerbeflächen für das GE Südwest erweitert das GE Südost (zurzeit im Änderungsverfahren Deckblatt Nr. 21 aufgestellt) um ca. 3,4 ha. Die Flächenausweisung liegt südlich des Hauptortes Böbrach und südlich der Staatsstraße St 2136 unmittelbar an der Gemeindeverbindungsstraße nach Etzendorf.

Es ist dadurch mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen auf der Gemeindestraße im Richtung Anbindung St 2136 über die Teisnacher Straße zu rechnen. Die Auswirkungen des Verkehrslärms wurden im Zuge der Änderung des Flächennutzungsplanes durch Deckblatt Nr. 21 für das GE Südost für beide Gewerbegebiete voruntersucht. Auf das Schallgutachten zum Deckblatt Nr. 21 wird verwiesen. Im Ergebnis wird festgestellt, dass eine gewerbliche Entwicklung auf den Flächen möglich ist und durch geeignete Maßnahmen auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung sichergestellt werden kann, dass keine schädlichen Umweltauswirkungen durch den Verkehrslärm auf die nächstgelegenen Immissionsorte (WA „Pfarräcker“, Schrollhof) zu erwarten sind. Um Beeinträchtigungen der Erholungseignung zu verringern, werden im Flächennutzungsplan gliedernde Grünflächen zur landschaftlichen Einbindung und inneren Gliederung dargestellt. Weitere Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Auswirkungen auf den Menschen müssen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung festgelegt werden.

Durch die Darstellung des Sondergebietes Camping südlich des Sportplatzes wird eine touristische Nutzung des brachliegenden Geländes vorbereitet. Es ist davon auszugehen, dass die geplante Nutzung auf Freizeitgestaltung und Erholung abzielt und damit kein Konfliktpotenzial mit den angrenzenden Nutzungen (Wohnbauflächen, Sportplatz) zu erwarten ist.

Weitere zu berücksichtigende umweltrelevante Auswirkungen des Flächennutzungsplanes auf das Schutzgut Mensch sind nicht erkennbar.

#### Bewertung:

Durch das Vorhaben sind Auswirkungen überwiegend geringer Erheblichkeit für die Schutzgüter Mensch und Erholungseignung zu erwarten. Bei der Entwicklung des Gewerbegebietes Südwest sind Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit für die Schutzgüter Mensch und Erholungseignung zu erwarten.

### **2.3.2. Tiere / Pflanzen / Biologische Vielfalt**

#### Bestand:

In der Gemeinde Böbrach lassen sich vier verschiedene Waldgesellschaften der potenziellen natürlichen Vegetation unterscheiden:

- Grauerlen-Auenwald im Komplex mit Zittergrasseggen-Stieleichen-Hainbuchenwald
- Hainsimsen-Tannen-Buchenwald, örtlich mit Schwalbenwurz-Sommerlinden-Blockwald und Habichtskraut-Traubeneichenwald sowie punktuell Bergulmen-Sommerlinden-Blockwald
- Hainsimsen-Tannen-Buchenwald, örtlich mit Kiefern- und Birken-Moorwald sowie Bergulmen-Sommerlinden-Blockwald
- Waldmeister-Tannen-Buchenwald im Komplex mit Hainsimsen-Tannen-Buchenwald, örtlich Waldgersten-Tannen-Buchenwald sowie gebietsweise mit Quirlblattzahnwutz-Tannen-Buchenwald

Heute sind diese Waldgesellschaften in ihrer ursprünglichen Artenzusammensetzung nur noch in Restbeständen vorhanden. Das Gemeindegebiet ist großflächig durch die land- und vor allem forstwirtschaftliche Nutzung geprägt.

Die ökologisch wertvollsten Vegetationskomplexe in der Gemeinde stellen das Regental mit seinen naturnah ausgebildeten Regenhängen und die Talgebiete des Auerkiel- und Katzenbaches mit ihren Niedermoorrelikten dar.

Zu den derzeit im Gemeindegebiet vorhandenen naturnahen Lebensräumen zählen u.a. Hecken, Feldgehölze, Gebüsche, sonstige Ufergehölze, Feucht- und Laubwaldreste, Feucht- und Nasswiesen, Hochstaudenfluren, trockene Böschungen, Ranken, usw. Diese Landschaftselemente bieten Lebensräume für gefährdete und seltene Tier- und Pflanzenarten. Aus der Artenschutzkartierung sind umfangreiche Hinweise zu seltenen und gefährdeten Arten nachgewiesen. Lineare Strukturen wie Bäche, Hecken, Böschungen an Straßen und Waldränder übernehmen als Wanderachsen oder Teillebensräume wichtige Aufgaben in der Agrarlandschaft und können bei einer ausreichenden Flächendichte zur Vernetzung von größeren Lebensraumkomplexen beitragen. Die vorhandenen Strukturen liegen zwar häufig in der land- und forstwirtschaftlichen genutzten Landschaft, sind aber dennoch wertvolle Lebensräume und bilden wichtige Nahrungs- und Trittsteinbiotope für unterschiedliche Tier- und Pflanzenarten.

Innerhalb des Gemeindegebietes befindet sich das FFH-Gebiet „Oberlauf des Regens und Nebenbäche“ (7045-371) und zahlreiche gesetzlich geschützte Biotopflächen (erfasst in der Biotopkartierung Bayern). Naturschutzgebiete sind nicht vorhanden. Zwischen dem Hauptort Böbrach und Haidenberg befindet sich ein Naturdenkmal. Insgesamt befindet sich die Gemeinde Böbrach innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Bayerischer Wald“.

#### Auswirkungen:

In den Bereichen der neu dargestellten Bauflächen (Wohn-, Misch-, Dorfgebiet, Gewerbegebiet, Sondergebiet) befinden sich ausschließlich Flächen mit geringer Bedeutung als Lebensraum für Tiere und Pflanzen. Durch die Standortwahl wurde darauf geachtet, ökologisch wertvolle Flächen nicht zu beanspruchen oder zu beeinträchtigen. Für den Artenschutz spielen die Flächen eine geringe Rolle, für den Biotopverbund haben sie keine Bedeutung.

Ökologisch wertvolle Lebensräume für Tiere und Pflanzen sind durch die geplanten Bauflächendarstellungen nicht betroffen. Die Flächen liegen außerhalb kartierter Biotope, seltener bzw. gesetzlich geschützter Biotope und Flächen mit besonderer Bedeutung für den Biotopverbund. Auf das FFH-Gebiet „Oberlauf des Regens und Nebenbäche“ hat die Planung keine erkennbaren Auswirkungen.

Aufgrund der Struktur und der bisherigen Nutzung der Flächen sind durch die Planungsabsicht der Gemeinde nach bisherigem Kenntnisstand voraussichtlich keine artenschutzrechtlichen Belange betroffen bzw. treten keine Verbotstatbestände ein, die nicht durch geeignete Vermeidungs- bzw. vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) vermieden werden können.

Weitere zu berücksichtigende umweltrelevante Auswirkungen des Flächennutzungsplanes auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt sind nicht erkennbar.



#### Bewertung:

Durch das Vorhaben sind Auswirkungen geringer Erheblichkeit für das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt zu erwarten.

### **2.3.3. Boden**

#### Bestand:

Der westliche Teil der Gemeinde Böbrach liegt im Naturraum 403 „Hinterer Bayerischer Wald“, die restlichen Bereiche liegen innerhalb des Naturraumes 404 „Regensenke“. Diese beiden Naturräume lassen sich im Gemeindegebiet in drei naturräumliche Untereinheiten gliedern:

- Teisnacher Regensenke im zentralen, westlichen und südlichen Gemeindeteil
- Kronbergmassiv an der östlichen und südöstlichen Gemeindegrenze
- Weigelsbergzug an der nördlichen Spitze der Gemeinde

Die Böden im Gemeindegebiet können in grundwassernahe und grundwasserferne Bodentypen eingeteilt werden. Im Regen- und Rothbachtal sowie in den Tälern der Nebenbäche sind oft grundwassernahe Bodentypen anzutreffen. Die vorhandenen Niedermoorböden im Gemeindegebiet sind aufgrund ihrer Seltenheit besonders schützenswert.

Die grundwasserfernen Bodentypen sind überwiegend weit verbreitet und haben keine besondere kulturhistorische Bedeutung. Die Böden in den Bereichen der vorgesehenen Siedlungsentwicklung sind durch die bestehende Nutzung zwar meist anthropogen verändert, aber weitgehend unversiegelt.

Im UmweltAtlas Bayern sind folgende Bodenfunktionen für die Böden im Gemeindegebiet bewertet:

- Standortpotenzial für natürliche Vegetation
- Wasserrückhaltevermögen
- Natürliche Ertragsfähigkeit
- Archiv der Natur- und Kulturgeschichte

Für diese Bodenfunktionen erfolgt i.d.R. eine Bewertung der einzelnen Böden in folgenden Stufen: sehr hohe, hohe, mittlere, geringe oder sehr geringe Funktionserfüllung.

Standortpotenzial für natürliche Vegetation: Hierbei werden die Böden im Wesentlichen durch die Kombination der Parameter Basen-, Nährstoff- und Wasserhaushalt verschiedenen Standorttypen zugeordnet und extreme Standortausprägungen als Potenzial für die Ansiedlung seltener Lebensgemeinschaften bewertet. Im Gemeindegebiet überwiegen Standorttypen mit durchschnittlichen Bodeneigenschaften. Kleinflächig kommen folgende Standorttypen mit einer sehr hohen Funktionserfüllung vor:

- Nährstoffreiche, organogene Substrate (Niedermoor)
- Böden mit potenziellem Grundwassereinfluss im Unterboden
- Böden mit potenziell landanhaltendem oberflächennahem Grundwassereinfluss
- Böden mit potenziell starkem Stauwassereinfluss

Wasserrückhaltevermögen: Im Gemeindegebiet kommen Böden von mittlerer bis sehr hoher Funktionserfüllung vor, wobei der Flächenanteil der Böden mit sehr hoher Bewertung deutlich überwiegt.

Natürliche Ertragsfähigkeit: Hierbei kommen auf den Nicht-Wald-Standorten Böden mit sehr geringer bis mittlerer Funktionserfüllung vor. Die Flächen mit geringer Bewertung überwiegen.

Archiv der Natur- und Kulturgeschichte: Im Gemeindegebiet befinden sich sieben Bodendenkmäler. Im Gemeindegebiet kommen keine weiteren Böden vor, die eine bedeutende Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte aufweisen.

#### Auswirkungen:

Durch die umfangreichen Rücknahmen bisher im Flächennutzungsplan dargestellter Bauflächen (Wohnbau- und Dorfgebietsflächen) sowie die Teilaufhebung des WA „Drachsebene“ werden Bodenversiegelungen durch Überbauung vermieden. Insbesondere die Rücknahme der Wohnbauflächen östlich von Wieshof trägt zum Erhalt landwirtschaftlicher Böden mit hoher Ertragsfähigkeit bei.

Die Nachnutzung des ehemaligen Trainingsplatzes und der Tennisplätze für eine Folgenutzung SO Camping leistet durch die Nutzung von Konversionsflächen einen Beitrag zum Flächen sparenden Bauen.

Für die weiteren geplanten Bauflächendarstellungen werden überwiegend unversiegelte landwirtschaftlich genutzte Flächen (Acker- bzw. Grünlandnutzung) in Anspruch genommen. Durch die Vorhaben ist eine erhebliche Beeinträchtigung der natürlichen Bodenfunktionen durch Versiegelung und Überbauung zu erwarten. Im Folgenden werden die geplanten Bauflächendarstellungen hinsichtlich der betroffenen Bodenfunktionen betrachtet:

Standortpotenzial für natürliche Vegetation: Von den geplanten Neuausweisungen sind keine Böden mit einer sehr hohen Funktionserfüllung (z. B. Moorböden, Böden mit hoher Ertragsfähigkeit) betroffen. Die Flächen werden überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Es werden keine Böden beansprucht, die sich für die Entwicklung ökologisch hochwertiger Flächen besonders eignen.

Wasserrückhaltevermögen: Bei einem Großteil der geplanten Neuausweisungen sind Böden mit hohem Rückhaltevermögen betroffen. Da der Anteil genannter Böden jedoch im Gemeindegebiet Böbrach flächenmäßig überwiegt, sind keine erkennbaren Standortalternativen vorhanden. Nachteilige Auswirkungen auf das Rückhaltevermögen können durch die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge, Dachbegrünung, örtliche Versickerung und Rückhaltung vor Ort verringert werden.

Natürliche Ertragsfähigkeit: Von den geplanten Neuausweisungen sind überwiegend Böden mit mittlerer Ertragsfähigkeit betroffen. Die Flächen mit geringer Ertragsfähigkeit beschränken sich auf das geplante Sondergebiet Camping. Böden mit hoher Ertragsfähigkeit sind in Böbrach selten und werden durch die Vorhaben nicht beansprucht.

Archiv der Natur- und Kulturgeschichte: Von den geplanten Neuausweisungen sind keine Böden mit bedeutender Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte betroffen. Bekannte Bodendenkmäler werden nicht berührt.

Weitere zu berücksichtigende umweltrelevante Auswirkungen des Flächennutzungsplanes auf das Schutzgut Boden sind nicht erkennbar.

#### Bewertung:

Durch das Vorhaben sind Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit für das Schutzgut Boden zu erwarten.

### **2.3.4. Wasser**

#### Bestand:

Die Gemeinde Böbrach ist reich an Oberflächengewässern, die insbesondere in den bewaldeten Hanglagen ein stark verzweigtes Netz bilden. Neben dem Schwarzen Regen, der im Südwesten das Gemeindegebiet begrenzt, bilden Rothbach, Auerkielbach und der Katzenbach mit ihren Nebenbächen die Hauptgewässer.

Aufgrund der geologischen Ausgangslage sind die überwiegenden Flächen in den Hang- und Kuppenlagen grundwasserfern. Es ist mit Schichtenwasser zu rechnen. In den Tallagen ist mit höheren Grundwasserständen und Stauwasserbereichen zu rechnen.

Die gemeindlichen Trinkwasserschutzgebiete mit Quellgewinnungsanlagen liegen nördlich von Böbrach in den dortigen Waldgebieten. Für die Wasserversorgung Auerkiel ist ein Trinkwasserschutzgebiet bei Berghaus und Raschau festgesetzt.

Die wassersensiblen Bereiche im Gemeindegebiet folgen dem Verlauf der Täler der kleinen Bäche und kennzeichnen den natürlichen Einflussbereich des Wassers. Überschwemmungsgebiete sind ausschließlich für den Schwarzen Regen amtlich festgesetzt.

Beim überwiegenden Teil der Stillgewässer handelt es sich um künstlich angelegte Teiche, die meist fischereiwirtschaftlich genutzt werden.

#### Auswirkungen:

Die geplanten Bauflächendarstellungen liegen außerhalb wassersensibler Bereiche und festgesetzter Überschwemmungsgebiete. Unmittelbare Beeinträchtigungen von Fließ- und Stillgewässern sind nicht gegeben. Mittelbar können sich Belastungen durch abzuleitendes Niederschlagswasser ergeben, die den Gewässern als Vorfluter zugeführt werden. Insbesondere bei den Gewerbegebieten können stoffliche Belastungen nicht ausgeschlossen werden. Durch entsprechende Maßnahmen zur Rückhaltung, Sedimentation und Vorreinigung von Niederschlagswasser können im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung die Auswirkungen verringert werden.

Bei einer Umsetzung der Bauflächen ist mit dem Verlust versickerungsfähiger Bodenfläche durch Überbauung und Versiegelung zu rechnen. Nachteilige Auswirkungen auf das Versickerungsvermögen können durch die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge, Dachbegrünung, örtliche Versickerung und Rückhaltung vor Ort im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung bzw. auf Vorhabenebene verringert werden.

Die zusätzlichen Bauflächendarstellungen führen zu einem weiteren Bedarf an Trinkwasser. Da zurzeit der Bedarf für den Bestand nicht gedeckt werden kann und in einem Bürgerentscheid 2024 festgelegt wurde, dass ein Anschluss an eine Fernwasserversorgung nicht erfolgen soll, ist der Ausbau der Eigenwasserversorgung erforderlich. Die Umsetzung der geplanten Bauflächen ist zeitlich daher von der Sicherstellung einer ausreichenden Trinkwasserversorgung abhängig.

Weitere zu berücksichtigende umweltrelevante Auswirkungen des Flächennutzungsplanes auf das Schutzgut Wasser sind nicht erkennbar.

#### Bewertung:

Durch das Vorhaben sind Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit für das Schutzgut Wasser zu erwarten.

### **2.3.5. Klima und Luft**

#### Bestand:

Die Gemeinde Böbrach liegt im Klimabezirk "Bayerischer Wald", der durch ein ozeanisch getöntes Klima mit feucht-kühlen Sommern, niederschlagsreichen Wintern und verhältnismäßig geringen mittleren jährlichen Schwankungen der Lufttemperatur gekennzeichnet ist. Weitere Detailangaben zum Regionalklima sind der Begründung zum Flächennutzungs- und Landschaftsplan unter Punkt 4.3 beschrieben.

Folgende kleinklimatische Wirkungen sind zur Beurteilung der Auswirkungen der geplanten Bebauung von Bedeutung:

- Frischluftentstehungsgebiete: Hierbei handelt es sich grundsätzlich um die großen zusammenhängenden Waldflächen auf den Kuppen- und Hanglagen des Gemeindegebietes.
- Frischluftschneisen bzw. Kaltluftabflussgebiete: Talräume entlang des Rothbaches, des Auerkiel-, Steffel- und Katzenbaches und des Schwarzen Regens, sowie die Hangflächen und Talsenke zwischen Schweslberg – Ochsenholz – Vormittagsberg. Die Temperaturen können in den Tälern teilweise bis zu 4°C unter denen der umliegenden Gebiete liegen, es kommt im Frühjahr und im Herbst zu erhöhter Frostgefahr. Sogenannte „Kaltluftstauseen“ können gebildet werden, wenn die Kaltluft durch eine Barriere im Tal am Abfluss gehindert wird, wie es z.B. bei dichter Bebauung bis in die Talsohle der Fall sein kann. Bei der weiteren Ortsplanung in den Talbereichen der Gemeinde Böbrach sollte deshalb darauf geachtet werden, dass ein genügend breiter Korridor für den Abfluss der Kaltluft freigehalten wird.
- Aufheizungseffekt: Dicht besiedelte Flächen und versiegelte Wege verursachen einen starken Aufheizungseffekt. Indem die Luftmassenzufuhr aus der umliegenden Umgebung eines Ortes berücksichtigt wird und Luftkorridore freigehalten werden, kann durch ortsplanerische Voraussicht einem solchen Effekt entgegengewirkt werden. Die großzügigen Waldflächen im Gemeindegebiet dienen tagsüber als Spender kühler Luft und geben nachts aufgrund der langsamen Abkühlung warme Luft ab. Dieser stabilisierende Einfluss wirkt sich positiv auf die umliegenden Agrar- und Siedlungsflächen aus. Ebenso werden durch die Waldflächen zusätzlich Staubpartikel beim Durchströmen der Luft ausgefiltert.
- Schadstoffbelastung: Allgemein wird die Schadstoffbelastung im ländlichen Raum i.d.R. durch den Kraftfahrzeugverkehr verursacht, konzentriert sich jedoch auf die Nahbereiche der Hauptverkehrsachsen. In der Gemeinde Böbrach ist dies die Staatsstraße St 2136 (Patersdorf – Teisnach – Böbrach - Bodenmais).

#### Auswirkungen:

Große Teile des Gemeindegebietes besitzen derzeit ein noch beinahe ungestörtes Freilandklima mit einer klimaökologischen Ausgleichsfunktion für die angrenzenden bebauten Gebiete. Durch die geplanten Neuausweisungen geht diese Ausgleichsfunktion für die betroffenen Bereiche zwar kleinräumig verloren, durch entsprechende Festsetzungen zur Eingrünung, Durchgrünung und Verwendung wasserdurchlässiger Beläge sowie Dachbegrünungen können im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung erhebliche

Beeinträchtigungen verringert werden. Durch geeignete Minimierungsmaßnahmen wie z. B. Grünvernetzungen und Randeingrünungen kann das Mikroklima verbessert werden.

Die geplanten Bauflächendarstellungen liegen ausnahmslos außerhalb von Frischluftentstehungsgebieten, hier sind keine Beeinträchtigungen gegeben. Frischluftschneisen und Kaltluftabflussgebiete werden von Bebauung freigehalten. Beim SO Camping ist durch die zu erwartende weniger dichte Bebauung und die vorhandenen Abflussmöglichkeit zur St 2136 mit keinen nachteiligen Auswirkungen auf den Luftaustausch zu rechnen.

Durch die Bauflächendarstellungen werden keine Nutzungen vorbereitet, die zu einer nachteiligen Beeinträchtigung der Luftqualität führen. Die Gewerbeflächen liegen im Nahbereich der durch Verkehrsabgase vorbelasteten St 2136. Luftbelastungen aus der gewerblichen Nutzung können im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung durch den Ausschluss von Betrieben mit schädlichen Emissionen vermieden werden.

Weitere zu berücksichtigende umweltrelevante Auswirkungen des Flächennutzungsplanes auf die Schutzgüter Klima und Luft sind nicht erkennbar.

#### Bewertung:

Durch das Vorhaben sind Auswirkungen geringer Erheblichkeit für das Schutzgut Klima und Luft zu erwarten.

### **2.3.6. Landschafts- und Ortsbild**

#### Bestand:

Das Landschaftsbild der Gemeinde Böbrach wird durch die stark bewegte Topografie, bewaldeten Höhenlagen und darin eingebettete Rodungsinseln mit einer vielfältigen Natur- und Kulturlandschaft bestimmt. Der Landschaftsraum ist durch den Siedlungsschwerpunkt Böbrach gekennzeichnet, welcher am Fuß des Wolfgangriegels liegt. Im östlichen und südlichen Teil der Gemeinde befinden sich verstreute Kleinsiedlungsbereiche. Die bewaldeten Regenhänge bilden von Nordwesten bis Süden die Grenze des Gemeindegebietes entlang des Schwarzen Regens. Im Zentrum der Gemeinde wird die Landschaft durch die abfallenden und wieder aufsteigenden Hänge zum Rothbach von Ost nach West geteilt. Im Süden wird das Gebiet durch die mäßig steilen bis steilen Hanglagen geprägt.

#### Auswirkungen:

Durch die Rücknahme der bisherigen Bauflächendarstellungen östlich von Wieshof wird der markante südliche Ortsrand von Böbrach mit Blick auf den Wolfgangriegel von Bebauung freigehalten. Dadurch können Beeinträchtigungen des Ortsbildes am wichtigen Zufahrtsbereich von Böbrach vermieden werden.

Die vorgesehenen Wohnbauflächen WA „Pfarräcker Nord“ und WA „Drachsebene Nordost“ schließen unmittelbar an vorhandenen Wohnbauflächen an. Die Lagen sind wenig bis mäßig exponiert, eine Einbindung durch vorhandene Heckenstrukturen und neu anzulegende Eingrünungen gut möglich. Die kleinflächigen Darstellungen des Mischgebietes am St.-Wolgangs-Weg und am Dorfgebiet Oberauerkiel sind an die bestehende Bebauung angebunden und haben als gebietskonforme Nutzungen keine erkennbar nachteiligen Auswirkungen.

Die Nachnutzung des brach liegenden Geländes südlich des Sportplatzes für ein SO Camping wirkt sich durch die Beseitigung eines städtebaulichen Missstandes positiv auf das Ortsbild aus.

Größere Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind durch die Gewerbeflächen GE Südwest zu erwarten, da die Bebauung zu einer wesentlichen Veränderung der Bodengestalt (Abgrabungen, Aufschüttungen) führt. Durch die Darstellung von Randeingrünungen und inneren Grüngliederungen kann eine angemessen landschaftliche Einbindung erfolgen. In der verbindlichen Bauleitplanung können durch Festlegungen zu zulässigen Höhen für Abgrabungen und Auffüllungen, Begrenzung der Gebäudehöhen und Festlegungen zur Baugestaltung weitere Auswirkungen auf das Landschaftsbild verringert werden.

Weitere zu berücksichtigende umweltrelevante Auswirkungen des Flächennutzungsplanes auf das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild sind nicht erkennbar.

Bewertung:

Durch das Vorhaben sind Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit für das Schutzgut Landschafts- und Ortsbild zu erwarten.

### **2.3.7. Kulturgüter / Sonstige Sachgüter**

Bestand:

Die Gemeinde Böbrach weist aufgrund ihrer eher späten Siedlungsgeschichte und Lage im Bayerischen Wald nur wenige Bau- und Bodendenkmäler auf. Bodendenkmäler fallen wie Baudenkmäler unter das Denkmalschutzgesetz und sind in vollem Umfang zu erhalten. Bau- und Bodendenkmäler sind in der Begründung zum Flächennutzungsplan unter Punkt 5.7. aufgeführt.

Sonstige Sachgüter sind in den geplanten Bauflächendarstellungen nicht erkennbar betroffen.

Auswirkungen:

Von den geplanten Bauflächendarstellungen sind keine Baudenkmäler betroffen.

Bekannte Bodendenkmäler sind durch die Bauflächendarstellungen nicht betroffen. Im Bereich der bislang landwirtschaftlich genutzten Flächen kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass sich auf den Flächen bislang nicht bekannte und obertägig nicht sichtbare Bodendenkmäler befinden.

In bereits überbauten Flächen für das geplante SO Camping südlich des Sportplatzes ist das Vorkommen von Bodendenkmälern mit hinreichender Sicherheit auszuschließen.

Weitere zu berücksichtigende umweltrelevante Auswirkungen des Flächennutzungsplanes auf das Schutzgut Kulturgüter sind nicht erkennbar.

Bewertung:

Durch das Vorhaben sind voraussichtlich Auswirkungen geringer Erheblichkeit für das Schutzgut Kulturgüter zu erwarten.

Sonstige Sachgüter sind nicht erkennbar betroffen.

### **2.3.8. Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern**

Für die geplanten Bauflächendarstellungen im Flächennutzungsplan sind keine Wechselwirkungen erkennbar, die zu einer Verstärkung der beschriebenen Umweltauswirkungen führen können. Die Inanspruchnahme von Boden durch Versiegelung und der damit verbundene Verlust der Bodenfunktionen zieht nachteilige Umweltauswirkungen nach sich, die gleichermaßen die Schutzgüter Wasser, Klima und Luft, Tiere und Pflanzen sowie das Schutzgut Mensch betreffen. Es ergeben sich durch diese Wechselwirkungen aber keine zusätzlichen erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter, die gesondert untersucht werden müssen.

## **3. Entwicklung bei Nichtdurchführung**

Bei Nichtdurchführung der Planung wird die Entwicklung der Gemeinde ohne die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes untersucht. Die städtebauliche Entwicklung müsste dann weiterhin in dem Rahmen verlaufen, den die Flächendarstellungen des Flächennutzungsplanes 1982 setzen.

Die bisherigen Wohnbauflächendarstellungen waren in der Vergangenheit mangels Grunderwerbsmöglichkeit nicht umsetzbar. Es ist daher davon auszugehen, dass eine ergänzend zur beschlossenen Innenentwicklung notwendige Bereitstellung von umsetzbaren Wohnbauflächen in angemessenem Umfang unterbleibt. Dadurch wird der Handlungs- und Gestaltungsspielraum der Gemeinde im Hinblick auf eine sozial ausgewogene und zukunftsfähige Bereitstellung von Wohnbauflächen deutlich eingeengt. Es ist davon auszugehen, dass die örtliche Nachfrage nach Bauplätzen in umliegenden Gemeinden befriedigt werden muss und die Abwanderung vor allem junger Familien gefördert wird. Dies kann zu einem demografischen Ungleichgewicht in der Bevölkerungsstruktur führen.

Die Gemeinde hätte keine Flächen für die Entwicklung des örtlichen Gewerbes. Damit wäre die Gemeinde nicht in die Lage versetzt geeignete Flächen für ortsansässige und ansiedlungswillige Betriebe anbieten zu können. Dies führt zu einer Abwanderung der Betriebe ins Umland und zu einer Schwächung der Wirtschaftsstruktur sowie des örtlichen Arbeitsplatzangebotes.

## **4. Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich**

Gemäß §15 BNatSchG sind nicht vermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft nach dem Verursacherprinzip so zu kompensieren, dass keine nachhaltigen oder erheblichen Beeinträchtigungen verbleiben. Bei zu erwartenden Eingriffen durch die geplante Bebauung sind daher Maßnahmen zu Gunsten von Natur und Landschaft als Ausgleich oder Ersatz vorzusehen und dafür geeignete Flächen bereit zu stellen.

### **4.1. Vermeidung**

Auf der Ebene der Flächennutzungsplanung liegen wesentliche Vermeidungsmaßnahmen bereits bei der Standortwahl für die geplanten Nutzungen. Durch die Lenkung auf Flächen mit geringer bis mäßiger Empfindlichkeit der Schutzgüter werden erhebliche umweltrelevante Auswirkungen bereits im Vorfeld vermieden.

Am konkreten Standort werden weitere Beeinträchtigungen durch den Erhalt von bestehenden ökologisch wertvollen Strukturen (z. B. Hecken als Eingrünung) vermieden. Weitergehende Vermeidungsmaßnahmen sind in der verbindlichen Bauleitplanung bzw. auf Vorhabenebene zu prüfen.

## **4.2. Minimierung**

Die umweltrelevanten Auswirkungen nicht vermeidbarer Beeinträchtigungen können im Einzelfall durch weitergehende Minimierungsmaßnahmen verringert werden. Dies ist vor allem in der verbindlichen Bauleitplanung bzw. auf Vorhabenebene umzusetzen. Nachfolgend einige schutzgutbezogene Möglichkeiten zur Minimierung von Umweltauswirkungen:

### **Schutzgut Mensch**

- Gewerbeflächen: Festsetzung maximal zulässiger Emissionskontingente LEK nach DIN 45 691 tags und nachts zum Schutz vor schädlichen Lärmeinwirkungen.
- Anpassung der Bebauung an Topografie unter Ausnutzung der abschirmenden Wirkung des Geländes.
- SO Camping: Festsetzung aktiver Schallschutzmaßnahmen gegenüber Straßenlärm (z. B. Schallschutzwand, -wall).

### **Schutzgut Tiere, Pflanzen, Biologische Vielfalt**

- Festsetzung von Pflanzgeboten für standortgerechte heimische Bäume und Strauchhecken zur landschaftlichen Einbindung und inneren Durchgrünung.
- Festsetzung von autochthonem Pflanzgut für Bepflanzungen.
- Verbot tiergruppenschädigender Anlagen (Sockel, Streifenfundamente). Mindestabstand 15 cm zum Boden bei Einfriedungen.
- Festsetzung von Maßnahmen gegen Vogelschlag.
- Festsetzung insektenschonender Außenbeleuchtung.

### **Schutzgüter Boden / Wasser**

- Begrenzung der Geländeänderungen durch Beschränkung der zulässigen Höhen für Abgrabungen und Auffüllungen.
- Festsetzung von wasserdurchlässigen Belägen für befestigte Flächen.
- Weitestgehend Versickerung von Niederschlagswasser vor Ort über Grünflächen und Mulden.
- Festsetzung von Dachbegrünungen für gewerbliche Gebäude.

### **Schutzgüter Klima/Luft**

- Standortwahl außerhalb klimatisch bedeutsamer Flächen.
- Festsetzung von Pflanzgeboten für standortgerechte heimische Bäume und Sträucher zur Verbesserung des lokalen Kleinklimas.
- Festsetzung von Dach- und Fassadenbegrünungen für gewerbliche Gebäude.
- Festsetzung von Solarmindestflächen auf gewerblichen Gebäuden.



## **Schutzgüter Landschaftsbild / Erholung**

- Begrenzung der Geländeänderungen durch Beschränkung der zulässigen Höhen für Abgrabungen und Auffüllungen.
- Begrenzung der Höhe und Ausdehnung baulicher Anlagen durch Baugrenzen und Festlegung maximal zulässiger Wand- und Firsthöhen.
- Festsetzung von Pflanzgeboten für heimische Bäume und Sträucher zur landschaftlichen Einbindung und inneren Durchgrünung.

## **4.3 Kompensation**

Zulässige Eingriffe in Natur und Landschaft sind durch geeignete Kompensationsmaßnahmen auszugleichen. Da sich die Flächenverfügbarkeit und die Umsetzung nach den Möglichkeiten zum Grunderwerb richten, ist eine konkrete Darstellung von Flächen für Kompensationsmaßnahmen im Flächennutzungsplan nicht möglich. Diese sind im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung oder auf Vorhabenebene im Zuge einer landschaftspflegerischen Begleitplanung zu ermitteln und festzulegen.

Da der Bedarf an Kompensationsflächen in Konkurrenz zu anderen Flächennutzungen (z. B. Land- und Forstwirtschaft) steht, soll die Umsetzung von Kompensationsmaßnahmen vorrangig in Gebieten erfolgen, die eine hohe naturschutzfachliche Bedeutung haben.

Im Landschaftsplan, Karte VE 3.0 sind 4 Schwerpunktgebiete für Maßnahmen des Naturschutzes abgegrenzt, die sich vorrangig eignen und in denen solche Maßnahmen vorrangig in Frage kämen. Die Schwerpunktgebiete für den Naturschutz befinden sich hauptsächlich entlang des Regenufers und entlang der Nebenbäche Auerkiel- und Katzenbach. Diese Bereiche sind vorrangig für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen geeignet. Darüber hinaus sind auch zahlreiche Heckenstrukturen und Feuchtwiesen um Katzenbach, Jägerhaus, Etzendorf, Böbrachmühle und Gstauch, Rettenberg und westlich von Wieshof/Roppendorf gut für Kompensationsflächen und -maßnahmen geeignet. Als vorbereitender Bauleitplan legt der Flächennutzungsplan keine konkreten Vermeidungsmaßnahmen fest, sondern nennt nur Rahmenbedingungen, die im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung durch die Formulierung konkreter Festsetzungen zur Verringerung und zur Kompensation nachteiliger Umweltauswirkungen konkretisiert werden müssen. Innerhalb der Schwerpunktgebiete können beispielsweise folgende Maßnahmen umgesetzt werden:

- Extensivierung der Grünlandnutzung, Entwicklung arten- und strukturreichen Dauergrünlandes.
- Anlage und Entwicklung extensiver, artenreicher Streuobstwiesen in der freien Landschaft und an Siedlungsändern.
- Wiedervernässung, z. B. entwässerte Feuchtwiesen und Moore im Freiland und im Wald.
- Anlage von Kleingewässern für Amphibien.
- Renaturierungsmaßnahmen an Gewässern.
- Förderung standortgerechter Laubwaldbestände, Umbau nicht standortgerechter Wälder.
- Anlage von mageren Säumen und Randstreifen z. B. entlang von Waldrändern und Wegen.
- Anlage von Hecken, Feldgehölzen oder Baumreihen aus standortgerechten Laubgehölzen.

#### 4.4. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Böbrach bereitet die planungsrechtliche Sicherung und in der Folge eine mögliche Bebauung von bisher baulich nicht genutzter Flächen vor. Die damit verbundenen, möglichen Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter sind in den vorangegangenen Kapiteln erläutert worden.

Einschätzungen hinsichtlich der Wertigkeit von Naturhaushalt und Landschaft, des zu erwartenden Kompensationsumfangs sowie Vorschläge zum Nachweis des verbleibenden Ausgleichsbedarfs wurden getätigt. Insbesondere die Anordnung und Dichte der späteren Bebauung beeinflusst die zu erwartenden Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft. Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes und Landschaftsplanes kann der Kompensationsbedarf daher nur grob überschlägig aus dem maximal möglichen Maß der vorgesehenen baulichen Nutzung abgeleitet werden.

Die folgende Tabelle fasst an dieser Stelle den unter Punkt 2.1 bei den Flächenbewertungen prognostizierten Kompensationsumfang der einzelnen Bauflächen zusammen:

Bauflächentyp	Eingriffsfläche	Voraussichtlicher Kompensationsumfang in Wertpunkten
WA „Pfarräcker Nord“	7.500 m <sup>2</sup>	9.000
WA „Drachsebene Nordost“	9300 m <sup>2</sup>	11.160
MD Oberauerkiel	2.400 m <sup>2</sup>	4.392
MI St.-Wolgangs-Weg	2.120 m <sup>2</sup>	3.816
GE Südwest	34.000 m <sup>2</sup>	81.600
SO Camping	9.600 m <sup>2</sup>	9.640
<b>Gesamt</b>		<b>119.608</b>

Bei Umsetzung der dargestellten Bauflächen ist mit einem Kompensationsbedarf von insgesamt ca. 119.608 Wertpunkten zu rechnen.

#### 5. Planungsalternativen

Auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung kann die Vermeidung erheblicher Umweltauswirkungen im Wesentlichen durch die Standortwahl erfolgen. Die Gemeinde hat sich bei der Standortwahl für die Wohnbauflächen auf einen deutlich verringerten, angemessenen Umfang beschränkt. Bisherige Wohnbauflächen im Umfang von 2,35 ha wurden aus den Darstellungen genommen, da sie seit Jahrzehnten nicht umsetzbar waren. Zudem ist einer Nutzung der vorhandenen Innenentwicklungspotenziale Vorrang eingeräumt, um einen weiteren Flächenbedarf zu verringern. Bei den Standorten WA „Pfarräcker Nord“ und WA „Drachsebene Nordost“ handelt es sich um Flächen in unmittelbarer Anbindung an bestehende Wohnbauflächen, für die eine infrastrukturelle Erschließung bereits angelegt ist. Daher sind diese Flächen vorrangig geeignet. Alternative Standorte mit vergleichbaren Voraussetzungen mit der Option einer kurz- bis mittelfristigen Umsetzbarkeit sind zurzeit nicht erkennbar gegeben.

Die Darstellung des Dorfgebietes in Oberauerkiel als zusammenhängendes Siedlungsgebiet umfasst im Wesentlichen den Baubestand mit einer geringen Erweiterung am südöstlichen Ortsrand. Durch die vorhandenen Erschließungsanlagen ist hier eine maßvolle

Erweiterung möglich. Wesentliche alternative Möglichkeiten sind aufgrund der geringen Ortsteilgröße nicht gegeben.

Die Darstellung der Mischgebietsflächen beiderseits des St.-Wolfgang-Weges ermöglicht eine Flächen sparende Bebauung unter Ausnutzung der vorhandenen Erschließungsanlagen. Erkennbare Alternativen sind nicht gegeben.

Die Standortentscheidung für die Gewerbeflächen GE Südost hat die Gemeinde im Zuge des Deckblattes Nr. 21 zum Flächennutzungsplan ausführlich begründet und dargelegt. Die weitere Darstellung des GE Südwest ist unmittelbar an diese Flächen angebunden und erweitert diese nach Westen. Mit der Erschließung des GE Südost werden grundlegende Erschließungsanlagen errichtet, die für eine Erweiterung ebenfalls genutzt werden können. Daher ist die Darstellung des GE Südwest für eine mittelfristige Deckung des Bedarfes an Gewerbeflächen an dieser Stelle ohne Alternative.

Die Darstellung des SO Camping führt einer innerörtlichen Brache eine neuen Nutzung zu. Der Standort ist aufgrund der Nähe zum Ortszentrum (Kurpark, zentrale öffentliche Einrichtungen) für die vorgesehene Nutzung geeignet. Eine alternative Errichtung im Außenbereich würde zusätzlichen Flächenbedarf erfordern, der vermeidbar ist. Insofern wird hier keine Alternative zum vorliegenden Standort gesehen.

Darüber hinaus sind aufgrund der Planung keine Sachverhalte erkennbar, für die eine Prüfung von Alternativen erforderlich ist.

## 6. Methodik

Für die Erarbeitung des Umweltberichtes wurden nachfolgende Grundlagen herangezogen:

- Flächennutzungsplan Gemeinde Böbrach, Stand 12.01.1982.
- Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP), Stand 01.06.2023.
- Landschaftsrahmenplan Region 12, Bayerisches Landesamt für Umwelt, Stand 31.03.2011.
- Regionalplan Donau-Wald (RP12), Stand 13.04.2019.
- UmweltAtlas Bayern Online, Bayerisches Landesamt für Umwelt, Stand 03/2024.
- BayernAtlas Online, Bayerisches Landesamt für Umwelt, Stand 03/2024.
- EnergieAtlas Bayern Online, Bayerisches Landesamt für Umwelt, Stand 03/2024.
- Statistik kommunal 2023 für Bayern, Landkreis Regen und Gemeinde Böbrach, Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung, Stand 03/2024.
- Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) Landkreis Regen, Stand 09/2006.
- Artenschutzkartierung Bayern (ASK), Bayerisches Landesamt für Umwelt, Stand 01/2020.
- FIS-Natur Online, Bayerisches Landesamt für Umwelt, Stand 03/2024.
- Biotopkartierung Bayern, Bayerisches Landesamt für Umwelt, Stand 01/2023.
- Bundesforschungsanstalt für Landeskunde und Raumordnung (Hrsg.), Geographische Landesaufnahme 1:200.000, Naturräumliche Gliederung Deutschlands, "Die naturräumlichen Einheiten auf Blatt 165/166 Cham", Selbstverlag - Bonn - Bad Godesberg, 1973, 1967.
- Bayerisches Klimainformationssystem (BayKIS) Online, Stand 03/2024.
- Klima-Faktenblätter Ostbayerisches Hügelland und Bergland, Bayerisches Landesamt für Umwelt, Stand 05/2021.

- Denkmalliste Gemeinde Böbrach, Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Stand 02/2023.
- Bayerisches Straßeninformationssystem (BaySIS) Online, Landesbaudirektion Bayern, Stand 2022.
- Internetseite der Gemeinde Böbrach (<https://www.boebrach.de/>), Stand 03/2024.
- Waldfunktionskartierung, Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Kitzingen-Würzburg, Stand 03/2021.
- Diverse Informationen und Daten, Gemeinde Böbrach, Stand 07/2022.
- Örtliche Erhebungen, mks Architekten-Ingenieure GmbH, 2021-2024 .

## **7. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)**

Da die Flächennutzungsplanung keine unmittelbaren Umweltauswirkungen erzeugt, kann auch keine Überwachung erfolgen. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung können allerdings Hinweise zu Maßnahmen zur Überwachung von erheblichen Umweltauswirkungen notwendig sein.

## **8. Allgemeinverständliche Zusammenfassung**

Aufgrund von mangelnder Aktualität und fehlendem Informationsgehalt beschloss der Gemeinderat die Neuauftellung des aus dem Jahr 1982 stammenden Flächennutzungsplanes und die Erstaufstellung eines Landschaftsplanes für die Gemeinde Böbrach.

Der vorliegende Flächennutzungsplan der Gemeinde Böbrach soll die sich aus der städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung in ihren Grundzügen darstellen. Zahlreiche Ziele und Maßnahmen des kommunalen Landschaftsplanes sind in den Flächennutzungsplan integriert worden.

Umfangreiche bisherige Wohnbauflächendarstellungen wurden aufgehoben, da diese seit Jahrzehnten nicht umsetzbar waren. In der Neuauftellung des Flächennutzungsplanes sind maßvoll neue Wohn- und Mischgebietsflächen zur Deckung des kurz- und mittelfristigen Bedarfes dargestellt. Ergänzend forciert die Gemeinde die Nutzung vorhandener Innenentwicklungspotenziale, um weiteren Flächenbedarf zu verringern. Die Flächendarstellungen sind neben den Bauflächenpotenzialen (unbebaute Grundstücke, Leerstände) ausreichend, um den voraussichtlichen Bedarf an zusätzlichem Wohnraum der Gemeinde Böbrach für die nächsten 10 bis 15 Jahre zu decken.

Zur Stärkung des Tourismus wird südlich der Sportanlagen ein Sondergebiet Camping dargestellt, das als zentrumsnahe Freizeiteinrichtung entwickelt werden soll. Hierfür werden die brach liegenden ehemaligen Sportanlagen nachgenutzt.

Die zusätzliche Darstellung von Gewerbeflächen südwestlich der St 2136 soll den mittelfristigen Bedarf in Ergänzung zum GE Südost für den Planungszeitraum von 10-15 Jahren decken.

Die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter wurden in einer Umweltprüfung dargestellt, die Inhalte sind im vorliegenden Umweltbericht aufgeführt. Die zu erwartenden Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt, Boden, Wasser, Klima, Luft und Landschafts- und Ortsbild infolge der möglichen Bebauungen

werden voraussichtlich geringe bis mittlere Umweltauswirkungen haben, da erhebliche Auswirkungen im Vorfeld durch die Standortwahl vermieden werden können.

Durch weitergehende Maßnahmen zur Minimierung im Rahmen der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung bzw. auf Vorhabenebene können die Umweltauswirkungen verringert werden. Unvermeidbare Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaft können durch Kompensationsmaßnahmen, vorzugsweise in den abgegrenzten Schwerpunktgebieten für Maßnahmen des Naturschutzes, ausgeglichen werden.

**Im Ergebnis sind die Auswirkungen des Flächennutzungsplans der Gemeinde Böbrach voraussichtlich als umweltverträglich zu werten. Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter sind nicht zu erwarten.**

Die abschließende tabellarische Bewertung der Schutzgüter soll einen unmittelbaren Überblick geben und erfolgt in drei Stufen: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

SCHUTZGUT	GESAMTBEWERTUNG
Mensch / Erholungseignung	gering-mittel
Tiere, Pflanzen, Artenvielfalt	gering
Boden	mittel
Wasser	mittel
Luft / Klima	gering
Landschafts- und Ortsbild	mittel
Kulturgüter	gering
Sonstige Sachgüter	gering