

GEMEINDE POLLENFELD



BEBAUUNGSPLAN PREITH NR. 30 „GEMEINBEDARF AM ZACHENWEG“

BEGRÜNDUNG GEM. § 2A BAUGB

Entwurf i.d.F. vom 23.07.2026

KLOS
GmbH & Co. KG

Ingenieurbüro für Tiefbauwesen und Städteplanung
Beratung • Planung • Bauleitung • Gutachten
Alte Rathausgasse 6
91174 Spalt
www.ib-klos.de
Fon: 09175 / 7970 - 0
Fax: 09175 / 7970 - 50
Email: info@ib-klos.de

Inhalt

1	Einleitung	3
1.1	Planerfordernis	3
1.2	Plangebiet	3
1.3	Planverfahren	3
2	Übergeordnete Planungen	4
2.1	Raumordnung	4
2.2	Flächennutzungsplan	4
3	Besondere Planungsaspekte	5
3.1	110 kV-Freileitung	5
4	Planerische Konzeption	5
5	Festsetzungen des Bebauungsplans	6
5.1	Bauflächen	6
5.2	Hauptversorgungsleitungen	7
5.3	Flächennutzung (Bilanz)	7
6	Erschließung und Versorgung	7
7	Umweltbericht	8
7.1	Methodik	8
7.2	Schutzgebiete und naturschutzfachliche Grundsätze und Ziele	8
7.3	Bestandsbeschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	9
7.3.1	Schutzgut Geologie und Boden	10
7.3.2	Schutzgut Wasser	11
7.3.3	Schutzgut Klima/Luft	12
7.3.4	Schutzgut Tiere und Pflanzen	13
7.3.5	Schutzgut Orts-, Landschaftsbild und Erholung	15
7.3.6	Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit	17
7.3.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	18
7.3.8	Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern	18
7.4	Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung	18
7.5	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich (einschl. naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung)	19
7.5.1	Vermeidungsmaßnahmen	19
7.5.2	Ermittlung des Ausgleichsbedarfs (Eingriffsregelung)	20
7.5.3	Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	22
7.5.4	Alternative Planungsmöglichkeiten	26
7.6	Allgemein verständliche Zusammenfassung	26
8	Aufstellungsvermerk	28

1 Einleitung

1.1 Planerfordernis

Die Gemeinde Pollenfeld befindet sich nördlich der Kreisstadt Eichstätt auf der Hochfläche des Fränkischen Juras. Zu der Gemeinde gehört auch der aus einer dörflichen Ansiedlung hervorgegangene Ortsteil Preith, der rund 900 Einwohner hat. Der Ortsteil liegt zwischen dem Hauptort Pollenfeld und dem von der Gemeinde gemeinsam mit der Stadt Eichstätt in den letzten Jahren entwickelten Gewerbegebiet Zachenacker / Lüften.

Das Haus der Freiwilligen Feuerwehr Preith befindet sich am Steigweg im Nordosten von Preith. Das Haus ist technisch veraltet und für die heutigen Anforderungen der Feuerwehr inzwischen zu klein. Die Gemeinde Pollenfeld hat daher im Jahr 2025 ein Grundstück für die Errichtung eines neuen Feuerwehrhauses mit Gemeinschaftsraum und ausreichend dimensionierten Außenflächen erworben. Das Grundstück liegt im unbebauten Gelände zwischen der Ortslage Preith und dem südlich anschließenden Siedlungsbereich mit Sportanlagen und dem Gewerbegebiet Zachenacker / Lüften.

Aufgrund seiner Lage zwischen zwei innerörtlichen Hauptstraßen (Zachenweg und Stadtweg) und der westlich an dem Grundstück vorbeiführenden Staatsstraße St 2225 besitzt der Standort für die Freiwillige Feuerwehr eine ideale verkehrliche Lage. Mit seiner Größe von rund 6.500 qm bietet das Grundstück zudem Raum für die ergänzende Ansiedlung einer weiteren Gemeinbedarfseinrichtung. Dieses kann perspektivisch der Kindergarten von Preith sein, für den aufgrund der steigenden Bevölkerungszahlen in absehbarer Zeit ebenfalls ein Neubau erforderlich wird.

Aus den Anforderungen der Freiwilligen Feuerwehr Preith und dem Platzbedarf für soziale Einrichtungen in Preith ergibt sich für die Gemeinde Pollenfeld gemäß § 1 Abs. 3 BauGB für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung das Erfordernis zur Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans Preith Nr. 30 „Gemeinbedarf am Zachenweg“. Der Bebauungsplan bezieht Flächen im planungsrechtlichen Außenbereich nach § 35 BauGB in die bauliche Nutzung ein. Ziel ist die Schaffung einer räumlich zusammenhängenden und gut an den Verkehr angebundenen Gemeinbedarfsfläche für den Bedarf des Ortsteils Preith.

1.2 Plangebiet

Das Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplans liegt südlich der Ortslage Preith. Es grenzt im Norden an landwirtschaftliche Fläche, im Osten an den Stadtweg, im Süden an das Sportgelände des DJK Preith und im Westen an den Zachenweg.

Im Einzelnen umfasst der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans den südlichen Teil des bislang landwirtschaftlich genutzten Flurstücks Nr. 354 in der Gemarkung Pollenfeld. Die überplante Fläche befindet sich im Eigentum der Gemeinde Pollenfeld.

Insgesamt beträgt die Fläche des Plangebiets ca. 0,65 ha.

1.3 Planverfahren

Beim vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich um einen qualifizierten Bebauungsplan nach § 30 Abs. 1 BauGB. Seine Aufstellung erfolgt im Regelverfahren nach §§ 1-4c und 8-10a BauGB mit frühzeitiger Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)

und der Behörden und Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) sowie Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB) und Umweltbericht (§ 2a BauGB).

2 Übergeordnete Planungen

2.1 Raumordnung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB muss der Bebauungsplan den Zielen der Raumordnung angepasst sein (Anpassungsgebot). Maßgeblich für die Ziele der Raumordnung im vorliegenden Verfahren sind das im Jahr 2013 in Kraft getretene und seitdem mehrfach fortgeschriebene Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) und der im Jahr 1988 in Kraft getretene und seitdem mehrfach fortgeschriebene Regionalplan der Planungsregion Ingolstadt, der an das LEP anzupassen ist.

Landesentwicklungsprogramm Bayern

Das LEP (Stand 01.06.2023) legt für die Siedlungsentwicklung in Bayern das allgemeine Prinzip der „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ fest. Gemäß LEP, Ziel 3.2 sind in den Siedlungsgebieten die vorhandenen Potentiale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potentiale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen. Neue Siedlungsflächen sind gemäß LEP, Ziel 3.3 möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan entwickelt die Gemeinde Pollenfeld eine baulich vorgeprägte Freifläche am Rand ihres Siedlungsgebietes zu einer Gemeinbedarfsfläche. Da die Gemeinde nach LEP, Grundsatz 2.2.5 zur Sicherung und Weiterentwicklung der öffentlichen Daseinsvorsorge verpflichtet ist und in Preith keine geeigneten Bauflächen für die Freiwillige Feuerwehr zur Verfügung stehen, ergibt sich hieraus eine begründete Ausnahme nach LEP, Ziel 3.2. Dem Anbindegebot nach LEP, Ziel 3.3 wird mit der vorliegenden Planung entsprochen.

Regionalplan Planungsregion Ingolstadt

Der Regionalplan der Planungsregion Ingolstadt (Stand 16.11.2023) sieht nach Grundsatz 2.2.1 vor, dass sich die Gemeinden entsprechend ihrer ökologischen, soziokulturellen und wirtschaftlichen Bedeutung organisch weiterentwickeln. Nach Grundsatz 2.2.2 soll in den Gemeinden der Bereitstellung einer zukunftssicheren und wohnortnahen Versorgung der Bevölkerung mit notwendigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs der Vorzug gegenüber Auslastungserfordernissen eingeräumt werden.

Der Regionalplan verortet die Gemeinde Pollenfeld im „allgemeinen ländlichen Raum“. In der Hierarchie der zentralen Orte wird die Gemeinde dem Nahbereich des Mittelzentrums Eichstätt zugeordnet (siehe Begründungskarte Zentrale Orte und Nahbereiche, Stand 22.10.2020). Da die vorliegende Planung erforderliche Flächen für die organische Weiterentwicklung der Gemeinde nach Grundsatz 2.2.1 und eine zukunftssichere und wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung nach Grundsatz 2.2.2 bereitstellt, entspricht diese den Zielen des Regionalplans.

2.2 Flächennutzungsplan

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln (Entwicklungsgebot). Maßgeblich für das vorliegende Verfahren ist der seit dem 12.03.1996 wirksame und seitdem mehrfach geänderte FNP des Gemeinde Pollenfeld. Der FNP stellt das Plangebiet als landwirtschaftliche Fläche dar. Da die

Darstellung des FNP nicht mit der vorliegenden Planung übereinstimmt, wird der FNP im Zusammenhang mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans geändert. Die Änderung des FNP erfolgt im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB.

Hinweis: In der 12. FNP-Änderung der Gemeinde Pollenfeld wurde bereits an einem anderen Standort in Preith eine Gemeinbedarfsfläche für einen Kindergarten vorgesehen. Dieser Standort wird von der Gemeinde jedoch nicht weiterverfolgt. Das Verfahren ruht derzeit und wird zu gegebener Zeit ohne die Gemeinbedarfsfläche fortgeführt.

3 Besondere Planungsaspekte

3.1 110 kV-Freileitung

Durch das Plangebiet führt die 110 kV-Freileitung Weißenburg-Ingolstadt. Ein Maststandort der Leitung liegt teilweise innerhalb des Plangebietes. Aus der Leitung und dem Maststandort resultieren Bau- und Bewuchsbeschränkungen, die in der Planung zu berücksichtigen sind. Hinzu kommen vorübergehende Baubeschränkungen durch den bevorstehenden Neubau der Leitung, für den eine Arbeits-, Montage- und Baustelleneinrichtungsfläche erforderlich ist.

Im Zuge des vorliegenden Planverfahrens wurden die Belange der 110 kV-Freileitung mit dem Netzbetreiber (der N-ERGIE Netz GmbH) abgestimmt. Dabei wurde vereinbart, dass ein Teil der für den Neubau der Leitung temporär erforderlichen Arbeits-, Montage- und Baustelleneinrichtungsfläche auf dem südlich an das Plangebiet angrenzenden gemeindeeignen Sportplatz angelegt werden kann.

4 Planerische Konzeption

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird im unbebauten Gelände zwischen der Ortslage Preith und dem südlich angrenzenden Siedlungsbereich eine räumlich zusammenhängende Gemeinbedarfsfläche geschaffen. Diese ist vorrangig zur Nutzung durch die Freiwillige Feuerwehr Preith bestimmt. Aufgrund ihrer Größe bietet diese auch Raum für die ergänzende Ansiedlung einer sozialen Einrichtung. Dies kann der Kindergarten Preith sein, für den voraussichtlich ein Neu- bzw. Ergänzungsbau erforderlich wird. Die Erschließung der Gemeinbedarfsfläche erfolgt über die westlich und östlich angrenzenden innerörtlichen Hauptstraßen (Zachenweg und Stadtweg).

Durch die isolierte Lage der Gemeinbedarfsfläche im Siedlungsgefüge wird ein möglicher Konflikt mit angrenzender Wohnnutzung vermieden. Aufgrund der vorhandenen 110 kV-Freileitung ist nicht zu erwarten, dass auf der landwirtschaftlichen Fläche nördlich des Plangebietes künftig Wohnbebauung entstehen wird. Entweder bleibt diese Fläche als Trenngrün zwischen der Ortslage Preith und dem südlich angrenzenden Siedlungsbereich bestehen oder wird eine mit der Freileitung vereinbare bauliche Nutzung erhalten.

5 Festsetzungen des Bebauungsplans

5.1 Bauflächen

Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet ist vollständig als Gemeinbedarfsfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB mit den Zweckbestimmungen „soziale Einrichtung“ und „Feuerwehr“ festgesetzt. Damit wird die Ansiedlung der Freiwilligen Feuerwehr Preith und ergänzend einer sozialen Einrichtung (wie dem Kindergarten Preith) ermöglicht.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung in der Gemeinbedarfsfläche ist mit einer Geschosßflächenzahl (GFZ) von 1,0, einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 und II Vollgeschossen als Höchstmaß bestimmt. Diese Festsetzungen, die hinsichtlich der GFZ und GRZ unter den Orientierungswerten für die üblichen Baugebiete nach § 17 BauNVO liegen, entsprechen den erwarteten Anforderungen an die baulichen Anlagen der Feuerwehr und einer ergänzenden sozialen Einrichtung. Mit der zusätzlichen Festsetzung einer Firsthöhe von 12,00 m, die durch die Bauhöhenbeschränkung im Bereich der 110 kV-Freileitung ohnehin besteht, ist die Höhenentwicklung im Plangebiet einheitlich geregelt.

Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt. Der Abstand der überbaubaren Grundstücksflächen zu den Baugebietsgrenzen beträgt durchgängig 3,00 m. Abweichend hiervon verbleiben der Maststandort der 110 kV-Freileitung und die angrenzende Arbeits-, Montage- und Baustelleneinrichtungsfläche für Arbeiten an der Leitung außerhalb der Baugrenzen. Eine Befreiung von den festgesetzten Baugrenzen ist aus Gründen der Versorgungssicherheit nicht vorgesehen.

Unabhängig von den festgesetzten Baugrenzen an den äußeren Rändern der Baufläche gelten gegenüber Grundstücken innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen die Regelungen zu Abstandsflächen der BayBO.

Nebenanlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Anlagen, die der Erschließung, Sicherung sowie der Ver- und Entsorgung des Baugebietes dienen.

Stellplätze

Der vorliegende Bebauungsplan verzichtet auf Festsetzungen zur Errichtung von Stellplätzen, da deren Erfordernis in der Stellplatzsatzung der Gemeinde Pollenfeld ausreichend geregelt ist. Es wird davon ausgegangen, dass die Stellplätze der Gemeinbedarfseinrichtungen innerhalb der Gemeinbedarfsfläche untergebracht werden.

Gestalterische Vorgaben

Um eine Beeinträchtigung des öffentlichen Raums durch massive oder unmaßstäbliche Einfriedungen zu vermeiden, sind an den öffentlichen Verkehrsflächen im Plangebiet nur blickdurchlässige Zäune aus Holz oder Metall bis zu einer Gesamthöhe von 1,20 m zulässig.

5.2 Hauptversorgungsleitungen

Durch die Lage der Baugrenzen ist der Maststandort der 110 kV-Freileitung und die mit dem Netzbetreiber abgestimmte temporären Arbeits-, Montage- und Baustelleneinrichtungsfläche von der Bebauung ausgespart. Zusätzlich sind die Belange der 110 kV-Freileitung durch die vom Netzbetreiber vorgegebenen Bau- und Bewuchsbeschränkungsbereiche im Bebauungsplan berücksichtigt.

Baubeschränkungsbereich

Ein 21,00 m breiter Geländestreifen beidseitig der Leitungsachse der 110 kV-Freileitung im Plangebiet ist als Baubeschränkungsbereich festgesetzt. Aus Sicherheitsgründen ist in diesem Bereich nur eine Unterbauung bis 12,00 m über der natürlichen Geländeoberfläche zulässig.

Bei der Errichtung von Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen sowie baulichen Nutzungen sind in diesem Bereich bestimmte Sicherheitsabstände zum nächstgelegenen, spannungsführenden Leiterseil der Freileitung einzuhalten. Diese betragen 5,50 m (Konturen von Gebäuden, technischen Anlagen, Spielgeräten, gelagerten Materialien etc.), 7,00 m (Geländeoberflächen von Straßen, Park- und Lagerplätze) und 8,00 m (Geländeoberflächen von Freizeitanlagen, Spiel- und Sportplätze). Die Bedachung von Gebäuden in diesem Bereich muss feuerhemmend sein. Die Errichtung baulicher Anlagen und Geländeänderungen bedürfen in diesem Bereich zudem der Zustimmung des Netzbetreibers.

Bewuchsbeschränkungsbereich

Ein 30,00 m breiter Geländestreifen beidseitig der Leitungsachse der 110 kV-Freileitung im Plangebiet ist als Bewuchsbeschränkungsbereich festgesetzt. Aus Sicherheitsgründen dürfen in diesem Bereich nur Gehölze mit einer maximalen Wuchshöhe von 4,50 m gepflanzt werden.

5.3 Flächennutzung (Bilanz)

Festgesetzte Flächennutzung innerhalb des Plangebietes:

Flächennutzung	Flächenanteil	Fläche absolut
Baufläche (Gemeinbedarfsfläche)	100 %	6.523 m²
Gesamtfläche Geltungsbereich	100 %	6.523 m²

6 Erschließung und Versorgung

Die Erschließung und Versorgung des Plangebietes mit Wasser, Strom und Telekommunikation sowie die Ableitung von Schmutzwasser erfolgt über die bestehenden Leitungsnetze im Bereich des Zachenwegs und des Stadtwegs.

Das vor Ort anfallende Niederschlagswasser soll nach Möglichkeit ortsnahe versickert werden, entweder auf den Bau- und Grünflächen innerhalb des Plangebietes oder außerhalb in dessen näherer Umgebung. Da die GRZ im Plangebiet auf 0,5 begrenzt ist, sollten hierfür in ausreichendem Umfang unversiegelte Flächen zur Verfügung stehen.

Zur Schonung des natürlichen Wasserhaushalts wird empfohlen, private Flächenbefestigungen wie Stellplätze und Fußwege mit versickerungsfähigem oder teildurchlässigem Pflaster zu befestigen, sofern dies nicht dem eigentlichen Nutzungszweck der

Fläche widerspricht. Ferner wird die Errichtung von Zisternen zur Rückhaltung und Nutzung von Regenwasser für die Bewässerung von Grünflächen empfohlen.

Hinsichtlich der Trinkwasserversorgung wurde seitens des Wasserzweckverbands (WZV) Eichstätter Berggruppe geäußert, dass zur Verbesserung der Wasserversorgung im Allgemeinen und der Erhöhung der verfügbaren Löschwassermenge Maßnahmen zu ergreifen sind, die von der Gemeinde Pollenfeld zu tragen sind. Die Gemeinde wird gemeinsam mit dem Wasserversorger entsprechende Maßnahmen entwickeln und eine Vereinbarung zur Umsetzung der Maßnahmen mit dem Wasserzweckverband treffen.

7 Umweltbericht

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist bei der Aufstellung, Änderung, Ergänzung und Aufhebung von vorbereitenden und verbindlichen Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen, welche die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB berücksichtigt. Dazu werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen eines Vorhabens bzw. einer Planung ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Dieser bildet einen gesonderten Teil der Begründung des Bebauungsplans. Die Ergebnisse sind in der Abwägung zu berücksichtigen.

Integriert in den Umweltbericht wird auch die Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB i. V. m. §§ 15 und 18 BNatSchG.

Aufgrund der Größe und Ausprägung des Plangebietes sowie der angrenzenden Strukturen, kann auf eine ausführliche spezielle artenschutzrechtliche Prüfung verzichtet werden. Aussagen zum Artenschutz werden im Rahmen des Schutzgutes Tiere und Pflanzen getroffen.

7.1 Methodik

Der vorliegende Umweltbericht orientiert sich am Bayerischen Leitfaden „Der Umweltbericht in der Praxis – Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung“ (ergänzte Fassung mit Stand Januar 2007). Grundlage für die Bewertung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes bildet eine Geländekartierung der aktuellen Biotop- und Nutzungstypen am 04.03.2026 sowie die Auswertung vorhandener Datenquellen.

Die Berücksichtigung der Eingriffsregelung erfolgt nach dem neuen Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (12/2021).

Kurze artenschutzrechtliche Aussagen zur Prüfung der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfolgen in Form einer Trockenabschichtung an Hand der vorhandenen Biotopstrukturen und werden in das Kapitel 7.3.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen integriert.

7.2 Schutzgebiete und naturschutzfachliche Grundsätze und Ziele

Das Plangebiet im Süden von Preith liegt wie das gesamte Gemeindegebiet Pollenfeld innerhalb des Naturparks „Altmühltal“.

Weitere Schutzgebiete sind im Umfeld des Plangebietes einschließlich der Wirkzone nicht ausgewiesen.

Gemäß der amtlichen Biotopkartierung Bayern sind innerhalb des Plangebietes sowie in der unmittelbaren Umgebung keine gesetzlich geschützten Biotope erfasst.



Abbildung 1: Luftbild des Plangebietes (Bayern-Atlas plus, abgerufen 14.07.2026)
(rote Umrandung = Plangebiet, gesamte Bereich = Naturpark „Altmühltal“)

7.3 Bestandsbeschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

In diesem Kapitel erfolgt für jedes Schutzgut eine Beschreibung des Bestandes sowie eine Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung. Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal-argumentativ. Unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen sowie der Ausgleichbarkeit von Beeinträchtigungen werden im Ergebnis drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

Bei den Auswirkungen des Bauvorhabens auf die Umwelt werden bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen unterschieden.

Baubedingte Auswirkungen sind zeitlich begrenzte Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft während der Bauphase wie beispielsweise temporärer Flächenbedarf für Lagerplätze und Baustellenzufahrten, Bodenumlagerung und -verdichtung, Immissionen und Erschütterungen durch den Baustellenbetrieb. Auch Störungen, Verletzungen und Tötung von Tieren im Wirkungsbereich können nicht ausgeschlossen werden.

Anlagebedingte Auswirkungen des Bauvorhabens entstehen v.a. durch die zunehmende Versiegelung, die Überformung von Vegetationsstrukturen und visuelle Effekte durch die neue Bebauung.

Unter betriebsbedingten Auswirkungen des Bauvorhabens sind die Beeinträchtigungen durch die Nutzung als Gemeinbedarfsfläche für die Feuerwehr sowie für eine soziale Einrichtung zu verstehen.

7.3.1 Schutzgut Geologie und Boden

Bestand:

Naturräumlich liegt das Plangebiet in der Fränkischen Alb (D61) innerhalb der Untereinheit „Hochfläche der Südlichen Frankenalb“ (082-A). Geologisch gehört der Bereich zur Einheit des Malm (Weißer Jura) mit plattig ausgeprägtem Kalkstein mit Mergelsteinlagen. Als Boden stehen fast ausschließlich Braunerden aus (schuttführendem) Schluff bis Ton (Gesteine des Malm, Lösslehm) an (vgl. Geologische Karte von Bayern, M 1:500.000 und M 1:25.000; Übersichtsbodenkarte Bayern, M 1:25.000).

Altlastenverdachtsflächen sind innerhalb des Plangebietes nicht bekannt.

Das Plangebiet wird intensiv landwirtschaftlich genutzt. Damit sind die natürlichen Bodenverhältnisse anthropogen geprägt.

Auswirkungen:

Im Zuge der Erschließung und Bebauung werden Böden umgelagert, Oberboden wird abgeschoben und zwischengelagert. Das natürliche Bodengefüge wird gestört und Bodenfunktionen temporär eingeschränkt. Aufgrund der bereits durch die landwirtschaftliche Nutzung veränderten Bodenverhältnisse wird die Erheblichkeit der baubedingten Auswirkung als gering eingestuft.

Durch die Bebauung und Erschließung werden Flächen dauerhaft versiegelt. Bodenversiegelung bedeutet den Verlust der natürlichen Bodenfunktionen als Lebensraum, landwirtschaftliche Produktionsfläche und als Pflanzenstandort. Des Weiteren sind mit der Versiegelung Auswirkungen für die Schutzgüter Wasser bspw. durch reduzierten Wasserrückhalt sowie Klima/Luft durch z.B. verstärkte Aufheizung im Sommer zu erwarten. Es handelt sich um anthropogen bereits veränderte, landwirtschaftlich genutzte Böden, sodass der Kompensationsbedarf über die Bewertung der betroffenen Vegetations- und Nutzungsstrukturen ermittelt wird.

Über die festgesetzte GRZ von 0,5 wird die Flächenversiegelung auf das notwendige Maß begrenzt. Insbesondere im Bereich der Fläche für soziale Einrichtung ist mit der Anlage und Gestaltung von Grünflächen zu rechnen, die weiterhin die natürlichen Bodenfunktionen erfüllen können.

Um Versiegelungen weitest möglich zu reduzieren, wird empfohlen Einfahrten, Stellplätze und Hofflächen, soweit mit der Nutzung vereinbar, in wasserdurchlässiger bzw. teildurchlässiger Bauweise auszuführen. Dadurch können versiegelungsbedingte Auswirkungen auf den Boden- und damit auf den Wasserhaushalt, die Grundwasserneubildung und das Mikroklima reduziert werden.

Unter Berücksichtigung der Grundflächenzahl von 0,5, der Größe des Vorhabens sowie der anthropogenen Vorprägung wird die anlagebedingte Auswirkung insgesamt als mittel bewertet.

Betriebsbedingt sind aufgrund der Ausweisung als Gemeinbedarfsfläche mit den Zweckbestimmungen „soziale Einrichtung“ und „Feuerwehr“ nur geringe Beeinträchtigungen des Bodens, zu erwarten.

Fazit:

Da Boden ein nicht vermehrbare Gut ist, sind die Auswirkungen nicht vollständig zu vermeiden bzw. auszugleichen. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Geologie und Boden werden aufgrund der Versiegelung und des damit verbundenen dauerhaften Verlustes natürlicher Bodenfunktionen, unter Berücksichtigung der Grundflächenzahl von 0,5 sowie der landwirtschaftlichen Vornutzung als Umweltauswirkungen mit mittlerer Erheblichkeit eingestuft.

7.3.2 Schutzgut Wasser*Bestand:*

Wasserrechtliche Schutzgebiete sind im Plangebiet nicht ausgewiesen. Natürliche Oberflächengewässer sind im Plangebiet und im direkten Umfeld nicht vorhanden.

Die Wechselfolge aus Kalk-, Mergelstein und Dolomit des Malm bilden einen (Kluft-)Karst-Grundwasserleiter mit hoher Trennfugendurchlässigkeit und bedeutendem Grundwasservorkommen. In der Regel ist das Filtervermögen sehr gering bis gering (vgl. Digitale Hydrogeologische Karte, M 1:100.00, Verbreitung der Hydrogeologischen Einheiten).

Auswirkungen:

Baubedingte Beeinträchtigungen des Grundwassers können bei ordnungsgemäßem Baustellenbetrieb nach aktuellem Stand der Technik weitestgehend ausgeschlossen werden, sodass hier lediglich geringe Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

Die anlagebedingte Neuversiegelung führt zu einem Verlust der natürlichen Bodenfunktionen wie Versickerung, Retentionsvermögen und Grundwasserneubildung, wodurch der Oberflächenabfluss zunimmt. Über die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,5 wird die überbau- und versiegelbare Fläche begrenzt.

Wie in Kapitel 6 beschrieben, soll das vor Ort anfallende Niederschlagswasser entweder auf den Bau- und Grünflächen innerhalb des Plangebietes oder außerhalb in dessen näherer Umgebung ortsnahe versickert werden. Wie erwähnt ist insbesondere im Bereich der Fläche für soziale Einrichtung mit der Anlage von Grünflächen zu rechnen, über die je nach Gestaltung sowohl Versickerung als auch Verdunstung stattfinden kann. Außerdem werden die Verwendung von versickerungsfähigem oder teildurchlässigem Pflaster sowie die Errichtung von Zisternen zur Rückhaltung und Nutzung von Regenwasser empfohlen, um Auswirkungen auf den natürlichen Wasserhaushalt zu minimieren.

Insgesamt werden die anlagebedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser als gering bewertet.

Erhebliche Gefährdungen des Grundwassers sind bei der Nutzung als neuer Feuerwehrstandort und weiteren Gemeinbedarfsflächen nicht zu erwarten. Diesbezüglich wird insbesondere auf die allgemeinen Regeln zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen hingewiesen. Somit sind die betriebsbedingten Auswirkungen als gering einzustufen.

Fazit:

Unter Berücksichtigung der Größe des Plangebietes und der festgesetzten GRZ wird die Erheblichkeit der Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser insgesamt als gering eingestuft.

7.3.3 Schutzgut Klima/Luft

Bestand:

Lokalklimatisch kann die landwirtschaftlich genutzte Fläche als Kaltluftentstehungsfläche am südlichen Ortsrand von Preith eingestuft werden. Die lockeren Gehölze am Rand des Sportplatzes und die Hecke östlich des Plangebietes leisten durch Frischluftproduktion, Verschattung, Verdunstung sowie Filterung von Stäuben einen positiven Beitrag zum lokalen Mikroklima. Aufgrund der Geländeneigung Richtung Südwesten ist die Bedeutung der Fläche für die klimatische Ausgleichsfunktion der Ortslage von Preith jedoch als gering zu bewerten.

Auswirkungen:

Gemäß § 1a Abs. 5 BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Dies wurde bei der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans im Rahmen der Möglichkeiten berücksichtigt.

Als Folge des Klimawandels ist neben einem allgemeinen Temperaturanstieg auch eine Zunahme an Sommertagen und sogenannten „Heißen Tagen“ (Tageshöchsttemperatur über 25 °C bzw. 30 °C) zu erwarten. Gleichzeitig ist von einer Zunahme von extremen Wetterereignissen auszugehen (z.B. Starkregen und Trockenperioden).

Baubedingt sind durch den Baustellenverkehr lokal und zeitlich begrenzt Staub- und Abgasemissionen zu erwarten. Diese werden gegenüber der heutigen landwirtschaftlichen Nutzung als gering eingestuft.

Mit der Bebauung der Fläche geht die Funktion als Kaltluftentstehungsfläche auf diesem Teilareal verloren. Die versiegelten Erschließungs- und Dachflächen tragen insbesondere in den Sommermonaten zur stärkeren Erwärmung der Umgebungsluft bei. Aufgrund der querenden 110 kV-Leitung sind die Dachflächen innerhalb des Baubeschränkungsereichs als harte Dachflächen auszuführen. Für künftige Gebäude der sozialen Einrichtung außerhalb des Baubeschränkungsereichs wird bei Flachdächern bzw. flach geneigten Dachflächen eine Dachbegrünung zur Minimierung der sommerlichen Aufheizung und zur Förderung des Wasserrückhalts und der Verdunstung empfohlen.

Da in der direkten Umgebung weiträumig weitere Kaltluftentstehungsflächen vorhanden sind, ist aufgrund der geringen Ausdehnung des Gebiets keine erhebliche Auswirkung auf das Lokalklima zu erwarten.

Die anlagebedingten Auswirkungen werden durch die Beschränkung der GRZ auf 0,5 minimiert. Die im Osten und Süden angrenzenden Gehölze können randliche Teilflächen beschatten. Insgesamt werden die anlagebedingten Auswirkungen als gering eingestuft.

Betriebsbedingte Auswirkungen entstehen vor allem durch Einsatz- und Übungsfahrten der Feuerwehr sowie den Zu- und Abfahrtsverkehr der Beschäftigten und Einsatzkräfte. Aufgrund der moderaten Verkehrsintensität werden nur geringe betriebsbedingte Auswirkungen auf das Schutzgut Klima / Luft erwartet.

Fazit:

Unter Berücksichtigung der geringen klimatischen Ausgangsbedeutung, der geringen Größe des Plangebiets, der GRZ und der angrenzenden Gehölze sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft insgesamt als gering einzustufen.

7.3.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Bestand:

Die nachfolgend beschriebenen Biotop- und Nutzungsstrukturen wurden im März 2026 erfasst. Ihre Bedeutung für den Naturhaushalt wird an Hand des neuen Bayerischen Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ vom Bayerischen Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr in der Fassung Dezember 2021 bewertet. Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) wurde aufgrund der Standortcharakteristik nicht erstellt.

Aussagen zur faunistischen Bedeutung und der artenschutzrechtlichen Relevanz beruhen auf der Strukturkartierung und werden in der folgenden Beschreibung und Bewertung des Schutzguts Tiere und Pflanzen integriert.

Das Plangebiet und die nördlich anschließenden Flächen werden als Ackerfläche intensiv bewirtschaftet. Die Randbereiche werden grünlandartig als Feldumfahrung genutzt. Die naturschutzfachliche Bedeutung ist gering. Um den Freileitungsmast im süd-östlichen Teil des Plangebietes hat sich Gebüschsukzession mit Hartriegel, Flieder u.a. angesiedelt.

Entlang des östlich verlaufenden Stadtwegs wächst eine mesophile Hecke (Hainbuche, Kirsche, verschiedene Ahornarten, Hasel, Liguster, Hartriegel), die als wichtiges Leit- und Vernetzungselement fungiert. Die Hecke wird sowohl von der Ackerseite als auch von der Straßenseite her immer wieder gestutzt. Ein gut ausgeprägter Saum fehlt. Innerhalb dieser Struktur wurden als CEF-Maßnahme für die Gewerbegebietserweiterung Zachenacker Süd mehrere Nistkästen und Fledermauskästen angebracht.

Die südlich angrenzende Sportanlage ist durch einen Zaun umgrenzt. Der Sportplatz wird am nördlichen Rand durch locker stehende Ziergehölze wie Thuja, Buchs, Scheinzypresse, Berg-Kiefer und Gemeiner Liguster eingegrünt. Im östlichen Abschnitt ist die Eingrünung dichter (Kirschbäume StD 10 bis 30 cm, Flieder, Hartriegel) und geht in die straßenbegleitende Hecke über.

Im Westen des Plangebietes liegt der als Parkplatz aufgeweitete Zachenweg mit schmalen randlichen Grünflächen.

Die faunistische Bedeutung des Plangebietes ist gering. Eine Nutzung der Ackerfläche als Niststandort durch Bodenbrüter wird aufgrund der Freileitung und der angrenzenden Gehölze ausgeschlossen. Die Nutzung als Jagdhabitat für Fledermäuse, Schwalben usw. ist möglich. Die angrenzenden Gehölzstrukturen bieten sowohl Nahrungshabitat, als auch Niststandort und Übertragungsmöglichkeit für Brutvögel und Fledermäuse.

Für weitere artenschutzrechtlich relevante Arten wie die Zauneidechse fehlen geeignete Habitatstrukturen. Ein Vorkommen von Pflanzenarten nach Anhang IV FFH-Richtlinie kann ausgeschlossen werden.

Auswirkungen:

Die geplante Bebauung führt zu Verlust und Überformung der o.g. Biotop- und Nutzungsstrukturen und stellt damit einen Eingriff gemäß § 14 BNatSchG dar. Betroffen sind die Ackerfläche und die Gebüschsukzession um den Freileitungsmast. In der östlich an den Geltungsbereich angrenzenden Hecke ist ein etwa 30 m langer Abschnitt zu roden, um eine Zufahrt für die Feuerwehr zu ermöglichen. Die Teilfläche wird bei der nachfolgenden Eingriffsermittlung (vgl. Kapitel 7.5.2) ebenfalls berücksichtigt.

Im Vorgriff der Planung wurde bereits auf Fl.-Nr. 352, Gmkg. Preith, als alternativem Standort für die Feuerwehr, ein Heckenabschnitt gerodet. Durch die Ausweisung des vorliegenden Bebauungsplans ist die Fläche aktuell nicht mehr zur Bebauung vorgese-

hen. Damit ist auf der Fläche flächengleich wieder Gehölzbestand zu entwickeln. In Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde (Telefonat Herr Sigerist, 28.07.2026) ist zur besseren Entwicklung dafür eine Initialpflanzung durchzuführen und eine zielgerichtete Pflege zu gewährleisten. Ein zusätzlicher Ausgleichsbedarf kann damit entfallen.

Baubedingt wird Oberboden umgelagert wodurch Vegetationsstandorte temporär beeinträchtigt werden. Um Eingriffe zu minimieren, sind die erhaltbaren Abschnitte der angrenzenden Hecke während der Bauzeit gemäß DIN 18920 bzw. R SBB durch Schutzzäune vor Bodenverdichtung und mechanischen Schäden im Wurzel- und Kronenbereich zu schützen (Vermeidungsmaßnahme V-M 1). Die Schutzmaßnahmen sind vor Beginn angrenzender Bauarbeiten vorzunehmen und während der Bautätigkeit funktionsfähig zu erhalten. Die Gehölze im Süden sind bereits durch einen Zaun vom Plangebiet getrennt. Verdichtungen und Ablagerungen im Wurzelbereich sind zu unterlassen.

Um Beeinträchtigungen von europäisch geschützten Vogelarten (Brutvögel) zu vermeiden, haben Rodungs- und Schnittmaßnahmen ausschließlich außerhalb der Brutzeit (01. Oktober bis Ende Februar) zu erfolgen (vgl. Vermeidungsmaßnahme V-M 2). Die Maßnahme dient auch dem Schutz sog. Allerweltsarten.

Besondere Berücksichtigung finden die in der östlichen Hecke hängenden Nist- und Fledermauskästen (Vermeidungsmaßnahme V-M 4). Je nach genauer Lage der geplanten Zufahrt im Osten, ist ein Umhängen von etwa drei Nistkästen nicht vermeidbar. Analog zu den zeitlichen Beschränkungen für die Rodungsarbeiten muss die Abnahme und Sicherung der Kästen ebenfalls im Winterhalbjahr (01.10 bis 28./29.02) vor Beginn der Rodungsarbeiten erfolgen. Die Kästen sind vor der erneuten Aufhängung zu reinigen. Die Ersatzstandorte sind im Vorfeld mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Die erneute Aufhängung muss vor Beginn der darauffolgenden Brutsaison erfolgen.

Durch die Bautätigkeit sind für angrenzende Strukturen Störungen und Beunruhigungen zu erwarten. Betroffene Arten können ebenso wie Arten, die das Plangebiet als Nahrungsgäste aufsuchen in der Regel in angrenzende Bereiche ausweichen.

Unter Berücksichtigung der genannten Maßnahmen werden die baubedingten Beeinträchtigungen des Schutzgutes als gering eingestuft.

Anlagebedingt gehen die überbauten Flächen dauerhaft als Vegetationsstandorte mit Lebensraumfunktion verloren. Mit Ausnahme des kurzen Heckenabschnitts und der Gebüschsukzession sind Ackerflächen mit geringer naturschutzfachlicher Bedeutung betroffen.

Aufgrund der querenden kV-Leitung bestehen für Pflanzungen Höhenbeschränkungen. Des Weiteren sind die Dachflächen innerhalb des Baubeschränkungsbereichs als harte Dachflächen auszuführen. Dennoch ist insbesondere im Bereich der Fläche für soziale Einrichtung mit der Anlage von Grünflächen zu rechnen. Je nach Gestaltung können diese Flächen für störungsunempfindliche Arten Lebensraum und Nahrungshabitat bieten. Für künftige Gebäude der sozialen Einrichtung außerhalb des Baubeschränkungsbereichs wird bei Flachdächern bzw. flach geneigten Dachflächen eine Dachbegrünung empfohlen. Neben den positiven Wirkungen auf Klima- und Wasserhaushalt können begrünte Dachflächen Nahrungshabitat für Insekten sowie teilweise für störungsunempfindliche Vogelarten und damit in der Folge für insektenfressende Vogelarten und Fledermäuse bieten.

Zur Vermeidung von Vogelschlag an großen Glasfronten sind Maßnahmen nach dem Stand der Technik (z. B. geprüftes Punktraster, Verwendung nicht-reflektierender Gläser) vorzusehen (Vermeidungsmaßnahme V-M 3).

Unter Berücksichtigung des Vorwertes der Fläche und der genannten Vermeidungsmaßnahmen sowie der Flächengröße werden die anlagebedingten Beeinträchtigungen insgesamt als gering bewertet. Der nicht vermeidbare Eingriff wird über die externe Ausgleichsmaßnahme (vgl. Kap 7.5.3) kompensiert.

Bei ordnungsgemäßer Durchführung der Planung werden unter Berücksichtigung der genannten Vermeidungsmaßnahmen keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Nrn. 1 bis 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG ausgelöst.

Aufgrund der naturschutzfachlichen Ausgleichsmaßnahme ist auch eine Strukturanreicherung und Verbesserung der Habitatstrukturen verschiedener Tierarten im Umfeld zu erwarten. Damit ist insgesamt keine Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Populationen zu erwarten. CEF-Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität sind nicht erforderlich.

Betriebsbedingt entstehen Beeinträchtigungen primär durch den Zu- und Abfahrtsverkehr sowie mögliche Lichtemissionen. Aufgrund der bestehenden Vorbelastung durch die angrenzende Sportnutzung, die Straßen im direkten Umfeld und die bisherige intensive landwirtschaftliche Bewirtschaftung sind die betriebsbedingten Auswirkungen als gering einzustufen.

Fazit:

Aufgrund des geringwertigen Ausgangszustands der Ackerfläche und des überwiegenden Erhalts der angrenzenden Heckenstrukturen sind die Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen unter Einhaltung der Vermeidungsmaßnahmen als gering einzustufen. Der nicht vermeidbare Eingriff wird über eine externe Ausgleichsmaßnahme (siehe Kap. 7.5.3) vollständig kompensiert. Das Auslösen artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nrn. 1 bis 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG kann ausgeschlossen werden.

7.3.5 Schutzgut Orts-, Landschaftsbild und Erholung

Bestand:

Das Plangebiet liegt südlich von Preith im Übergangsbereich zwischen den bestehenden Siedlungsflächen, der freien Landschaft, den Sportanlagen von Preith und dem Gewerbegebiet „Zachenacker / Lüften“. Die Fläche weist eine leichte Westneigung auf.

Im Westen grenzen der zu einem Parkplatz aufgeweitete Zachenweg und die Staatsstraße St 2225 an. Weiter südwestlich liegt das große gemeindeübergreifende Gewerbegebiet Zachenacker / Lüften. Das östliche Plangebiet wird durch eine 110 kV-Freileitung überspannt. Damit bestehen Vorbelastungen für das Orts- und Landschaftsbild.

Der östlich des Plangebietes verlaufende Stadtweg wird durch eine Hecke vom Plangebiet getrennt. Die Hecke stellt eine positive Struktur im Ortsbild dar.

Die Flächen zwischen dem Plangebiet und den südlichen Wohngebieten von Preith werden, ebenso wie das Plangebiet, als Ackerfläche bewirtschaftet. Die Siedlungsflächen am Ortsrand von Preith sind überwiegend mit eingeschossiger Wohnbebauung in ortstypischer Bauweise mit Satteldächern geprägt und lediglich gering eingegrünt.

Südlich des Plangebietes grenzt, durch einen Zaun und vereinzelt Gehölze getrennt, die Sportanlage Preith an.

Das Gebiet ist durch die angrenzenden Verkehrswege und die Sportnutzung durch Lärm vorbelastet. Andererseits stellen die Sportanlagen eine wichtige Infrastruktur für die Erholungsnutzung dar.

Der großräumige Naturpark „Altmühltal“ weist allgemein eine hohe Bedeutung für die landschaftsgebundene Erholung auf. Direkt westlich am Zachenweg sowie in der näheren Umgebung verlaufen einige Rad- und Wanderwege.



Abbildung 2: Blick über das Plangebiet in Richtung Nordwesten, 04.03.2026

Auswirkungen:

Baubedingte Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind durch Baulärm und optische Beeinträchtigung zu erwarten. Diese sind jedoch räumlich und zeitlich begrenzt und werden deshalb als gering eingestuft.

Die geplante Bebauung schließt direkt nördlich an den Sportplatz an. Die vorhandene 110 kV-Freileitung bedingt eine Höhenbegrenzung der Gebäude und den Ausschluss von Wohnnutzung. Zusätzlich wird auch für die westliche Teilfläche „soziale Einrichtung“ eine maximale Firsthöhe von 12,0 m festgesetzt. Dies verhindert eine dominante Hochbauweise und trägt zu einer landschaftsbildverträglichen Einbindung bei.

Durch die Bewuchsbeschränkungen im Bereich der Freileitung ist eine Eingrünung entlang der nördlichen Grenze nur bedingt möglich.

Die bestehenden, zu erhaltenden Gehölzstrukturen im Osten und Süden bewirken eine optische Einbindung in die freie Landschaft.

Je nach Gestaltung der Grünflächen, insbesondere im Bereich der sozialen Einrichtung, ist eine Ein- und Durchgrünung des westlichen Plangebietes künftig möglich.

Unter Berücksichtigung der Lage, der Vorbelastungen und der betroffenen Strukturen werden die anlagebedingten Beeinträchtigungen insgesamt als gering eingestuft.

Betriebsbedingt ergeben sich Einflüsse durch den An- und Abfahrtsverkehr der Feuerwehr und der sozialen Einrichtung sowie durch mögliche Lichtemissionen. Aufgrund der geringen Größe des Vorhabens und der funktionalen Ergänzung zu den bestehenden Sport- und Gewerbeflächen sind keine erheblichen Beeinträchtigungen auf das Landschaftsbild sowie für die Erholungssuchenden auf den angrenzenden Wegen zu erwarten.

Somit können die betriebsbedingten Auswirkungen als gering eingestuft werden.

Fazit:

Unter Berücksichtigung des Vorwerts der Fläche, der bestehenden Vorbelastungen und des überwiegenden Erhalts der östlichen Heckenstruktur werden die Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sowie die Erholung insgesamt als gering eingestuft.

7.3.6 Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit*Bestand:*

Das Plangebiet wird im Westen durch den als Parkplatz aufgeweiteten Zachenweg und die Staatsstraße St 2225 sowie im Osten durch den Stadtweg begrenzt. Die landwirtschaftlichen Flächen innerhalb und nördlich des Plangebietes bilden einen Puffer zwischen den Wohngebieten am südlichen Ortsrand von Preith und den südlich angrenzenden Sportanlagen. Aufgrund der Lärmimmissionen des Straßenverkehrs, des angrenzenden Gewerbegebiets und der Sportnutzung sowie der intensiven landwirtschaftlichen Bewirtschaftung und der querenden Freileitung bestehen im Plangebiet Vorbelastungen für das Schutzgut Mensch

Auswirkungen:

Aufgrund der Lage, der Vorbelastungen und der Entfernung zu den nächstliegenden Wohngebieten ist die Fläche gut geeignet für die Ausweisung einer Gemeinbedarfsfläche.

Während der Erschließung und Bauphase treten temporäre Lärm- und Staubemissionen auf. Diese sind zeitlich begrenzt und aufgrund der Distanz zur nächstgelegenen Wohnbebauung als gering einzustufen. Die Erreichbarkeit und sichere Nutzung der angrenzenden Sportanlage sind während der Bauzeit zu gewährleisten.

Anlagebedingte Beeinträchtigungen sind aufgrund der geringen Gebietsgröße sowie der getroffenen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen und der in östliche und südlich Richtung eingrünenden Gehölze als gering zu bewerten.

Betriebsbedingt ergeben sich Einflüsse primär durch den Zu- und Abfahrtsverkehr sowie durch gelegentliche Einsätze und Übungen der Feuerwehr. Diese sind aufgrund der funktionalen Notwendigkeit für das Gemeinwohl am gewählten Standort als ortsüblich und zumutbar einzustufen. Im Vergleich zum bisher ausgewiesenen Standort für die Feuerwehr sind geringere Auswirkungen auf die Wohngebiete am südlichen Ortsrand von Preith zu erwarten.

Durch den neuen Standort für die Feuerwehr und die sozialen Einrichtungen wird die Sicherheit im Ort verbessert und die soziale Versorgung gestärkt. Dies wirkt sich positiv auf die Lebensqualität und die Sicherheit der Menschen vor Ort aus. Betriebsbedingte Auswirkungen können somit als gering eingestuft werden.

Fazit:

Insgesamt sind durch die Planung keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch zu erwarten. Die Erheblichkeit wird unter Berücksichtigung der Vorbelastungen und der positiven Effekte für die soziale Daseinsvorsorge als gering eingestuft.

7.3.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Bestand:

Innerhalb des Plangebietes sowie in dessen unmittelbarem Umfeld sind gemäß der bayerischen Denkmalliste keine Bau- oder Bodendenkmäler verzeichnet.

Im weiteren Umfeld (Ortskern Preith) befinden sich bedeutende Denkmäler, wie die Pfarrkirche St. Brigida (Aktennummer: D-1-76-155-8) sowie das Bodendenkmal „Straße der römischen Kaiserzeit“ (Aktennummer: D-1-7033-0118). Das nächstgelegene Denkmal befindet sich in einer Entfernung von ca. 450 m nördlich des Plangebiets.

Als Sachgut ist die das Gebiet überspannende 110 kV-Freileitung inkl. Mast zu nennen.

Auswirkungen:

Aufgrund der Abstände zu den nächstgelegenen bekannten Bau- und Bodendenkmälern sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten.

Grundsätzlich muss bei allen Bodeneingriffen prinzipiell mit archäologischen Funden gerechnet werden. Die Eigentümer und Besitzer von Grundstücken sowie Unternehmer und Leiter, die Bodeneingriffe vornehmen, werden diesbezüglich auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von archäologischen Objekten nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes hingewiesen. Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler (u. a. auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) müssen unverzüglich, d. h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde am Landratsamt oder direkt dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege mitgeteilt werden.

Die bestehende Freileitung mitsamt Mast bleibt erhalten und wird in die Planung integriert. Die erforderlichen Sicherheitsabstände werden über entsprechende Festsetzungen berücksichtigt.

Insgesamt können baubedingte, anlagebedingte und betriebsbedingte Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter als gering eingestuft werden.

Fazit:

Sofern im Plangebiet keine unbekannten Bodendenkmäler auftreten, sind nach derzeitigem Kenntnisstand die Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter als gering zu bewerten.

7.3.8 Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern wurden, soweit beurteilungsrelevant, bei den jeweiligen Schutzgütern mit erfasst. Erhebliche Umweltauswirkungen durch sich verstärkende Wechselwirkungen sind für das Plangebiet nach heutigem Kenntnisstand nicht ersichtlich.

7.4 Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde die derzeitige intensive landwirtschaftliche Nutzung der Ackerflächen fortgeführt werden.

Das heutige Haus der Freiwilligen Feuerwehr Preith befindet sich am Steigweg im Nordosten von Preith. Das Haus ist technisch veraltet und für die heutigen Anforderungen der Feuerwehr inzwischen zu klein. Die im aktuellen FNP dargestellte Fläche am

südwestlichen Ortsrand von Preith, ist aufgrund der zu erwartenden Immissionskonflikte mit der direkt angrenzenden Wohnbebauung schlechter geeignet. Andere geeigneten Alternativflächen stehen im Gemeindegebiet nicht zur Verfügung, sodass der dringende Bedarf an Flächen für den Gemeinbedarf (Feuerwehr und soziale Einrichtungen) ohne die vorliegende Planung nicht gedeckt werden könnte.

7.5 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich (einschl. naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung)

Die Bauleitplanung für sich betrachtet, stellt zwar keinen Eingriff in Natur und Landschaft dar, jedoch bereitet diese einen Eingriff vor. Die nachfolgenden Maßnahmen wurden zur Vermeidung, Verminderung und dem Ausgleich nachteiliger Auswirkungen entwickelt und werden im Sinne der Eingriffsregelung den jeweiligen Beeinträchtigungen gegenübergestellt.

7.5.1 Vermeidungsmaßnahmen

Nach § 15 BNatSchG gilt bei einem Eingriff das Vermeidungs- bzw. Ausgleichsgebot. Demnach sind Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes vorrangig zu vermeiden. Diese Verpflichtung macht eine frühzeitige Berücksichtigung von Umweltaspekten in allen Planungsphasen notwendig.

Zur Vermeidung bzw. Verringerung möglicher erheblicher Beeinträchtigungen können verschiedene bautechnische und grünordnerische Maßnahmen herangezogen werden. Hierzu zählen insbesondere folgende allgemeine, aus der aktuellen Gesetzeslage ableitbare Maßnahmen:

- Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in „nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen.“ Die Aussagen der DIN 18915 über Bodenabtrag und Oberbodenlagerung sind zu beachten. Der Oberboden ist durch getrennte Lagerung zu sichern und bei Bedarf für Bepflanzungen wieder zu verwenden. Vorhandene Vegetationsflächen, die nicht bebaut werden, sind vom Baubetrieb freizuhalten. Oberboden darf nicht durch Befahren oder auf andere Weise verdichtet werden.
- Die schonende Oberbodenbehandlung sowie die Vermeidung bzw. Beseitigung baubedingter Bodenverdichtungen (Beachtung der DIN 18300 – Erdarbeiten sowie der DIN 18915 – Bodenarbeiten);
- Minimierung von baubedingten Lärm-, Schadstoff- und Staubemissionen gemäß dem Stand der Technik; Lagerung von boden- und wassergefährdenden Stoffen nur auf befestigten Flächen;
- Rasche Bauabwicklung zur Begrenzung der temporären Beeinträchtigungen auf ein Minimum;
- Gemäß § 1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1 Abs. 3 BNatSchG sind Gebäude, bauliche Anlagen und Freiflächen umweltschonend auszuführen. Dies betrifft insbesondere den Umgang mit den Schutzgütern Boden, Wasser sowie Pflanzen und Tiere. Gegen Verunreinigung des Grundwassers sind strenge Sicherheitsvorkehrungen zu treffen. Während des Baubetriebs sind Beeinträchtigungen durch geeignete Schutzmaßnahmen zu vermeiden.
- Nach DIN 18920 bzw. R SBB sind Schutzzäune zum Schutz vor Bodenverdichtung und mechanischen Schäden im Wurzel- und Kronenbereich aufzustellen.

Darüber hinaus kommen folgende, spezifische Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen für das Baugebiet zum Tragen:

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Zur Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen und artenschutzrechtlicher Verbotsstatbestände werden folgende Maßnahmen festgesetzt:

- **V-M 1: Schutz der angrenzenden Hecke:** Während angrenzender Bautätigkeiten ist die erhaltbare Hecke östlich des Geltungsbereichs entlang des Stadtwegs fachgerecht vor baubedingten Beeinträchtigungen zu schützen.
- **V-M 2 (Bauzeitenbeschränkung):** Baufeldfreimachung und Gehölzrodungen erfolgen ausschließlich außerhalb der Brutzeit im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28./29. Februar.
- **V-M 3 (Vogelschutz):** Zur Vermeidung von Vogelschlag sind große Glasflächen mit geeigneten Maßnahmen nach dem Stand der Technik (z. B. Punktraster, UV-Markierungen) gemäß LfU-Leitfaden zu versehen.
- **V-M 4 (Nisthilfen):** Im Bereich der neuen Zufahrt befindliche Nistkästen sind vor der Rodung fachgerecht zu sichern und in Abstimmung mit der UNB in angrenzende Gehölzbestände umzusetzen. Wenn möglich ist die Zufahrt in einem Abschnitt ohne Nisthilfen und stärkeren Bäumen anzulegen.

7.5.2 Ermittlung des Ausgleichsbedarfs (Eingriffsregelung)

Nicht vermeidbare Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes sind gemäß § 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 15 Abs. 2 BNatSchG durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu kompensieren (Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen). Zur Ermittlung des Kompensationsumfanges ist eine Bewertung der Eingriffsschwere und der Bedeutung der Eingriffsfläche für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild erforderlich. Die Vorgehensweise erfolgt nach dem neuen Bayerischen Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ vom Bayerischen Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr in der Fassung vom Dezember 2021.

Ermittlung des erforderlichen Kompensationsumfanges

Die Bedeutung der betroffenen Flächen für den Naturhaushalt wird anhand des o.g. Leitfadens kategorisiert und bewertet. Dabei wird der naturschutzfachliche Wert durch Wertpunkte gemäß der Biotopwertliste zur Anwendung der Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV) bestimmt.

Zur Gewährleistung der Verhältnismäßigkeit und einer praxisgerechten Handhabung erfolgt die Bewertung in der Regel über eine vereinfachte Pauschalierung:

Biotop- und Nutzungstypen (BNT) mit geringer naturschutzfachlicher Bedeutung (Grundwert 1 bis 5 WP) werden im Regelfall pauschal mit 3 WP angesetzt. BNT mit mittlerer Bedeutung (Grundwert 6 bis 10 WP) werden pauschal mit 8 WP bewertet.

Sofern es im Sinne der Einzelfallgerechtigkeit geboten erscheint (z. B. bei großflächig homogenen Beständen sehr geringer Wertigkeit), bleibt es der Gemeinde vorbehalten, anstelle der Pauschalierung die differenzierten Einzelwerte der Biotopwertliste heranzuziehen.

BNT mit hoher naturschutzfachlicher Bedeutung (Grundwert 11 bis 15 WP) werden grundsätzlich flächenscharf nach den jeweiligen Wertpunkten der Biotopwertliste ein-

gestuft. Darüberhinausgehende Wertmerkmale, z. B. die Bedeutung im Biotopverbund oder Merkmale der weiteren Schutzgüter, werden verbal-argumentativ ergänzt.

Die Intensität der Beeinträchtigung von Natur und Landschaft und damit die Eingriffsschwere werden aus dem Maß der vorgesehenen baulichen Nutzung abgeleitet und damit über die Grundflächenzahl (GRZ) bestimmt. Werden BNT mit hoher naturschutzfachlicher Bedeutung betroffen, wird grundsätzlich von einem Totalverlust ausgegangen und damit ein Beeinträchtigungsfaktor 1,0 angesetzt.

Damit ermittelt sich der Ausgleichsbedarf aus dem Wert der betroffenen Fläche, der Flächengröße und der künftigen baulichen Nutzung über die GRZ:

$$\text{BNT (WP)} \times \text{Fläche (m}^2\text{)} \times \text{GRZ} = \text{Ausgleichsbedarf (WP)}$$

Der Ausgleichsbedarf kann über einen Planungsfaktor von bis zu 20 % reduziert werden, wenn die Planung durch Vermeidungsmaßnahmen vor Ort optimiert wird. Angerechnet werden können beispielsweise festgesetzte dauerhafte Dach- oder Fassadenbegrünungen, Rückhaltung von Niederschlagswasser in naturnah gestalteten Versickerungsmulden, Verwendung versickerungsfähiger Beläge u.ä..

Wie in Kapitel 7.3.4 beschrieben, werden durch die geplante Bebauung überwiegend Ackerfläche sowie in untergeordneten Anteilen randlich grünlandartige Streifen und Gebüschsukzession überformt.

Folgende Biotop- und Nutzungstypen sind von dem Eingriff betroffen:

A11 ¹	Intensiv bewirtschafteter Acker	2 WP ²
G11	Intensivgrünland	3 WP
B13	Gebüschsukzession, initiales Gebüschstadium	6 WP
B112	Mesophile Hecke	10 WP

Tabelle 1: Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

Bewertung Ausgangszustand BNT	WP	Eingriff	Beeinträchtigungsfaktor / GRZ	Fläche (m ²) gerundet	Ausgleichsbedarf in WP
BNT geringer Bedeutung (A11 Intensivacker)	2	Fläche für den Gemeinbedarf	0,5	6.035 m ²	6.035 WP
BNT geringer Bedeutung (G11 Intensivgrünland)	3	Fläche für den Gemeinbedarf	0,5	388 m ²	582 WP
BNT mittlerer Bedeutung (B13 Gebüschsukzession)	6	Fläche für den Gemeinbedarf	0,5	100 m ²	300 WP
				6.523 m²	6.917 WP

¹. Code der Biotop- und Nutzungstypen gemäß Biotopwertliste der Bayerischer Kompensationsverordnung

². Grundwert der Biotop- und Nutzungstypen gemäß Biotopwertliste der Bayerischer Kompensationsverordnung in Wertpunkten

Ein Planungsfaktor wird nicht angerechnet.

Die erforderliche Gebietszufahrt erfolgt von Osten, vom Stadtweg aus. Die Zufahrt liegt außerhalb des Geltungsbereichs, ist aber im Zusammenhang mit der geplanten Bebauung und Nutzung unabdinglich. Aufgrund der Vollversiegelung sind die nicht vermeidbare Rodung eines etwa 30 m langen Abschnitts und die damit verbundene Zerschneidung der mesophilen Hecke durch eine flächengleiche, 250 m² große, Heckenpflanzung auszugleichen.

Die im Vorgriff der Planung für einen alternativen Feuerwehrstandort bereits auf Fl.-Nr. 352, Gmkg. Preith durchgeführte Rodung, ist durch Initialpflanzung und Entwicklung einer flächengleichen (ca. 900 m²), mesophilen Hecke (B112) am gleichen Standort auszugleichen (Telefonat uNB, Herr Sigerist, 14./15. und 27.07.2026). Die Flächenermittlung erfolgt an Hand eines Luftbildvergleichs vor und nach der Rodung (BayernAtlas Orthophoto 2022 und aktuelles Luftbild Befliegungsdatum 12.05.2025). Die Pflanzung ist nicht Bestandteil des vorliegenden Bebauungsplans und unabhängig davon durch die Gemeinde durchzuführen.

7.5.3 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Zur Kompensation des im Rahmen der Eingriffsregelung ermittelten Ausgleichsbedarfs werden folgende externe Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt und dem Bebauungsplan Preith Nr. 30 „Gemeinbedarf am Zachenweg“ zugeordnet. Nach ihrer Herstellung sind die Maßnahmenflächen dem Bayerischen Landesamt für Umwelt zur Erfassung im Ökoflächenkataster zu melden.

Externe Ausgleichsmaßnahme A1 – Anlage einer Streuobstreihe

Fl.-Nr. 246 (Tfl), Gemarkung Wachenzell

Maßnahmenfläche: 990 m²

Ausgangszustand: Intensivgrünland (G11)

Zielbiotop: Streuobstreihe mit extensivem Grünland als Unterwuchs (B432)

Auf der Fläche sind 9 hochstämmige Obstbäume alter, regionaltypischer Obstsorten zu pflanzen. Der Pflanzabstand zwischen den Bäumen sollte mindestens 10 m, höchstens aber 12 m betragen.

Im Unterwuchs ist durch angepasste Pflege extensiv genutztes Grünland zu entwickeln.

Folgende Pflegevorgaben sind zu beachten:

- Verzicht auf Düngung und Pestizideinsatz,
- in den ersten Jahren 2-3 x pro Jahr mähen, Mahdgut abtransportieren,
- anschließend Mahd 1-2 x pro Jahr, ab dem 15. Juni; alternativ Beweidung,
- in den ersten zehn Jahren etwa alle zwei Jahre Erziehungsschnitt an Obstbäumen durchführen,
- ab dem zehnten Standjahr der Obstbäume ca. alle vier Jahre Erhaltungsschnitt durchführen,
- beim Ausfall von Obstbäumen sind Nachpflanzungen vorzunehmen.

Die Maßnahme dient der Eingriffskompensation für die zulässige Bebauung und Überformung innerhalb des Geltungsbereichs. Für die 990 m² wird eine Aufwertung von 6.930 WP erreicht.

Die Streuobstreihe dient als Lebensraum für zahlreiche Tiere und Insekten und fördert den Biotopverbund. Zusammen mit den angrenzenden Flächen entsteht ein Mosaik unterschiedlicher Biotopstrukturen. Gleichzeitig führt die Obstbaumreihe als kulturlandschaftstypisches Element zu einer Aufwertung des Landschaftsbildes.

Externe Ausgleichsmaßnahme A2 – Pflanzung einer gemischten Hecke

Fl.-Nr. 246 (Tfl), Gemarkung Wachenzell

Maßnahmenfläche: 250 m²

Ausgangszustand: Intensivgrünland (G11)

Zielbiotop: mesophile Hecke (B112)

Westlich der Streuobstreihe (Ausgleichsmaßnahme A1) ist als Ausgleich für die gerodeten Heckenstrukturen flächengleich eine gemischte, gestufte, mind. 5-reihige Hecke zu pflanzen. Der Anteil der Heister soll ca. 10 % betragen. Innerhalb der Pflanzung ist ein hochstämmiger, mittel- bis großkroniger Baum zu pflanzen. Der Pflanz- und Reihenabstand beträgt jeweils ca. 1,5 m. Die Pflanzung soll in Gruppen zu 3 bis 7 Stück je Art erfolgen. In den Randbereichen ist ein extensiver Saum zu entwickeln.

Es sind standortheimischen Arten der nachfolgenden Pflanzliste zu verwenden.

Pflanzqualität (mindestens):

- Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 12-14 cm
- verpflanzter Heister, ab 6 cm Umfang, ohne Ballen, 150-200 cm
- verpflanzter Strauch, ohne Ballen, 4-5 Triebe, 60-100 cm

Hochstämme (mittel- bis großkronige Baumarten):

- | | |
|--------------------|--------------|
| - Acer platanoides | Spitz-Ahorn |
| - Carpinus betulus | Hainbuche |
| - Quercus robur | Stiel-Eiche |
| - Tilia cordata | Winter-Linde |

Heister:

- | | |
|--------------------|---------------|
| - Acer campestre | Feld-Ahorn |
| - Carpinus betulus | Hainbuche |
| - Malus sylvestris | Holz-Apfel |
| - Prunus avium | Vogel-Kirsche |

Straucharten:

- | | |
|----------------------|-----------------------------|
| - Berberis vulgaris | Gewöhnliche Berberitze |
| - Cornus sanguinea | Roter Hartriegel |
| - Corylus avellana | Haselnuss |
| - Cornus mas | Kornelkirsche |
| - Crataegus monogyna | Eingrifflicher Weißdorn |
| - Euonymus europaea | Europäisches Pfaffenhütchen |
| - Ligustrum vulgare | Gemeiner Liguster |

- | | |
|----------------------|---------------------------|
| - Lonicera xylosteum | Gewöhnliche Heckenkirsche |
| - Rosa arvensis | Feld-Rose |
| - Rosa canina | Hunds-Rose |
| - Viburnum lantana | Wolliger Schneeball |

Folgende Pflegevorgaben sind zu beachten:

- Verzicht auf Düngung und Pestizideinsatz,
- abschnittsweise Mahd des Saumstreifens etwa alle 3 Jahre, Mahdgut entfernen (alternativ Beweidung zulässig),
- Hecke abschnittsweise etwa alle 10 bis 15 Jahre auf-den-Stock-setzen (Winterhalbjahr),
- dabei wertgebende Gehölze und Totholz belassen;
- Schnittgut entfernen, bis zu 20 % des Schnittguts können als Reisighaufen verbleiben;

Für die zu rodenden 250 m², sind flächengleich 250 m² Hecke zu pflanzen.

Die Heckenpflanzung ergänzt die bestehenden Schlehengebüsche und bietet Lebensraum für zahlreiche Tierarten. Neben der Funktion als Lebensraum und Nahrungshabitat kann die Hecke künftig Teil des Biotopverbunds bilden und eine gliedernde Struktur im Landschaftsbild darstellen.

Tabelle 2: Bewertung des Ausgleichsumfangs für das Schutzgut Arten und Lebensräume

Maßnahme Nummer	Ausgangszustand nach der Biotop- u. Nutzungstypenliste			Prognosezustand nach der Biotop- u. Nutzungstypenliste				Ausgleichsmaßnahme		
	Code	Bezeichnung	Bewertung in WP	Code	Bezeichnung	Bewertung in WP	Berücksichti- gung Prognose- wert	Fläche (m²)	Aufwertung	Kompensations- umfang in WP
A1	Ausgleichsmaßnahme A1 – Anlage einer Streuobstreihe									
	G11	Intensivgrünland	3	B432	Streuobstbestände im Komplex mit intensiv bis extensiv genutztem Grünland, mittlere bis alte Ausbildung	10	--	990	7	6.930
A2	Ausgleichsmaßnahme A2 - Pflanzung einer gemischten Hecke									
	G11	Intensivgrünland	3	B112	mesophile Hecke	10	--	250	flächengleicher Ausgleich ohne Aufwertung nach Wertpunkten	
Summe										6.930

Damit wird der Ausgleichsbedarf von 6.917 WP innerhalb des Geltungsbereichs, einschließlich der zu rodenden, 250 m² Heckenbestände unmittelbar östlich des Geltungsbereichs, vollständig kompensiert.

7.5.4 Alternative Planungsmöglichkeiten

Mit der Prüfung der in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten, wird die Verpflichtung der sog. „Alternativenprüfung“ ausdrücklich ins Baugesetzbuch aufgenommen. Dabei sind gem. Anlage 1, Nr. 2d BauGB die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplans zu berücksichtigen, sodass die Alternativenprüfung anderweitige Lösungsmöglichkeiten im Rahmen der beabsichtigten Planung und innerhalb des betreffenden Plangebiets betrifft und nicht über grundsätzlich andere Planungen nachgedacht werden muss.

Das Vorhaben liegt zwischen Ortsrand, Sportplatz und Gewerbegebiet. Aufgrund der bisherigen Nutzung als Ackerfläche und der Lage im Anschluss an den Sportplatz, wird das Plangebiet sowohl naturschutzfachlich als auch städtebaulich als gut geeignet eingestuft. Durch die Anbindung an den Sportplatz bleibt die verbleibende Ackerfläche zwischen Ortsrand und Plangebiet als kleine Grünzäsur bestehen. Des Weiteren werden durch den Abstand zum Wohngebiet Lärm- und Lichtimmissionen für das Wohngebiet gemindert.

Durch die Planung wird eine effiziente und flächensparende Nutzung des begrenzt verfügbaren Baulands am Ortsrand von Preith sichergestellt. Über die bestehende Hecke östlich des Plangebietes sind eine Eingrünung und ein guter Übergang in die freie Landschaft gewährleistet.

Weitere Planungsvarianten wurden nicht untersucht.

7.6 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Preith Nr. 30 „Gemeinbedarf am Zachenweg“ wird die planungsrechtliche Voraussetzung für den Bau eines neuen Feuerwehristandorts und weiteren sozialen Einrichtungen am südlichen Ortsrand von Preith geschaffen.

Der aktuelle Umweltzustand des Plangebietes wurde auf der Grundlage der bestehenden Nutzungen und Strukturen sowie der zur Verfügung stehenden Unterlagen entsprechend des Maßstabes des Bebauungsplanes beschrieben und bewertet.

Wertvolle Biotopstrukturen und Lebensräume sowie Schutzgebietsausweisungen sind von der Planung nicht betroffen. Die zu erwartenden möglichen Umweltauswirkungen resultieren vor allem aus einer Zunahme der Versiegelung, der Beeinträchtigung des Landschaftsbildes sowie der Überformung von Biotoptypen mit überwiegend geringer ökologischer Bedeutung.

Durch die festgesetzte GRZ von 0,5 sowie verschiedene Vermeidungsmaßnahmen werden die Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild im Rahmen der Möglichkeiten minimiert.

Der naturschutzrechtliche Ausgleichsbedarf in Höhe von 6.917 Wertpunkten wird vollständig über die externe Ausgleichsmaßnahme A1 gedeckt (Anlage einer Streuobstreihe). Die für die Gebietszufahrt erforderliche Rodung wird über eine flächengleiche Heckenpflanzung (Ausgleichsmaßnahme A2) ausgeglichen.

Das Auslösen von Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 Nrn. 1 bis 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG wurde unter Berücksichtigung der festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen ausgeschlossen.

In Tabelle 3 sind die Ergebnisse des Umweltberichtes im Überblick zusammengefasst.

Tabelle 3: Zusammenfassung der Auswirkungen auf die Schutzgüter

Schutzgut	Erheblichkeit der Auswirkungen			Ergebnis
	Bau- bedingt	Anlage- bedingt	Betriebs- bedingt	
Geologie/Boden	gering	mittel	gering	mittel
Wasser	gering	gering	gering	gering
Klima/ Luft	gering	gering	gering	gering
Tiere und Pflanzen	gering	gering	gering	gering
Orts-, Landschaftsbild und Erholung	gering	gering	gering	gering
Mensch	gering	gering	gering	gering
Kultur- und Sachgüter	gering	gering	gering	gering

8 Aufstellungsvermerk

Der Bebauungsplan Preith Nr. 30 „Gemeinbedarf am Zachenweg“ der Gemeinde Pollenfeld wurde ausgearbeitet von der

Klos GmbH & Co. KG
Ingenieurbüro für Tiefbauwesen und Städteplanung
Alte Rathausgasse 6
91174 Spalt

KLOS GmbH & Co. KG
Ingenieurbüro für Tiefbauwesen
und Städteplanung
Alte Rathausgasse 6
91174 Spalt

Planfassung: 23.07.2026

Christian Klos, Dipl.-Ing.

ausgefertigt:

Pollenfeld, den

Willi Wittmann
Erster Bürgermeister