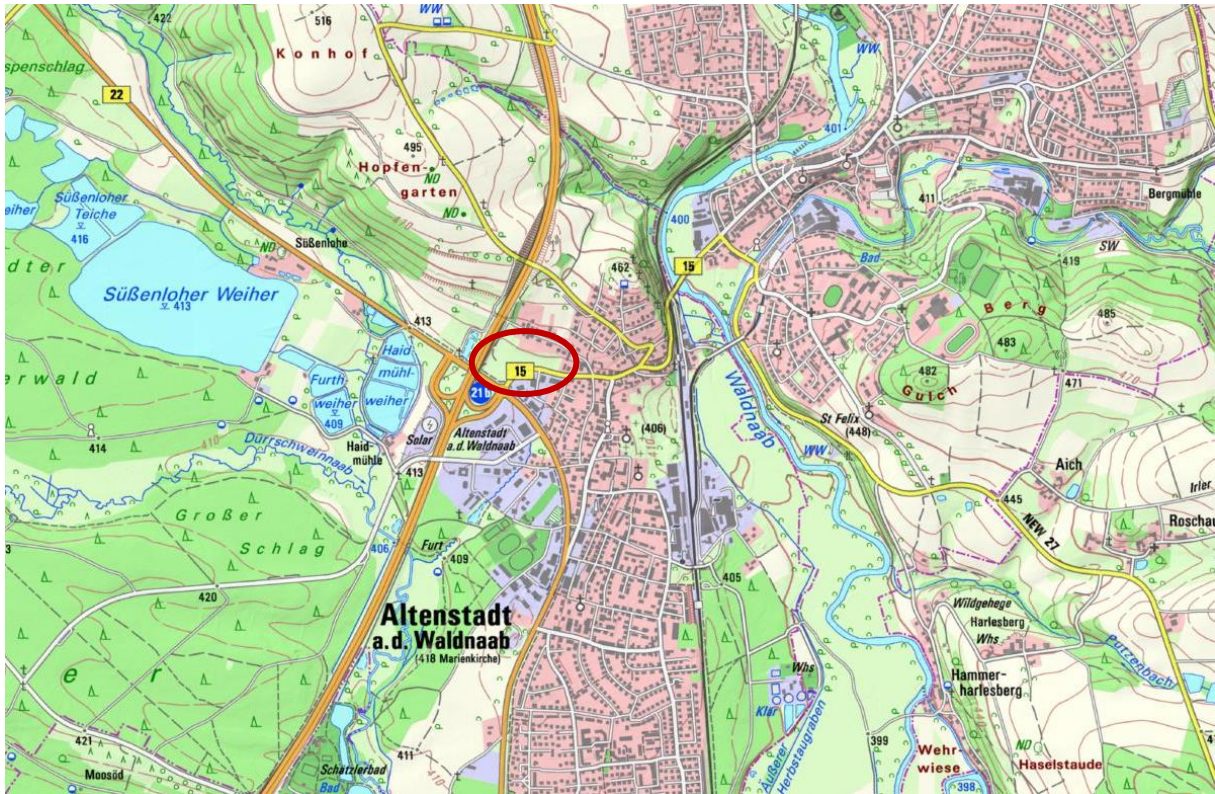


Gemeinde Altenstadt an der Waldnaab

Bebauungsplan

„Sondergebiet – großflächiger Einzelhandel Parksteiner Straße“



Quelle: Geobasisdaten – Bayerische Vermessungsverwaltung, ohne Maßstab

Teil E

Umweltbericht

Fassung vom 18.01.2023

GEMEINDE ALTENSTADT A. D. WALDNAAB
Hauptstraße 6
92665 Altenstadt an der Waldnaab

STADT LAND FRITZ
Landschaftsarchitekten
Stadtplaner
Bauernbräustraße 36
86316 Friedberg

Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung	3
1.1 Kurzdarstellung von Inhalten und Zielen	3
1.2 Beschreibung des Vorhabens und des Planungsgebiets	3
1.3 Allgemeine Grundlagen	3
2. Darstellung relevanter naturschutzfachlicher Grundlagen	4
2.1 Naturpark „Nördlicher Oberpfälzer Wald“	4
2.2 Sonstige Schutzgebiete	4
2.3 Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP)	5
2.4 Biotopkartierung (BK)	6
2.5 Artenschutzkartierung (ASK)	7
3. Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung	8
3.1 Arten und Lebensräume	8
3.2 Boden und Fläche	13
3.3 Wasser	15
3.4 Klima, Luft	17
3.5 Landschaftsbild	17
3.6 Mensch	19
3.7 Kultur- und Sachgüter	20
3.8 Wechselwirkungen	20
3.9 Zusammenfassende Bewertung der Schutzgüter	21
4. Vermeidung und Minimierung	22
5. Zusammenfassung der Umweltauswirkungen	23
6. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nicht-Durchführung der Planung	24
7. Eingriffsregelung – geplante Maßnahmen	24
7.1 Ermittlung des Ausgleichsbedarfes	24
7.2 Ausgleichsmaßnahmen und Ziele	27
8. Alternative Planungskonzepte / Weiterentwicklung der Planung	29
9. Methodik und Hinweise	29
10. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)	29
11. Allgemeinverständliche Zusammenfassung	29
12. Gutachten	31
13. Literaturverzeichnis	31

1. Einleitung

1.1 Kurzdarstellung von Inhalten und Zielen

Gemäß § 2a BauGB ist dem Bauleitplan eine Begründung beizufügen, in der die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen der Planung darzulegen sind. Eine Beschreibung des Planungsgebietes und des geplanten Vorhabens sowie die relevanten Grundsätze und Vorgaben der übergeordneten Raumplanung sind der Begründung (Teil D) zu entnehmen.

Darüber hinaus sind die nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes im Umweltbericht darzulegen. Dieser wurde als eigenständiges Dokument (Teil E) nach den Vorgaben des § 2a BauGB in Verbindung mit der Anlage 1 des BauGB erstellt und bildet einen gesonderten Teil der Begründung. Neben den normierten Inhalten gemäß Anlage 1 zum BauGB beinhaltet dieser Umweltbericht auch die Betrachtung zur Eingriffs- und Ausgleichsregelung.

1.2 Beschreibung des Vorhabens und des Planungsgebiets

In der vorliegenden Planung wird die Erweiterung der Siedlungsfläche Altenstadts durch ein Sondergebiet großflächiger Einzelhandel inklusive der dazugehörigen Stellplatzflächen und Grünflächen ermöglicht. Das Planungsgebiet befindet sich ca. 700 m westlich des Flusses Waldnaab am nordwestlichen Ortsrand von Altenstadt an der Waldnaab und unmittelbar östlich der Autobahn A 93.

Das Planungsgebiet umfasst jeweils Teilflächen der Grundstücke Fl. Nrn. 298/15, 298/16, 347/3, 347/5, 335, 339 und 91/18 (Parksteiner Straße / B 15) der Gemarkung Altenstadt an der Waldnaab.

Bei der überplanten Fläche handelt es sich um eine Teilfläche einer insgesamt ca. 2,7 ha großen, intensiv landwirtschaftlich genutzten Wiesenfläche. Der Geltungsbereich umfasst davon ca. 1,4 ha. Die Fläche ist topographisch geneigt und fällt von Norden nach Süden von ca. 421 auf ca. 415 m ü. NN.

Im Westen des Planungsgebietes schließt unmittelbar die Autobahn A 93 mit einer Gehölzböschung und einem als Pflegezufahrt für die Böschung genutzten Grünweg an. Die Autobahn verläuft gegenüber dem Grundstück auf einem ca. 10 m hohen Wall. Im Norden schließt ein Wohngebiet mit Gärten an das Planungsgebiet an („Buchsteig“), im Süden und Osten endet die Wiese an der Parksteiner Straße (B 15) bzw. an der B 22.

1.3 Allgemeine Grundlagen

Geographie und Naturraum

Die Waldnaab fließt östlich des Ortes Altenstadt in einem breiten Wiesental Richtung Süden zur Naab. Gemäß der Karte der Naturraum-Einheiten in Bayern (LfU 2022a) liegt das Planungsgebiet genau im Übergangsbereich der Naturräume 070 „Oberpfälzisches Hügelland“ und 401 „Vorderer Oberpfälzer Wald“.

Westlich der Waldnaab im Oberpfälzischen Hügelland befindet sich in etwa 6 km Entfernung der Basaltkegel „Hoher Parkstein“, der südlichste erloschene Vulkan Bayerns, der eine Höhe von 595 m ü. NN. aufweist. Darüber hinaus ist das Oberpfälzische Hügelland durch zahlreiche Weiher und Teiche geprägt.

Östlich der Waldnaab bildet der Vordere Oberpfälzer Wald eine ebenfalls hügelige Landschaft mit Geländehöhen von etwa 500 – 600 m ü. NN. Etwa 10 km östlich des Flusses beginnt der Hintere Oberpfälzer Wald mit Erhebungen bis über 800 m ü. NN.

Potentielle natürliche Vegetation (PNV)

Die Vegetation, die sich unter den vorhandenen Umweltbedingungen und ohne weiteres Eingreifen des Menschen ausbilden würde, wird als „Potenzielle Natürliche Vegetation“ bezeichnet. Gemäß der Übersichtskarte „Potenzielle Natürliche Vegetation Bayerns“ (LfU 2009) kann im Planungsgebiet aufgrund der talraumnahen Lage von einem Zittergrasseggen-Stieleichen-Hainbuchenwald im Komplex mit Schwarzerlen-Eschen-Sumpfwald (Karten-Legendereinheit F2c) als natürliche Vegetation ausgegangen werden. Hinsichtlich der Zusammensetzung sind Mischwälder mit Stieleiche, Hainbuche und Winterlinde als gebietstypisch anzunehmen, in den Nassbereichen auch Eschen und Schwarzerlen.

2. Darstellung relevanter naturschutzfachlicher Grundlagen

Die Vereinbarkeit des Vorhabens mit den übergeordneten Planungen und Zielen des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP), des Regionalplans der Region Oberpfalz Nord (RP 6) sowie des Flächennutzungsplans der Gemeinde Altenstadt an der Waldnaab (FNP) wird detailliert in der Begründung zum Bebauungsplan (Teil D) erläutert.

Darüber hinaus sind für den Planungsbereich die folgenden umweltschutzrelevanten Fachpläne und Grundlagen zu berücksichtigen:

2.1 Naturpark „Nördlicher Oberpfälzer Wald“

Das Planungsgebiet befindet sich im Naturpark „Nördlicher Oberpfälzer Wald“, welcher eine Größe von etwa 1.380 km² aufweist und unter anderem den gesamten Landkreis Neustadt an der Waldnaab umfasst. Zweck des Naturparks ist es unter anderem, „1. das Gebiet entsprechend einem Pflege- und Entwicklungsplan [...] nachhaltig zu sichern, zu pflegen und zu entwickeln, 2. die Erholungseignung der Teillandschaften auf der Grundlage eines ausgewogenen Naturhaushalts und der landschaftlichen Vielfalt zu erhalten bzw. wiederherzustellen und zu verbessern, 3. geeignete Landschaftsteile für die Erholung und den Naturgenuss zu erschließen und der Allgemeinheit zugänglich zu machen, soweit die Belastbarkeit des Naturhaushalts und des Landschaftsbilds dies zulassen [...]“ (StMUV 2005).

Aufgrund der Lage des Gebietes zwischen der Autobahn und bestehendem Gewerbe ergibt sich durch die Planung keine wesentliche Beeinträchtigung der Erholungsqualität und der landschaftlichen Vielfalt des Naturparks. Die Auswirkungen auf den Naturhaushalt sind gemäß der folgenden Untersuchung ebenfalls als gering einzustufen, sodass das Vorhaben die Ziele des Naturparks nicht beeinträchtigt.

2.2 Sonstige Schutzgebiete

Das Planungsgebiet berührt – abgesehen vom Naturpark – keine naturschutzrechtlich nach BNatSchG oder BayNatSchG geschützten Gebiete wie beispielsweise Naturschutz-, Landschaftsschutz- oder Vogelschutzgebiete. Es bestehen auch keine sonstigen naturschutzrechtlichen Nutzungseinschränkungen.

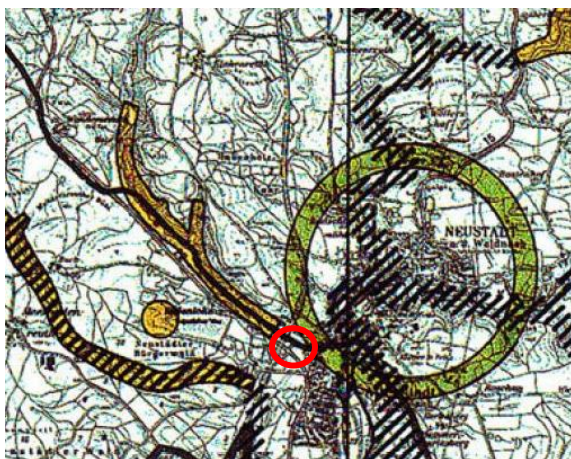
Unmittelbar westlich der Autobahn A 93 beginnt das Landschaftsschutzgebiet "Oberpfälzer Hügelland im westlichen Landkreis Neustadt a. d. Waldnaab". Aufgrund der starken Barrierewirkung der Autobahn sowie der in diesem Bereich bereits bestehenden randlichen Eingrünung der Autobahn sind durch die Planung keine Auswirkungen auf das Erscheinungsbild und die Erholungsfunktion des Landschaftsschutzgebietes zu erwarten.

2.3 Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP)





Auf dem Dach des Landratsamts Neustadt an der Waldnaab befindet sich ein seit vielen Jahren aktiver Weißstorchhorst (LBV 2022). Das Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern (ABSP) für den Landkreis Neustadt an der Waldnaab von 1995 stellt daher im Umkreis des Horstes das Ziel der Erhaltung und Optimierung der Nahrungsgründe im Einzugsbereich besetzter Weißstorchhorste dar. Das Planungsgebiet befindet sich am äußeren Rand der nicht flächenscharfen Zieldarstellung (siehe Abbildung unten).

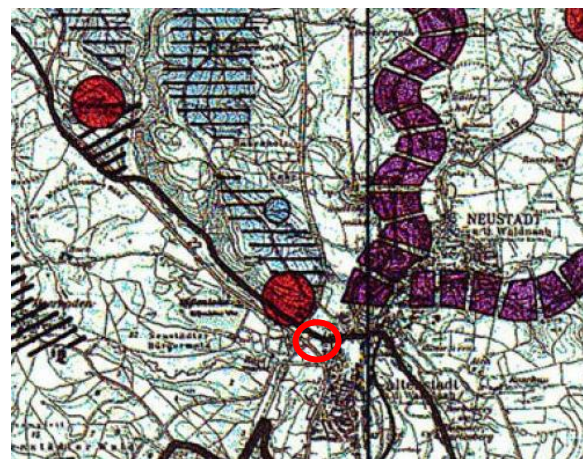
Darüber hinaus stellt das ABSP für den Bereich des Planungsgebietes keine speziellen Ziele oder Schwerpunkte dar.

Im näheren Umfeld der Planung befinden sich einige gemäß ABSP lokal bedeutsame Feuchtgebiete und Trockenstandorte, insbesondere im Bereich der Weiher westlich der A 93 bzw. im Bereich der südexponierten Hänge und Böschungen nordwestlich von Altenstadt. In Bezug auf die Lebensraumtypen „Feuchtgebiete“ sowie „offene Trockenstandorte, Hecken und Feldgehölze“ und deren Umfeld werden folgende Ziele und Maßnahmen aufgezeigt:






ABSP Neustadt a. d. Waldnaab, Planausschnitt Karte B.3 „Feuchtgebiete – Ziele und Maßnahmen“:

-  Erhalt und Entwicklung störungsarmer, zusammenhängender Auenkomplexe als Habitat gefährdeter Tierarten wie Weißstorch, Braunkehlchen, Bekassine etc.
 - Umwandlung von Acker in Grünland in den Überschwemmungsgebieten, Förderung extensiver Grünlandnutzung
 - Vermeidung weiterer Lebensraumzerschneidungen durch Verkehrswege, Siedlungen, Gewerbe
 - Entflechtung konkurrierender Nutzungen / Funktionen (z.B. Naturschutz X Freizeit, Erholung); keine Ausweisung neuer Abbaugelände in wertvollen Auen
- Erhalt und Optimierung der Nahrungsgründe im Einzugsbereich
-  aktuell besetzter
-  früher besetzter
- Weißstorchhorste**
-  Naturschutzrechtliche Sicherung ausgewählter Feuchtgebiete, Erstellung und Umsetzung von Pflege- und Entwicklungsplänen



ABSP Neustadt a. d. Waldnaab, Planausschnitt Karte C.3 „Offene Trockenstandorte, Hecken und Feldgehölze – Ziele und Maßnahmen“:

-  Naturschutzrechtliche Sicherung wertvoller Trockenstandorte und Heckenkomplexe, Erstellung und Umsetzung von Pflege- und Entwicklungskonzepten
-  Erhalt und Entwicklung von magerem Grünland, Ranken und Saumstrukturen an den Hängen der Fluß- und Bachtäler als wichtige Verbundachsen und Ausbreitungswege für Trockenorganismen
-  Strukturanreicherung durch Neuschaffung und Vernetzung von Trockenstandorten, magerem Grünland und Gehölzstrukturen in intensiv landwirtschaftlich genutzten Gebieten, Absicherung gegen Nährstoffeintrag

Da sich unmittelbar westlich und nördlich des Planungsgebietes verschiedene Hecken- und Gehölzstrukturen befinden, sind zudem die ABSP-Ziele der Strukturanreicherung und der Sicherung und Entwicklung von Heckenkomplexen zu beachten.

Vor dem Hintergrund der geplanten Bebauung als Sondergebiet nennt das ABSP in Bezug auf die Gestaltung und Entwicklung von Siedlungsbereichen u.a. folgende Ziele und Maßnahmen (ABSP Kapitel 3.12 E):

- *Erhalt und Entwicklung von naturnahen Gebüschten: Verwendung standortheimischer Laubgehölze, Verringerung der Pflegemaßnahmen, Belassen der Laubstreu an Ort und Stelle, Einbringung von standortgemäßen, einheimischen Strauch- und Baumarten*
- *Extensivierung der Grünflächenpflege, insbesondere Verringerung der Mähfrequenz und Einstellung der Düngung*
- *Verzicht auf die unnötige Versiegelung öffentlicher und privater Freiflächen: Festlegung einer naturnahen Gestaltung von Gärten und Freiflächen in Grünordnungsplänen*
- *Anbindung von Siedlungsbereichen an naturnahe Lebensräume im Umland (Wälder, Gewässernetze und Grünländer): Neuschaffung von Streuobstwiesen, Förderung naturnaher Hecken-, Gehölz- und Staudenbestände*

Die Ziele und Maßnahmen des ABSP sollen in der Grünordnungsplanung sowie bei der Ausgleichsflächenplanung berücksichtigt werden.

2.4 Biotopkartierung (BK)

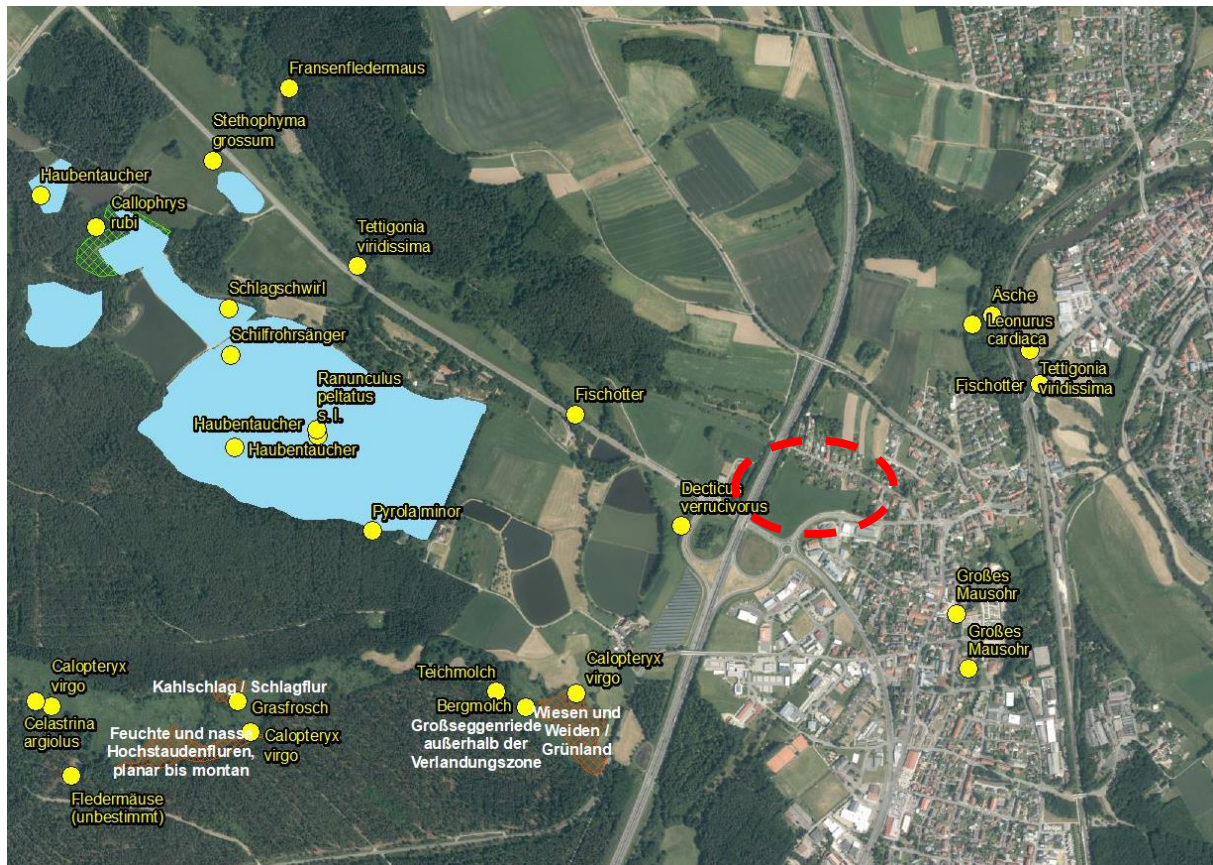
Im Planungsgebiet sind keine gesetzlich geschützten Biotope oder Naturdenkmäler vorhanden. Im Umfeld befinden sich in 200 bis 500 m Entfernung einige kartierte Biotope, insbesondere zahlreiche Hecken- und Gehölzstrukturen, Auwälder und Ufergehölze, welche durch die Planung nicht berührt werden.



Kartierte Biotope (rot schraffiert) im Umfeld des Planungsgebiets (rot umkreist), Geofachdaten aus dem BayernAtlas, Bayerische Vermessungsverwaltung/LfU 2022

2.5 Artenschutzkartierung (ASK)

Im Planungsgebiet selbst wurden bisher (Stand Januar 2022) keine artenschutzrelevanten Funde verzeichnet.



Ausschnitt Artenschutzkartierung im Umfeld des Planungsgebiets (rot gestrichelt): Punktfunde (gelb), Gewässerlebensräume (blau) und sonstige Gebiete (schraffiert), LfU 2022b, Datenstand 31.01.2022

Folgende Tier- und Artengruppen sind gemäß Artenschutzkartierung vermehrt im Umfeld vorhanden:

Heuschrecken

Der nächstgelegene kartierte Fund ist in ca. 300 m westlicher Entfernung der Nachweis eines Warzenbeißers (*Decticus verrucivorus*), einer Langfühlerschrecke aus der Familie der Laubheuschrecken. Auch das Grüne Heupferd (*Tettigonia viridissima*) wurde zweifach in der entfernteren Umgebung kartiert. Da sich westlich der Autobahn und entlang der Waldnaab zahlreiche extensive Wiesen befinden, ist die Bedeutung des intensiven Grünlands im Planungsgebiet für Heuschrecken als gering einzuschätzen.

Fledermäuse

Das im Ortskern von Altenstadt kartierte Große Mausohr (*Myotis myotis*) ist eine Gebäudefledermaus, die strukturreiche Landschaften mit hohem Anteil geschlossener Wälder als Jagdgebiet bevorzugt. Äcker, Weiden und Grünland werden hingegen selten als Jagdhabitat genutzt (LfU 2021a). Ähnliches gilt für die nördlich der Weiher kartierte Fransenfledermaus (*Myotis nattereri*), weshalb des Planungsgebiet hier ebenfalls eine geringe Bedeutung besitzt.

Arten der Feuchtlebensräume

Im Umfeld des Planungsgebiets wurden ansonsten vor allem Arten mit Lebensraumschwerpunkt in Feuchtgebieten, Uferbereichen und Ufergehölzen oder Röhrlichtzonen kartiert, für die das Planungsgebiet ebenfalls lediglich eine sehr geringe Bedeutung hat. Dazu zählen beispielsweise der Fischotter (*Lutra lutra*), die Blauflügel-Prachtlibelle (*Calopteryx virgo*), der Teichmolch (*Lissotriton vulgaris*) oder der Haubentaucher (*Podiceps cristatus*).

Weißstorchkartierung

Ergänzend zur klassischen Artenschutzkartierung (ASK) ist das Planungsgebiet als Nahrungshabitat des Weißstorches kartiert (LfU 2022c).

Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)

Im Hinblick auf die besonderen artenschutzrechtlichen Belange nach §§ 44 bis 47 BNatSchG wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durchgeführt. Die Ergebnisse sind im folgenden Kapitel unter dem Punkt Arten und Lebensräume zusammengefasst.

3. Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Der folgende Textteil enthält eine Bestandsaufnahme und Bewertung der Schutzgüter nach BauGB gemäß dem Leitfaden „Bauen in Einklang mit Natur und Landschaft“ (StMB 2021).

3.1 Arten und Lebensräume

Beschreibung

Das Planungsgebiet ist in Bezug auf Arten und Biotope allgemein wie folgt zu beschreiben: Der Geltungsbereich wird derzeit nahezu vollständig als intensiv bewirtschaftetes Grünland genutzt. Es sind dementsprechend wenige Arten und Kräuter auf der Fläche vorhanden, darunter insbesondere Arten wie Wiesen-Sauerampfer (*Rumex acetosa*), Stumpfblättriger Ampfer (*Rumex obtusifolius*), Spitzwegerich (*Plantago lanceolata*) oder Gänseblümchen (*Bellis perennis*), welche als Zeigerpflanzen auf verdichteten Boden, starke Düngung und intensive Nutzung hindeuten.

Einige kleinere Teilbereiche der Grünlandfläche zeichnen sich in Folge der Nutzung durch ein ausgeprägtes Mikrorelief aus. In zeitweise feuchten, staunassen Furchen und Rillen ist aufgrund der Düngung teilweise Algenbildung zu beobachten.

Im Sommer konnte in einigen Teilbereichen der Wiese ein lückiges Vorkommen des Großen Wiesenknopfs (*Sanguisorba officinalis*) festgestellt werden, wobei ansonsten Gräser auf der Fläche dominierten und wenige Kräuter vorhanden waren.



Artenarme Wiese mit ausgeprägtem Mikrorelief im nordöstlichen Bereich des Planungsgebietes. Foto: Stadt Land Fritz, März 2022.



Gräserdominierte Wiese mit lückigem Vorkommen des Großen Wiesenknopfs im nordöstlichen Bereich des Planungsgebietes. Foto: Stadt Land Fritz, August 2022.

Im Südosten südlich des Flurstücks Nr. 335, Gemarkung Altenstadt an der Waldnaab, ist derzeit ein asphaltierter Anschluss an die Parksteiner Straße hergestellt.

Westlich außerhalb des Geltungsbereiches an der Böschung zur Autobahn ist ein Gebüsch mit mittelaltem Baum- und Strauchaufwuchs vorhanden. Als Gehölzarten finden sich unter anderem Hainbuchen (*Carpinus betulus*), Buchen (*Fagus sylvatica*), Birken (*Betula pendula*), Erlen (*Alnus glutinosa*) und Weiden (*Salix caprea*) sowie einige größere Eichen (*Quercus robur*). Das Gehölzspektrum entspricht somit zu einem weiten Teil der potenziellen natürlichen Vegetation.

Nördlich des Geltungsbereiches befindet sich Wohnbebauung mit großen, nach Süden ausgerichteten und teilweise naturnah begrünter Gärten. Entlang der Parksteiner Straße (B 15) außerhalb des Geltungsbereiches finden sich einige artenreichere Wiesen- und Böschungsbereiche.

Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)

Im Hinblick auf die besonderen artenschutzrechtlichen Belange nach §§ 44 bis 47 BNatSchG wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durchgeführt. Als saP-relevante Arten sind insbesondere der Weißstorch (*Ciconia ciconia*) sowie der Dunkle Wiesenknopfameisenbläuling (*Phengaris nausithous*) zu beachten. Die Ergebnisse werden im Folgenden kurz zusammengefasst:

Ergebnis Dunkler Wiesenknopfameisenbläuling (*Phengaris nausithous*)

Die Bedeutung des Vorkommens des Großen Wiesenknopfs (*Sanguisorba officinalis*) in der Mitte des Planungsgebiets als Lebens- und Fortpflanzungsstätte für den Wiesenknopfameisenbläuling wird aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung der Grünfläche (regelmäßige Mahd und somit keine geeigneten Lebensbedingungen für den Falter) als äußerst gering eingeschätzt.

Weder der Dunkle Wiesenknopfameisenbläuling selbst noch die Rote Knotenameise als Hauptwirt konnten in den betroffenen Flächen gesichtet werden.

Zur Verbesserung dieser Situation wird im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) eine Aufwertungsmaßnahme im Süden der Wiese empfohlen. Der Erhaltungszustand der potentiellen lokalen Population kann durch die Aufwertungsmaßnahme langfristig verbessert werden, da neue Wiesenknopf-Bereiche mit abgestimmter Pflege hinzukommen und gleichzeitig Bestände im direkten Umfeld (Randböschungen) erhalten bleiben, welche die Neubesiedelung zusätzlich fördern.

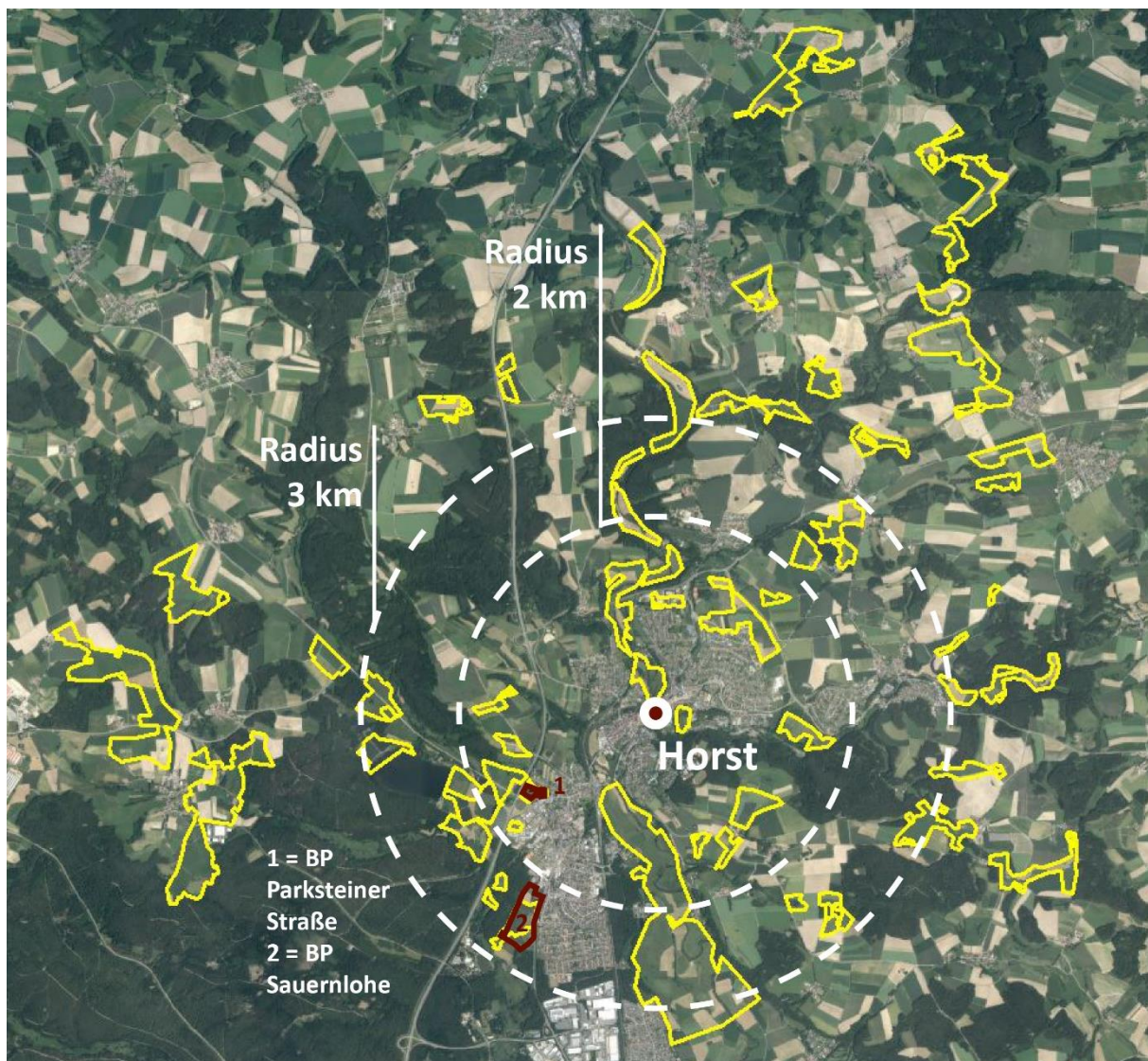
Es findet keine Verletzung des Schädigungsverbots der möglicherweise vorkommenden Art des Wiesenknopfameisenbläulings statt.

Ergebnis Weißstorch (*Ciconia ciconia*)

Auf dem Dach des Landratsamtes in Neustadt an der Waldnaab, etwa 1,4 km entfernt vom Planungsgebiet, befindet sich ein Storchennest, das seit vielen Jahren von Storchepaaren genutzt wird (LBV 2022). Das Planungsgebiet selbst ist als Weißstorchnahrungsgebiet kartiert (LfU 2022c), was durch häufige Beobachtungen der Unteren Naturschutzbehörde Neustadt an der Waldnaab bestätigt wurde.

Durch die vorliegende Planung ist der Verlust einer Weißstorch-Nahrungsfläche von etwa 1,4 ha im Nahbereich des Horstes zu erwarten. Durch die derzeit im Verfahren befindliche Bauleitplanung „Sauernlohe“ westlich der B 22 könnten weitere Nahrungsflächen von einer möglichen Überbauung betroffen sein. Insgesamt verbleiben bei einer kumulierenden Betrachtung der derzeitigen Planungen jedoch mindestens 270 ha Flächen als Weißstorch-Nahrungsgebiet im Nahbereich bis 2 km um den

Horst sowie knapp 800 ha Nahrungsflächen insgesamt, welche durch das LfU kartiert wurden und durch eine eigene Kartierung auf ihre Eignung als Nahrungsfläche überprüft wurden. Die in Bayern übliche Ausdehnung von mindestens etwa 200 ha als Nahrungsgebiet für ein Brutpaar wird damit deutlich überschritten. Mit großen zusammenhängenden Grünlandflächen entlang der Waldnaab sowie horstnahen Wiesenbereichen finden sich insgesamt weiterhin überdurchschnittlich günstige Habitat- und Nahrungsangebote für den Weißstorch im Raum Neustadt. Im Horstnahbereich befinden sich zudem einige weitere Wiesenflächen, die als Nahrungsgebiet geeignet sind, aber bisher nicht kartiert wurden. Es sind somit keine gravierenden, negativen Einflüsse auf Bestände des Weißstorches zu erwarten. Verbotstatbestände im Sinne der saP werden ebenfalls nicht erfüllt.



Kartierte Nahrungsgebiete und Biotope des Weißstorches (gelb) im Umfeld des Planungsgebiets sowie derzeit laufende Bauleitplanungen in Altenstadt an der Waldnaab (rot umrandet), Bayerische Vermessungsverwaltung / LfU 2022c. Grafik: Stadt Land Fritz 2022.

Ergebnis weitere relevante Arten

Als weitere in Bezug auf die Fläche relevante Artengruppen wurden Vögel (Wiesenbrüter) und Fledermäuse identifiziert. Nach spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung werden bei diesen Gruppen ebenfalls keine Verbotstatbestände erfüllt, CEF-Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Aufgrund der geringen Größe des Planungsgebiets und der vorhandenen Störfaktoren (Verkehr, Bebauung, Spaziergänger mit Hund) hat die Fläche für Wiesenbrüter eine sehr geringe Relevanz. Das Gebiet liegt nicht in einer Wiesenbrüter- oder Feldvogelkulisserie des LfU (LfU 2022d).

Einstufung des Biotop- und Nutzungstyps (BNT)

Gemäß dem Leitfaden „Bauen in Einklang mit Natur und Landschaft“ (StMB 2021) ist das Schutzgut Arten und Lebensräume zusätzlich hinsichtlich aller vorhandenen Biotop- und Nutzungstypen (BNT) zu erfassen und gemäß Biotopwertliste der BayKompV einzustufen.

Das Planungsgebiet ist hierbei nahezu vollständig als genutztes Intensivgrünland (Typ G11, 3 Wertpunkte, geringe Bedeutung) einzustufen. Die verbleibende Fläche bildet der südlich Fl. Nr. 335 gelegene, bereits asphaltierte Straßenanschluss mit einer Größe von ca. 154 m². Dieser wird als versiegelte Verkehrsfläche (Typ V11, 0 Wertpunkte, keine Bedeutung) eingestuft.

Weitere Biotop- und Nutzungstypen (BNT) sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht vorhanden.

Auswirkungen

Das geplante Vorhaben bedingt die überwiegende Überbauung, Versiegelung und Umgestaltung einer intensiv genutzten, artenarmen Grünlandfläche. Aufgrund der derzeitigen intensiven Nutzung und der vergleichsweise geringen Größe des Gebietes sind die Auswirkungen als gering zu bewerten.

In den randlichen Bereichen des Sondergebiets sind unbebaute Flächen zur Eingrünung vorgesehen. In diesen Bereichen kann durch extensive Pflege und Baumpflanzungen eine kleinflächige Aufwertung gegenüber dem jetzigen Zustand geschaffen werden. Dies hat vor allem für Insekten und Kleinsäuger eine positive Wirkung. Durch die Festsetzung einer freibleibenden Sockelhöhe von mind. 15 cm bei Einfriedungen bleibt die Kleintierdurchlässigkeit gewährleistet. Positive Auswirkungen für Insekten und Vögel sind außerdem durch die festgesetzte extensive Dachbegrünung zu erwarten.

Beeinträchtigungen der angrenzenden Bereiche durch Lärm, Licht, Erschütterungen, Stoffeinträge oder durch optische Reize während der Bauphase und durch den Betrieb sind aufgrund der Vorbelastung durch die umgebenden Nutzungen nicht erheblich.

Ergebnis

Im Hinblick auf das Schutzgut Arten und Biotope sind insgesamt Auswirkungen von geringer Erheblichkeit zu erwarten.

3.2 Boden und Fläche

Beschreibung Boden

Gemäß der Übersichtsbodenkarte von Bayern 1:25.000 ist im Planungsgebiet mit dem Bodentyp „743: Fast ausschließlich Braunerde aus skelettführendem (Kryo-)Sand bis Grussand (Granit oder Gneis)“ zu rechnen. Im Vergleich zu tiefgründigen, lehmigen Braunerden können flache, sandige und steinreiche Braunerden weniger Wasser für Pflanzen speichern (LfU 2007). Nach der digitalen geologischen Karte von Bayern 1:25.000 ist im Untersuchungsgebiet oberflächennah mit dem Anstehen von pleistozäner Fließerde in Form von sandigem, oft lagenweise steinigem bis blockigem Lehm zu rechnen.

Die durchgeführten Felderkundungen (IFB EIGENSCHENK GmbH 2022) haben diese zu erwartende Schichtung des Baugrundes im Wesentlichen bestätigt. Gemäß dem Geotechnischen Bericht setzt sich der Boden im Planungsgebiet vereinfacht wie folgt zusammen:

- Homogenbereich 0 – Oberboden:
Oberboden als toniger, schwach sandiger, schwach kiesiger Schluff mit weicher Konsistenz und brauner Farbe im Bereich zwischen 0,2 m und 0,5 m unter bestehender GOK.
- Homogenbereich 1 – Fließerde
Bindige Böden in Form von tonigen Schluffen und schluffigen Tonen mit variablen Beimengungen (Sande und Kies) mit grau bis brauner Farbe. Die Schichtdicken schwanken zwischen 1,00 m und 5,00 m.
- Homogenbereich 2 – Zersatzböden
Schwach schluffige bis stark schluffige, zum Teil tonige und kiesige Sande mit brauner bis grauer Farbe, oftmals in verbackener Form.
- Homogenbereich 3 – Kiese
Sandiger, zum Teil schwach schluffiger Kies sowie zum Teil kiesiger Sand mit brauner bis hellbrauner Farbe, ab ca. 2,30 m bis 2,40 m unter GOK.

Nach den Ergebnissen des Baugrundgutachtens ist der Boden unter Berücksichtigung bestimmter Gründungsempfehlungen für das Bauvorhaben geeignet.

Das Schutzgut Boden erfüllt im Sinne von § 2 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) natürliche Funktionen als Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen, als Bestandteil des Naturhaushalts, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen und zuletzt als Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen auf Grund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers. Gemäß den Teilkarten der Bodenfunktionskarte von Bayern 1:25.000 (BFK25) des LfU Bayern ist das Planungsgebiet in Bezug auf die Bodenteilfunktionen wie folgt einzustufen:

- Bodenteilfunktion Standortpotential für natürliche Vegetation: carbonatfreier Standort mit mittlerem Wasserspeichervermögen, Nutzung als Nichtwald > mittlere Bedeutung
- Bodenteilfunktion Wasserretentionsvermögen: sehr hohes Regenrückhaltevermögen bei Niederschlägen > sehr hohe Bedeutung
- Bodenteilfunktion Säurepuffervermögen: Fläche ist nicht bewertet; im Umfeld finden sich ausschließlich Flächen mit sehr geringem Säurepuffervermögen > geringe Bedeutung

- Bodenteilfunktion Schwermetallrückhaltevermögen: mittlere relative Bindungsstärke für Cadmium > mittlere Bedeutung
- Bodenteilfunktion Natürliche Ertragsfähigkeit: Fläche liegt nicht im Kartenbereich; im Umfeld finden sich ausschließlich Flächen mit geringer oder mittlerer natürlicher Ertragsfähigkeit. Gemäß Stellungnahme des Amts für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Tirschenreuth-Weiden i. d. OPf. handelt es sich bei der überplanten Fläche um einen Boden von durchschnittlicher Bonität > mittlere Bedeutung

Insgesamt ist dem Planungsgebiet somit eine mittlere Bedeutung in Bezug auf die wesentlichen Bodenteilfunktionen zuzuschreiben. Es liegen keine Böden mit insgesamt hoher oder sehr hoher Schutzbedürftigkeit wie beispielsweise Auenböden oder sehr trockene Standorte vor.

Im Rahmen der Bodenansprache wurden vor Ort keine Hinweise auf Bodenverunreinigungen angetroffen. In sechs vorsorglich ausgewählten Bodenproben wurden chemische Analysen durchgeführt. Dabei wurden teils erhöhte Schwermetallgehalte im Feststoff festgestellt (RKB2 und 5 wurden 89 mg/kg bzw. 63 mg/kg anstatt <50 mg/kg). Die ermittelten Gehalte stellen gemäß LfW-Merkblatt 3.8/1 keine Bodenverunreinigung im Sinne der Bundesbodenschutzverordnung dar. Dem Wasserwirtschaftsamt Weiden liegen ebenfalls keine Informationen über Altlasten oder Verdachtsflächen im Bereich des Bebauungsplanes vor.

Beschreibung Fläche

Der westliche Ortsrand von Altenstadt in Richtung der Autobahn A 93 ist momentan schon stark durch Verkehr, Wohn- und Gewerbebebauung geprägt. Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Altenstadt an der Waldnaab ist das Planungsgebiet bereits als Gewerbegebiet dargestellt, da sich die Fläche aufgrund dieser Lage städtebaulich gut für eine Gewerbeentwicklung eignet. In der Karte der unzerschnittenen verkehrsarmen Räume (UZVR) des LfU wurde das Gebiet mit der geringsten von fünf Wertpunkten (Kategorie E) bewertet (LfU 2006).

Das Planungsgebiet stellt eine bisher noch unbebaute, landwirtschaftlich genutzte Grünfläche in diesem dicht bebauten Bereich dar, die jedoch aufgrund ihrer Lage und ihrer begrenzten Größe eine mäßige Bedeutung für das Schutzgut Fläche besitzt.

Auswirkungen

Bei dem Vorhaben soll eine Fläche von ca. 1,4 ha als Sondergebiet Einzelhandel mit einer GRZ von 0,35 ausgewiesen werden.

Durch die geplante Bebauung, Versiegelung und Umgestaltung sind Auswirkungen auf Versickerungsfähigkeit, Porenvolumen und Leistungsfähigkeit des bereits anthropogen veränderten Bodenprofils zu erwarten. Durch die Begrenzung der versiegelten Fläche sowie durch Festsetzungen zur Begrünung der nicht überbauten Flächen und zur wasserdurchlässigen Gestaltung der Stellplätze können die Auswirkungen auf die natürlichen Bodenfunktionen reduziert werden.

Hinsichtlich des Schutzguts Fläche geht eine derzeit landwirtschaftlich genutzte Fläche für die landwirtschaftliche Nutzung verloren. Hierauf wird in der Begründung (Teil D) ausführlich eingegangen. Es finden jedoch keine Zerschneidungseffekte oder großräumigen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Fläche statt.

Ergebnis

Im Hinblick auf das Schutzgut Boden und Fläche sind Auswirkungen von mittlerer Erheblichkeit zu erwarten.

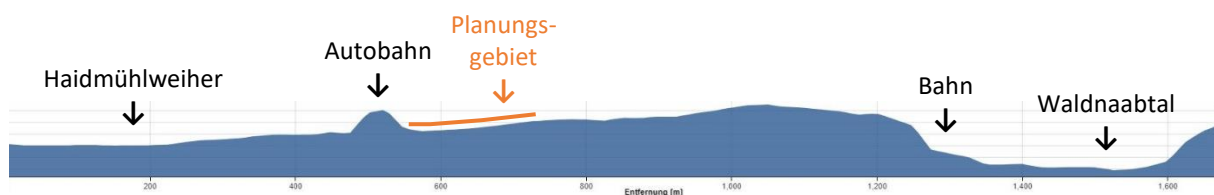
3.3 Wasser

Beschreibung Oberflächenwasser und Hochwasser

Die Waldnaab fließt etwa 700 m östlich des Planungsgebietes in einem breiten Tal Richtung Süden. Westlich der Autobahn befinden sich zahlreiche größere und kleinere Weiher (u.a. Haidmühlweiher, Furthweiher, Süßenloher Weiher, Süßenloher Teiche und Asperweiher). Die Weiher bilden insgesamt eine ca. 2,5 km lange Reihe von Teichen entlang des Sauerbaches.

Das Planungsgebiet liegt topographisch ca. 15 – 20 m höher als der Talraum der Waldnaab im Osten und ca. 5 – 10 m höher als die Teichlandschaft im Westen, im Planungsgebiet selbst befinden sich keine oberflächlichen Gewässer. Weder im Planungsgebiet noch im unmittelbaren Umfeld sind amtlich festgesetzte oder vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiete, Hochwassergefahrenflächen oder andere Hochwasserschutzeinrichtungen vorhanden. Das Planungsgebiet ist zudem nicht als wassersensibler Bereich dargestellt. Die Bedeutung des Planungsgebietes in Bezug auf Gewässer und Hochwasser ist somit gering.

Die Gefahr von oberflächlich abfließendem Hangwasser ist aufgrund der nördlich angrenzenden Wohnbebauung mit ihren Hecken und Gärten als mäßig einzuschätzen. Entlang der Autobahnböschung und im Süden entlang der Parksteiner Straße verläuft ein Kanal mit Sinkkästen zur Aufnahme des abfließenden Niederschlagswassers.



Prinzipschnitt West-Ost durch das Planungsgebiet und dessen Umfeld, Höhen überhöht dargestellt, Geofachdaten aus dem BayernAtlas, Bayerische Vermessungsverwaltung 2022; grafisch ergänzt

Beschreibung Grundwasser und Bodenfeuchte

Das Planungsgebiet liegt weder in einem Wasser- und Heilquellenschutzgebiet noch in einem Vorrang- oder Vorbehaltsgebiet für die öffentliche Trinkwasserversorgung.

Dem Wasserwirtschaftsamt Weiden liegen keine Informationen über den Grundwasserflurabstand im Planungsgebiet vor. Gemäß Baugrunduntersuchung (IFB EIGENSCHENK GmbH 2022) liegen sehr unterschiedliche Bodenwasser-/Grundwasserwasserstände von 5,20 m bis zu 0,80 m unter Geländeoberkante vor, was auf unterschiedliche wasserführende Schichten / Schichtwasserstände im Bereich des Hangs hindeutet. Aufgrund des relativ oberflächennahen Grundwasserstandes und da keine direkten Informationen zu den natürlichen Schwankungsbreiten vorliegen, ist der Bemessungsgrundwasserstand im gutachterlichen Fazit der Baugrunduntersuchung mit der Geländeoberfläche gleichzusetzen.

Aufgrund der Lage am Hangfuß eines Südhanges zeichnet sich das Planungsgebiet generell durch eine hohe Bodenfeuchte und teilweise Staunässe aus. In einigen Teilbereichen (ca. 10 - 20 % des Planungsgebietes) finden sich feuchte Mulde, Furchen und Rillen mit teilweise anstehendem Wasser.

Die Bedeutung des Planungsgebietes in Bezug auf Grund- und Bodenwasser ist somit als mittel zu bewerten.



Staubnässe im südwestlichen Bereich des Planungsgebietes. Foto: Stadt Land Fritz, März 2022.

Auswirkungen

Die geplante Bebauung und Versiegelung des Planungsgebietes erschwert die Regenwasserversickerung und Grundwasserneubildung. In den randlichen nicht überbauten, zu begrünenden Flächen, auf den als wasserdurchlässig festgesetzten Kfz-Stellplätzen sowie durch die Festsetzung einer maximalen Grundflächenzahl ist weiterhin Wasserversickerung im Planungsgebiet möglich, wodurch die natürliche Wasserreinigung im Boden sowie die Grundwasserneubildung erhalten werden können.

Das anfallende Niederschlagswasser soll gemäß der aktuellen Entwässerungsplanung auf dem Grundstück unter anderem über Rigolen versickert werden. Nach § 55 Abs. 2 WHG ist es grundsätzlich nicht mehr zulässig, neue Baugebiete in Mischwasserkanäle zu entwässern.

Das Baugrundgutachten hat eine grundsätzliche Sickerfähigkeit des Bodens festgestellt (Bemessungsk-Wert im Mittel von 1·10⁻⁶) Für die Anlage von Versickerungsanlagen wurden die Mindestabstände der Versickerungsanlage zum mittleren höchsten Grundwasserabstand – welcher im Planungsgebiet wie dargestellt geländenah ausfällt – nach DWA-A138 von 1,00 m für den Sickerraum berücksichtigt

Da für die Errichtung des Vorhabens eine Ebene auf dem hängigen Gelände erforderlich ist, wird eine Anschüttung des Plangebiets in Richtung Süden/Südosten erforderlich. In diesen Anschüttungen können Anlagen zur Versickerung des Niederschlagswassers mit dem erforderlichen Mindestabstand zum mittleren höchsten Grundwasser vorgesehen werden.

Auswirkungen auf Oberflächengewässer oder Hochwasserdynamiken sind voraussichtlich nicht zu erwarten.

Ergebnis

Im Hinblick auf das Schutzgut Wasser sind Auswirkungen von mittlerer Erheblichkeit zu erwarten.

3.4 Klima, Luft

Beschreibung

Bei dem Planungsgebiet handelt es sich um eine Grünfläche am westlichen Rand eines verdichtet bebauten Umfelds. Die Fläche selbst weist ein leichtes Gefälle auf, ist jedoch Richtung Westen durch die etwa 10 m erhöht liegende Autobahn mit steilen, bewachsenen Böschungen abgeschirmt (siehe Prinzipschnitt). Es ist daher davon auszugehen, dass die Fläche zwar kleinräumlich eine Klimaausgleichsfunktion für die besiedelte Umgebung übernimmt, jedoch aufgrund der Barriere kaum als großklimatisch wirksame Luftaustauschbahn fungiert. Durch die randlich vorhandenen Verkehrswege ist eine gewisse Schadstoffbelastung vorhanden.

Auswirkungen

Bei Umsetzung des Planungsvorhabens erfolgt eine zusätzliche Versiegelung und Bebauung. Es ergeben sich somit Veränderungen für das Schutzgut Klima und Luft. Durch Wärmeabstrahlung der Gebäude und der versiegelten Flächen sowie durch geringere Verdunstung verändert sich das Mikroklima, was wiederum geringfügige Auswirkungen auf die Flora und Fauna im Planungsgebiet hat. Durch die verpflichtend festgesetzte extensive Dachbegrünung auf mindestens 70 % der Dachflächen werden die negativen klimatischen Auswirkungen der Bebauung stark minimiert.

Der Bebauungsplan setzt zudem eine maximal zulässige Gebäudehöhe fest, die zulässigen Gebäude bleiben daher auf einer ähnlichen Höhe wie der eingegrünzte Autobahnwall im Westen. Bestehende Frischluftströme werden dadurch voraussichtlich nur geringfügig verändert. Aus Richtung Südwesten ist von den bestehenden Teichflächen über die Straßen weiterhin eine gute Durchlüftung und Kühlung des Gebietes möglich. Aufgrund der begrenzten Größe des Planungsgebiets sind somit insgesamt vor allem kleinklimatische Auswirkungen zu erwarten.

Ergebnis

Im Hinblick auf das Schutzgut Klima und Luft sind insgesamt Auswirkungen von geringer Erheblichkeit zu erwarten.

3.5 Landschaftsbild

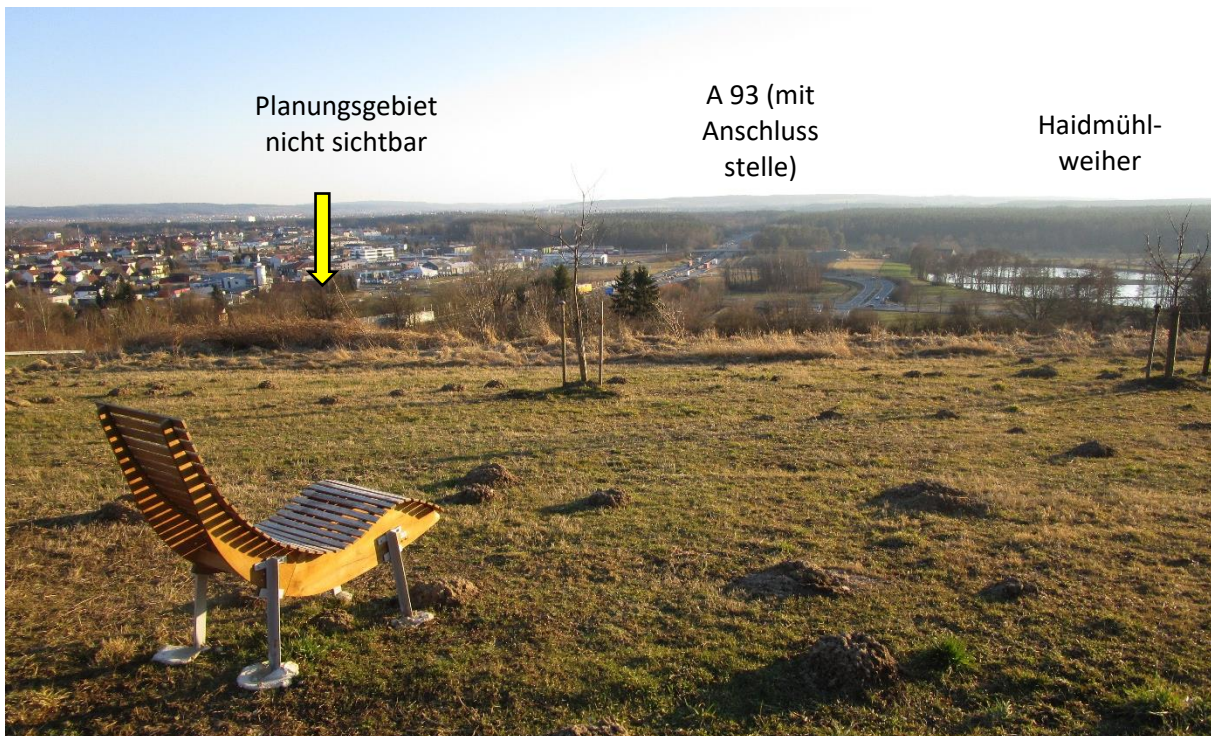
Beschreibung

Das Umfeld des Planungsgebietes ist bereits stark von Gewerbe und Infrastrukturen überprägt. Im Süden befindet sich ein großes Gewerbegebiet, im Südwesten des Planungsgebietes der Verkehrsknoten A 93 – B 22 – B 15 mit Anschlussstelle und Kreisverkehr. Westlich der Autobahn befinden sich zudem ein Pendlerparkplatz sowie eine Freiflächen-Photovoltaikanlage. Es sind somit bereits verschiedene Vorbelastungen und technische Überlagerungen der Landschaft vorhanden.

Als landschaftlich wertvoll sind vor allem die Weiher, Teiche und heckenbestandenen Südhänge westlich der Autobahn zu sehen. Von den Hängen nordwestlich der Autobahn ist das Planungsgebiet aufgrund der bestehenden Eingrünung und der erhöhten Lage der Autobahn jedoch kaum einsehbar.



Schrägluftbild mit Blick auf das Planungsgebiet sowie die umliegende Verkehrsinfrastruktur und Gewerbebebauung. Foto: Gemeinde Altenstadt an der Waldnaab.



Ausblick von den Hängen nordwestlich der Autobahn Richtung Süden. Das Planungsgebiet befindet sich im linken Bildfeld hinter der Autobahn, das Vorhaben hat somit kaum Auswirkungen auf das Landschaftsbild westlich der Autobahn. Foto: Stadt Land Fritz, März 2022.

Auswirkungen

Durch das Vorhaben wird der nordwestliche Ortsrand Altenstadts verdichtet und eine bereits stark vorbelastete Fläche zwischen Autobahn und Gewerbegebiet bebaut. Da das Gebiet von Westen und von Norden aufgrund der bestehenden Bebauung und Eingrünung kaum einsehbar ist und die Gebäude eine maximale Höhe einhalten müssen, wirkt sich das Vorhaben nur sehr lokal auf das Landschaftsbild aus.

Ergebnis

Bei Umsetzung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen ist von Auswirkungen geringer Erheblichkeit auszugehen.

3.6 Mensch

Beschreibung

Im Norden grenzt die Wohnbebauung am Buchsteig an das Planungsgebiet an. Das Gebiet westlich der Autobahn wird nach eigenen Beobachtungen gerne für Spaziergänge und zur Naherholung genutzt. Zur Querung der Autobahn dienen die Straße „Buchsteig“ sowie der Radweg entlang der Parksteiner Straße.

Auswirkungen

Durch das Vorhaben entsteht eine neue Einkaufsmöglichkeit in Ortskernnaher Lage. Aufgrund der guten Verkehrsanbindung ist der geplante Einzelhandel auch für Menschen aus den westlich gelegenen Orten (z.B. Parkstein) gut erreichbar.

Dank der direkten Autobahnanbindung sind kaum negative Auswirkungen durch den LKW-Lieferverkehr zu erwarten. Im Rahmen des Bebauungsplanes wurde eine verkehrstechnische Untersuchung durchgeführt (OBERMEYER INFRASTRUKTUR GmbH & Co. KG 2022). Dabei wurde das spezifische Neuverkehrsaufkommen durch die geplanten Nutzungen abgeschätzt und auch die derzeitige Bauleitplanung für ein Gewerbegebiet in der Sauernlohe als Szenario in die Betrachtung miteinbezogen. Die Leistungsfähigkeit der Verkehrssysteme kann gemäß diesem Gutachten in allen betrachteten Szenarien (ggf. durch geringfügige Anpassungen der Infrastruktur) erhalten werden.

In Bezug auf den Immissionsschutz wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt (STEGE & PARTNER GmbH 2022). In Folge des Gutachtens wurden verschiedene Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Lärm im Bebauungsplan festgesetzt. Die Ergebnisse des Gutachtens zeigen, dass mit den vorgesehenen Maßnahmen an allen umliegenden maßgeblichen Immissionsorten sowohl tagsüber als auch nachts die mit der zuständigen Immissionsschutzbehörde abgestimmten und teilweise aufgrund der bereits vorhandenen Geräuschvorbelastung zu reduzierenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten werden. Auch das jeweilige Spitzenpegelkriterium der TA Lärm wird an allen Immissionsorten sowohl tagsüber als auch nachts unter den entsprechenden Bedingungen eingehalten.

Östlich der geplanten Zufahrt wurde entlang der Parksteiner die Errichtung eines Geh- und Radwegs geplant, sodass das Gebiet auch fußläufig bzw. mit dem Fahrrad gut vom Ortskern Altstadt erreichbar sein wird.

Es gehen keine bestehenden Wegeverbindungen oder Naherholungsflächen verloren, die Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind wie beschrieben gering.

Ergebnis

Für das Schutzgut Mensch sind somit insgesamt Auswirkungen von geringer Erheblichkeit zu erwarten.

3.7 Kultur- und Sachgüter

Beschreibung

Im Planungsgebiet sowie in der unmittelbaren Umgebung sind keine eingetragenen Bodendenkmäler, Baudenkmäler oder anderen geschützten Kultur- und Sachgüter vorhanden.

Auswirkungen

Es sind somit keine Auswirkungen zu erwarten. Besondere Blickbeziehungen oder Sichtachsen werden ebenfalls nicht beeinträchtigt.

3.8 Wechselwirkungen

Es sind keine zusätzlichen Belastungen durch Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern zu erwarten.

Die Auswirkungen des Bauvorhabens „Sauernlohe“ im Süden von Altenstadt wurden, soweit relevant (Nahrungshabitate des Weißstorchs und verkehrliche Auswirkungen), in die Betrachtung miteinbezogen. Darüber hinaus ist keine Kumulierung der Auswirkungen von benachbarten Vorhaben auf Naturhaushalt und Landschaftsbild zu erwarten.

3.9 Zusammenfassende Bewertung der Schutzgüter

Die Schutzgüter werden in folgender Tabelle entsprechend ihrer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild gemäß Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung „Bauen in Einklang mit Natur und Landschaft“ (StMB 2021), Anlage 1 – Listen 1a bis 1c bewertet. Der Leitfaden unterscheidet zwischen drei Kategorien zur Bestandsbewertung (geringe – mittlere – hohe Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild).

Die Schutzgüter werden auf der dreistufigen Skala wie folgt bewertet:

Schutzgut	Beschreibung und Funktion	Kategorie
Arten und Lebensräume	<ul style="list-style-type: none"> intensiv genutztes, artenarmes Grünland Nahrungsgebiet für den Weißstorch lückige Vorkommen des Großen Wiesenknopfs 	geringe Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild
Boden und Fläche	<ul style="list-style-type: none"> Braunerde mit durchschnittlicher Ertragsfähigkeit landwirtschaftlich gut nutzbare Fläche mittlere Bedeutung für Bodenfunktionen 	mittlere Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> Gebiet ohne direkten Kontakt zu Gewässer- und Hochwasserdynamiken hohe Bodenfeuchte, Bodenwasser Versickerungsleistung durch Grünland 	mittlere Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild
Klima und Luft	<ul style="list-style-type: none"> lokale Klimaausgleichsfunktion durch Versickerung und Verdunstung vmtl. geringe Wirksamkeit als großräumige Luftaustauschbahn relativ geringe Größe des Gebiets vorhandene Luft-Vorbelastungen 	geringe Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild
Landschaftsbild	<ul style="list-style-type: none"> verschiedene Vorbelastungen u.a. durch Gewerbegebiet, Autobahn und Verkehrsknoten Richtung Westen versteckte Lage hinter Autobahnböschung im Norden eingewachsener Ortsrand und Südhänge, Gebiet kaum einsehbar 	geringe Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild

Aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung als Grünland auf sehr feuchtem Boden hat das Planungsgebiet eine mittlere Bedeutung für die Schutzgüter Wasser, Boden und Fläche. Für alle weiteren Schutzgüter hat das Gebiet aufgrund seiner Lage und seines geringen Strukturreichtums lediglich eine geringe Bedeutung. Es sind keine Schutzgüter oder Bereiche mit hoher naturschutzfachlicher Bedeutung betroffen.

Insgesamt besitzt das Planungsgebiet in der zusammenfassenden Bewertung aller Schutzgüter eine **geringe Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild**.

4. Vermeidung und Minimierung

Durch die aufgeführten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen werden die Beeinträchtigungen der Schutzgüter durch das Vorhaben stark reduziert:

Schutzgüter	Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung des Eingriffs
Arten und Lebensräume	<ul style="list-style-type: none"> • Erhalt der randlichen Gehölzstrukturen entlang der A 93 durch geeigneten Planungsumgriff • Begrünungspflicht und Verwendung von autochthonem Saatgut in den Vegetationsflächen • Pflanzbindungen, Festsetzung von Laubbäumen mit Mindestgröße und Mindest-Wurzelraum • Festsetzung von Einfriedungen mit Bodenfreiheit zur Kleintierdurchlässigkeit • Festsetzung einer Dachbegrünung
Boden und Fläche	<ul style="list-style-type: none"> • Reduzierung der Eingriffe in das natürliche Gelände • Begrenzung von Aufschüttungen • Festsetzung von versickerungsfähigen Belägen für Stellplätze zum Erhalt der Versickerungsfähigkeit der Oberfläche
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> • Festsetzung von versickerungsfähigen Belägen für Kfz-Stellplätze zum möglichst weitgehenden Erhalt der Versickerungsfähigkeit der Oberfläche • Versickerung des unverschmutzten Niederschlagswassers nach Möglichkeit auf geeigneten Grundstücksflächen • Festsetzung einer Dachbegrünung, was der Retention des Dachwassers und der Verzögerung des Ablaufs dient
Klima und Luft	<ul style="list-style-type: none"> • Erhalt der außerhalb liegenden Gehölzstrukturen und zusätzliche Begrünung • Festsetzung von Baugrenzen und einer maximal zulässigen Gebäudehöhe zur Begrenzung der Auswirkungen auf die Luftzirkulation • Festsetzung einer Dachbegrünung
Landschaftsbild	<ul style="list-style-type: none"> • Vermeidung einer Hangbebauung durch geeignete Standortwahl • Randeingrünung zur Einbindung der Flächen ins Landschaftsbild • Festsetzung von Baugrenzen und einer maximal zulässigen Gebäudehöhe zur Begrenzung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild • Festsetzungen zur Fassadengestaltung, zur Höhe und Art von Einfriedungen sowie zu Werbeanlagen

5. Zusammenfassung der Umweltauswirkungen

Durch die Bebauung wird trotz der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen ein Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild verursacht. Die nach Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibenden Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt sind in der folgenden Tabelle aufgelistet.

Im Sinne der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung wird die Erheblichkeit der Beeinträchtigung auf Natur und Landschaft schutzgutbezogen bewertet:

Schutzgüter	Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter	Erheblichkeit der Auswirkungen des Vorhabens (dreistufig)
Arten und Lebensräume	<ul style="list-style-type: none"> • Bebauung und Versiegelung von intensiven, artenarmen Grünlandflächen • Erhöhung der Licht- und Lärmverschmutzung • Verlust von Nahrungshabitaten, v.a. Weißstorch 	gering
Boden und Fläche	<ul style="list-style-type: none"> • Versiegelung oder Teilversiegelung von großen Teilen des vorhandenen Bodengefüges • Dauerhafter Verlust landwirtschaftlicher Flächen • Keine zusätzliche Zerschneidung von Landschaft 	mittel
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> • Veränderung des Ablaufes des Oberflächenwassers sowie der flächigen Versickerung, dennoch Gewährleistung der Grundwasserneubildung und Abflussverzögerung 	mittel
Klima und Luft	<ul style="list-style-type: none"> • Geringfügige Beeinträchtigung der Luftzirkulation durch Gebäude und Nebenanlagen • Veränderung des Kleinklimas durch Wärmeabstrahlung der Gebäude und der versiegelten Flächen, geringere Verdunstung 	gering
Landschaftsbild	<ul style="list-style-type: none"> • Veränderung des Landschaftsbildes durch Bebauung an bereits bestehendem Gewerbegebiet • Geringe Auswirkungen in der Fernwirkung aufgrund von bestehender Autobahneingrünung 	gering

Durch die zusätzliche Bebauung und Versiegelung ergeben sich Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit auf die Schutzgüter Wasser, Boden und Fläche.

Durch die Schaffung einer randlichen Eingrünung sowie durch die Festsetzung von Baugrenzen und weiteren baulichen Vorgaben (u.a. Dachbegrünung) werden die Auswirkungen der Planung auf Naturhaushalt und Landschaftsbild jedoch erheblich reduziert und es finden keine schwerwiegenden Beeinträchtigungen statt.

Die trotz der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibenden Eingriffe in Natur und Landschaft werden durch ökologische Ausgleichsmaßnahmen ausgeglichen.

6. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nicht-Durchführung der Planung

Bei Nicht-Durchführung des Vorhabens bliebe das Planungsgebiet zunächst als intensiv genutztes Grünland der landwirtschaftlichen Nutzung erhalten. Bei Nichtbebauung des Planungsgebiets würden die geringen bis mittleren Beeinträchtigungen der Schutzgüter an dieser Stelle vermieden werden. Für das Schutzgut Arten und Lebensräume besteht allerdings durch die Planung die Möglichkeit, die randlichen Bereiche als Eingrünung bzw. Ausgleichsfläche gegenüber dem jetzigen Zustand aufzuwerten.

Zudem ist das Gebiet im Flächennutzungsplan bereits als Gewerbegebiet dargestellt, sodass bei Nicht-Durchführung des Vorhabens voraussichtlich eine andere Gewerbeentwicklung auf der Fläche geplant werden würde. Da grundsätzlich ein Bedarf an neuen Einzelhandels- und Gewerbeflächen in der Gemeinde besteht, müsste für eine Freihaltung der Fläche ein entsprechendes Gebiet an anderer Stelle zur Verfügung gestellt werden. Dadurch wären die meisten Schutzgüter mindestens in gleicher Weise betroffen.

7. Eingriffsregelung – geplante Maßnahmen

Die Ausweisung von Bauflächen stellt gemäß § 14 BNatSchG einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Gemäß § 15 BNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen zu unterlassen oder unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landespflanze auszugleichen. Die Eingriffsbewertung wird gemäß dem Leitfaden „Bauen in Einklang mit Natur und Landschaft“ (StMB 2021) durchgeführt.

Die geplanten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen reduzieren den Eingriff in Natur und Landschaft. Die verbleibenden Beeinträchtigungen werden im Folgenden bilanziert und durch ökologische Aufwertungsmaßnahmen ausgeglichen.

7.1 Ermittlung des Ausgleichsbedarfes

Schritt 1: Bestandserfassung und Bewertung

Die Bewertung des Ausgangszustands und der Bedeutung aller relevanten Schutzgüter ist dem Kapitel 3 zu entnehmen. Für das Schutzgut Arten und Lebensräume wurden zudem bereits die im Untersuchungsraum vorhandenen Teilflächen je nach ihren Merkmalen und Ausprägungen den Biotop- und Nutzungswerten (BNT) der Biotopwertliste zugeordnet.

Als BNT treten im Planungsgebiet lediglich Intensivgrünland und Verkehrsflächen auf. Aufgrund der mäßigen naturschutzfachlichen Bedeutung des Grünlands wird dieses gemäß Leitfaden pauschal mit 3 Wertpunkten (WP) bewertet. Die versiegelten Verkehrsflächen werden mit 0 WP bewertet.

Gemäß Leitfaden (StMB 2021) kann im Regelfall davon ausgegangen werden, dass über den rechnerisch nach Wertpunkten ermittelten Ausgleichsbedarf auch die Beeinträchtigungen der nicht flächenbezogen bewertbaren Merkmale und Ausprägungen der Schutzgüter abgedeckt werden. Da bei der vorliegenden Planung keine Umstände erkennbar sind, die eine Abweichung vom Regelfall nahelegen, wird die Ermittlung des Ausgleichsbedarfes nach Standardvorgabe durchgeführt.

Schritt 2: Ermittlung der Eingriffsschwere

Für eine praxisgerechte Ermittlung der Eingriffsschwere bietet sich gemäß Leitfaden bei Biotop- und Nutzungstypen (BNT) mit einer geringen oder mittleren naturschutzfachlichen Bedeutung (wie im vorliegenden Fall) als Beeinträchtigungsfaktor die Grundflächenzahl (GRZ) an. Über diesen Beeinträchtigungsfaktor sind gemäß Leitfaden *„auch Freiflächen abgedeckt, die zu Baugrundstücken gehören, d.h. Grünflächen oder Erschließungsflächen auf den Baugrundstücken werden grundsätzlich nicht separat behandelt. Dasselbe gilt für die dem Baugebiet zugeordnete und ihm dienende verkehrsübliche Erschließung.“*

Als Eingriffsfläche werden in diesem Verständnis alle überplanten Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes einschließlich der Erschließung und Eingrünung betrachtet. Lediglich die festgesetzten ökologischen Ausgleichsflächen stellen keine Eingriffsfläche dar. Es ergibt sich dadurch eine Eingriffsfläche von 11.995 m²:

Eingriffsfläche:

Geltungsbereich des Bebauungsplanes	13.885 m ²
Festgesetzte ökologische Ausgleichsfläche	– 1.890 m ²
<hr/>	
Verbleibende Eingriffsfläche	= 11.995 m ²

Als Beeinträchtigungsfaktor wird gemäß Darlegung des Leitfadens die für den Bebauungsplan festgesetzte **GRZ von 0,35** angesetzt.

Zu erwähnen ist hierbei, dass die festgesetzte GRZ von 0,35 durch Anlagen nach § 19 Abs. 4 S. 1 BauNVO – wie beispielsweise Stellplätze und Zufahrten – bis zu einer maximalen GRZ von 0,8 überschritten werden darf. Da jedoch gleichzeitig festgesetzt ist, dass oberirdische Kfz-Stellplätze nur in wasserdurchlässiger Bauweise zulässig sind und dass pro angefangener 10 oberirdischer Kfz-Stellplätze ein zusätzlicher Laubbaum zu pflanzen ist, wird von einer Erhöhung des Beeinträchtigungsfaktors auf mehr als 0,35 abgesehen.

Schritt 3: Ermittlung des Ausgleichsbedarfes

Der Ausgleichsflächenbedarf ergibt sich durch die Multiplikation von Eingriffsfläche x Wertpunkte BNT x Beeinträchtigungsfaktor bzw. GRZ. Der dadurch rechnerisch ermittelte Ausgleich kann durch einen sogenannten Planungsfaktor um bis zu 20 % reduziert werden, wenn bestimmte Vermeidungsmaßnahmen verbindlich (qualifizierbar und quantifizierbar) festgesetzt werden, welche die Beeinträchtigungen der Planung am Ort des Eingriffs reduzieren.

Als reduzierende Planungsfaktoren werden für die gegenständliche Planung die Festsetzung einer Dachbegrünung sowie die Festsetzung einer naturnahen und durchgrünten Gestaltung der nicht überbauten Flächen berücksichtigt. Berücksichtigung finden zudem die Festsetzungen zu Pflanzbindungen, d.h. dass pro angefangener 1.000 m² Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum mit definierter Mindestqualität und Mindest-Wurzelraum oder fünf Sträucher zu pflanzen sind, sowie die Festsetzung eines zusätzlichen Laubbaumes pro angefangener 10 oberirdischer Kfz-Stellplätze.

Die Festsetzung, dass Stellplätze nur in wasserdurchlässiger Bauweise zulässig sind, kann grundsätzlich ebenfalls als Planungsfaktor berücksichtigt werden. Dies wird jedoch aufgrund der oben beschriebenen Situation (Überschreitung der GRZ auf bis zu 0,8) in diesem Fall nicht angerechnet.

Als **Planungsfaktor** wird daher insgesamt eine Reduzierung des Ausgleichsbedarfes um 10 % berechnet.

Die Berechnung des Ausgleichsbedarfes stellt sich gemäß Leitfaden wie folgt dar:

Tabelle zur Bilanzierung des Ausgleichsbedarfes

Hinweis: Die Zuweisung der Wertpunkte erfolgt bei geringer und mittlerer Bedeutung nach den pauschalierten Ansätzen 3 und 8, bei hoher Bedeutung nach Angabe der Biotopwertliste.

Bestandserfassung Schutzgut Arten und Lebensräume				
Bezeichnung	Fläche (m²)	Bewertung (WP)	GRZ/ Eingriffsfaktor	Ausgleichsbedarf (WP)
G11 Intensivgrünland	11.841	3	0,35	12.433
V11 Verkehrsfläche versiegelt	154	0	0,35	0
Summe	11.995			12.433
Planungsfaktor	Begründung		Sicherung	
Festsetzung einer extensiven Dachbegrünung mit Festsetzung der Vegetationssubstrathöhe	Eine Dachbegrünung wirkt sich positiv auf das Mikroklima aus und stellt einen potenziellen Lebensraum für Insekten und Vögel dar.		Festsetzung im BP gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB	
Naturnahe Gestaltung der nicht überbauten Flächen (Begrünungspflicht) und qualifizierte Pflanzbindungen (Mindestgröße und Mindest-Wurzelraum)	Naturnahe Grünflächen mit Bäumen und Sträuchern können einen wichtigen Lebensraum für Tiere und Pflanzen darstellen sowie das Landschaftsbild verbessern.		Festsetzung im BP gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 u. Nr. 25 BauGB	
Verwendung versickerungsfähiger Beläge für die Stellplätze	Da die festgesetzte GRZ von 0,35 durch u.a. Stellplätze und Zufahrten bis zu einer maximalen GRZ von 0,8 überschritten werden darf, wird für die Verwendung von sickerfähigen Belägen kein zusätzlicher reduzierender Planungsfaktor angerechnet.		Festsetzung im BP gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB	
Summe (max. 20%) der Reduzierung des Ausgleichsbedarfes			10%	1.243
Summe Ausgleichsbedarf (WP)				11.190

Es ergibt sich insgesamt ein Ausgleichsbedarf von 11.190 Wertpunkten (WP).

7.2 Ausgleichsmaßnahmen und Ziele

Die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen werden vollständig innerhalb des Geltungsbereiches umgesetzt. Die hierzu festgesetzte Ausgleichsfläche hat eine Größe von 1.890 m².

Die Fläche befindet sich im Bereich der Bauverbotszone der Autobahn und verläuft entlang der bereits vorhandenen Autobahnböschung bzw. entlang des Grasweges, der als Pflegezufahrt für die Autobahnböschung dient.

Ziele

Entwicklungsziel der Ausgleichsflächenplanung ist die Schaffung eines extensiven Saumbereiches im Übergang zu den bestehenden Gehölzböschungen der Autobahn. Hierzu sollen die für den Ausgleich festgesetzten Flächen in einer lockeren, gruppenhaften Anordnung auf etwas unter 50 % der Fläche mit mesophilen Gebüsch und Gehölzen aus standortgerechten Arten bepflanzt werden und zu etwas mehr als auf der Hälfte der Fläche als extensive, frische bis feuchte Wiesenflächen angelegt und gepflegt werden.

Auf den Wiesenflächen wird gemäß den Ergebnissen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung das Ziel einer Ansiedlung des Großen Wiesenknopfs (*Sanguisorba officinalis*) bzw. des Dunklen Wiesenknopfameisenbläulings im Komplex mit artenreicher Frisch- bis Feuchtwiesenvegetation verfolgt.

Da sich im Umfeld des Gebiets, zum Beispiel nördlich an den Rändern der Wohnbebauung und westlich der Autobahn an den Hängen bereits einige Gehölzstrukturen und Heckenbiotope befinden, soll die Ausgleichsfläche gleichzeitig einer Erweiterung der potenziellen Habitatflächen entsprechender Tier- und Pflanzenarten dienen.

Dies entspricht auch den im ABSP definierten Zielen und Maßnahmen zur Entwicklung von Siedlungsbereichen (siehe Kapitel 2.3), wie unter anderem der „*Entwicklung von naturnahen Gebüsch: Verwendung standortheimischer Laubgehölze, Verringerung der Pflegemaßnahmen, Belassen der Laubstreu an Ort und Stelle, Einbringung von standortgemäßen, einheimischen Strauch- und Baumarten*“, der „*Extensivierung der Grünflächenpflege*“ sowie der „*Förderung naturnaher Hecken-, Gehölz- und Staudenbestände*“.

Maßnahmen und Pflege

Die mesophilen Gebüsch sind entsprechend der Artenliste aus der Grünordnung zu pflanzen und fachgerecht zu pflegen.

Die mäßig extensiven, frischen bis feuchten Wiesenbereiche sind entsprechend den Vorgaben aus der Grünordnung mit autochthonem Saatgut anzulegen.

Sie sind durch Mahd abgestimmt an die Bedürfnisse des Großen Wiesenknopfs bzw. des Dunklen Wiesenknopfameisenbläulings zu pflegen, dies bedeutet:

- Erste Mahd bis 1. Juni und zweite Mahd ab Mitte September, jeweils maximal 80% der Fläche. Die nicht gemähten 20% der Fläche sind jeweils bei der nächsten Mahd mit zu mähen
- Entfernen des Mähguts

Auf den Ausgleichsflächen sind insbesondere nicht zulässig:

- Einbauten, Drainagen und Aufschüttungen
- Lagerung von Materialien
- Ausbringen von Dünger und Pestiziden

- ausgenommen sind Eingriffe aufgrund von naturschutzfachlicher Erforderlichkeit

Zulässig sind Mulden zur Versickerung von Niederschlagswasser und zur Schaffung von feuchteren Teilbereichen.

Tabelle zur Bewertung des geplanten Ausgleichs

Hinweis: Die Zuweisung der Wertpunkte erfolgt nach Biotopwertliste.

Ausgleichsumfang und Bilanzierung Schutzgut Arten und Lebensräume										
Maßnahme Nr.	Ausgangszustand nach der BNT-Liste			Prognosezustand nach der BNT-Liste			Ausgleichsmaßnahme			
	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)*	Fläche (m²)	Aufwertung	Entsiegelungs-faktor	Ausgleichsumfang (WP)
	-						-			
1	G11	Intensivgrünland	3	B112	Mesophile Gebüsche	10	870	7	0	6.090
2	G11	Intensivgrünland	3	G212	Mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland	8	1.020	5	0	5.100
	Ausgleichsfläche gesamt						1.890			
Summe Ausgleichsumfang in Wertpunkten										11.190
Bilanzierung										
Summe Ausgleichsumfang										11.190
Summe Ausgleichsbedarf										11.190
Differenz										0
* ggf. unter Berücksichtigung Timelag (diese Eintragung ist möglich)										

Der durch das Vorhaben entstehende Eingriff in Natur und Landschaft ist durch die festgelegten ökologischen Ausgleichsmaßnahmen vollständig ausgeglichen.

8. Alternative Planungskonzepte / Weiterentwicklung der Planung

Durch die Anordnung des Baufensters im Westen in Richtung Autobahnböschung und durch zahlreiche Festsetzungen zur Gestaltung (Dachbegrünung, Fassadengestaltung, maximale Höhe von Gebäuden, Werbeanlagen und Einfriedungen, Wasserdurchlässigkeit von Stellplatz-Belägen und Baumpflanzungen) werden Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und Landschaftsbilds bereits soweit wie möglich gemildert und das Planungsgebiet in die Landschaft eingebunden.

Die festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen und Flächen für Stellplätze, Einkaufswagenboxen u.Ä. verfolgen das Ziel einer möglichst direkten und möglichst flächeneffizienten Erschließung des Gebietes ausgehend von dem bereits bestehenden Anschluss an die Parksteiner Straße.

Eine andere Anordnung des Baufensters und der Stellplatz- und Verkehrsflächen wird daher nicht als sinnvoll erachtet.

9. Methodik und Hinweise

Zur Ermittlung von Eingriff und Ausgleich wurde der Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung verwendet (StMB 2021). Die Zustandsbewertung der Schutzgüter erfolgte in einer 3-stufigen Skala von geringer bis hoher Bedeutung des Schutzgutes für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild.

Für die Bewertung der Schutzgüter wurden die einschlägigen Regelwerke und Kartenwerke beispielsweise des Bayerischen Landesamts für Umwelt herangezogen. Vertiefend wurden zwei Ortsaufnahmen des Gebiets sowie eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durchgeführt. Zusätzlich lag eine bereits 2017/2018 erstellte spezielle artenschutzrechtliche Prüfung für das Planungsgebiet vor (PERCAS – FAUNA 2018).

Für die Bewertung der Eingriffsschwere und des daraus folgenden Ausgleichsbedarfs sind der Versiegelungsgrad der geplanten Nutzung auf den Sondergebietsflächen sowie der Zustand der Fläche maßgebend. Berücksichtigung finden die festgesetzten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen in Form eines reduzierenden Planungsfaktors.

10. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Da die Umweltauswirkungen durch die Ausweisung des Baugebietes nur von geringer Erheblichkeit sind, sind keine besonderen Überwachungsmaßnahmen erforderlich.

Sollten sich bezüglich der Ausgleichs- oder Eingrünungsmaßnahmen Defizite zum Beispiel durch den Verlust von Bäumen ergeben und sich nicht die gewünschte Wirkung einstellen, sind mögliche Mängel zu beheben.

11. Allgemeinverständliche Zusammenfassung

An der Parksteiner Straße im Nordwesten von Altenstadt an der Waldnaab soll ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel entstehen. Die dafür vorgesehene Fläche wird derzeit als Intensivgrünland landwirtschaftlich genutzt und befindet sich zwischen der Autobahn A 93, den Bundesstraßen B 22 / B 15, einem bereits bestehenden Gewerbegebiet und einer Wohnbebauung. Durch die vorliegende Bauleitplanung soll die langfristige Nutzung des Gebietes als Einzelhandelsfläche ermöglicht werden.

Die Fläche ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde Altenstadt an der Waldnaab bereits als Gewerbegebiet dargestellt und eignet sich insoweit städtebaulich aufgrund ihrer Lage gut für eine solche Entwicklung.

Aufgrund der bestehenden Vorbelastungen, der Lage zwischen Gewerbegebiet und Autobahn, der begrenzten Größe und der derzeitigen intensiven Grünlandnutzung und Düngung des überplanten Gebiets werden die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter Arten und Lebensräume, Boden und Fläche sowie Klima, Luft und Wasser insgesamt als gering eingeschätzt.

Da das Gebiet von Westen und Norden aufgrund der erhöht verlaufenden Autobahn und der bestehenden Eingrünung kaum einsehbar ist und verschiedene Festsetzungen zur Gestaltung, Eingrünung und maximalen Höhe der Bebauung vorhanden sind, werden Beeinträchtigungen des Landschaftsbilds und der Erholungsqualität für den Menschen ebenfalls als sehr gering eingestuft.

Wie dargestellt, werden Maßnahmen zur Vermeidung und zur Verminderung der Eingriffsschwere vorgesehen, beispielsweise ist eine Dachbegrünung festgesetzt. Das Sondergebiet wird randlich eingegrünt und mit Bäumen bepflanzt.

Zum Ausgleich der verbleibenden Beeinträchtigungen wird im westlichen Bereich entlang der bereits bestehenden Autobahnböschung eine saumartige Struktur aus Gehölzen und mäßig extensiven Wiesenbereichen als Ausgleichsfläche angelegt. Der durch das Vorhaben entstehende Eingriff in Natur und Landschaft ist durch die festgelegten ökologischen Ausgleichsmaßnahmen vollständig ausgeglichen.

Verfasser:

STADT LAND FRITZ
Landschaftsarchitekten
Stadtplaner
Bauernbräustraße 36
86316 Friedberg

Dipl. Ing. Stefanie Fritz / M.A. Matthias Oberfrank

12. Gutachten

GEO-PLAN GBR (2021): Gutachterliche Stellungnahme zur Entwicklung des Einzelhandels in der Gemeinde Altstadt a.d. Waldnaab unter besonderer Berücksichtigung der Bauleitplanung Sauernlohe. Fassungsdatum 29.03.2021.

GEO-PLAN GBR (2022): Gemeinde Altstadt an der Waldnaab. Neubau eines Lebensmittel- und Getränkemarktes an der Parksteiner Straße. Verträglichkeitsuntersuchung. Prüfung der Zulässigkeit und der Regelvermutung nach § 11 Abs. 3 BauNVO. Fassungsdatum 25.02.2022.

IFB EIGENSCHENK GMBH (2022): Geotechnischer Bericht. Projekt-Nr.: 2021-3713. Baugrund- und Altlastenuntersuchung. Fassungsdatum 15.09.2022.

OBERMEYER INFRASTRUKTUR GMBH & CO. KG (2022): Verkehrstechnische Untersuchung Bebauungsplan „Sondergebiet – großflächiger Einzelhandel Parksteiner Straße“ (Altstadt a.d. Waldnaab). Projekt Nr.: 28837.12. Fassungsdatum 14.07.2022.

STADT LAND FRITZ LANDSCHAFTSARCHITEKTEN STADTPLANER (2022): Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) für den Bebauungsplan „Sondergebiet – großflächiger Einzelhandel Parksteiner Straße“. Fassungsdatum 09.11.2022.

STEGER & PARTNER GMBH (2022): Aufstellung eines Bebauungsplanes für einen Lebensmittelvollsortimenter, einen Getränkemarkt und einen Backshop / Café in Altstadt an der Waldnaab. Prognose und Beurteilung der vom Markt ausgehenden Geräuschimmissionen an den umliegenden maßgeblichen Immissionsorten sowie Prognose von Verkehrsgeräuschimmissionen. Bericht Nr.: 6152/B1/hu. Datum: 11.10.2022.

STEGER & PARTNER GMBH (2023): Aufstellung eines Bebauungsplanes für einen Lebensmittelvollsortimenter, einen Getränkemarkt und einen Backshop / Café in Altstadt an der Waldnaab. Bewertung der eingegangenen Stellungnahme des Landratsamtes aus schalltechnischer Sicht. Datum: 10.01.2023.

13. Literaturverzeichnis

BAYERISCHES GEOLOGISCHES LANDESAMT / BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELTSCHUTZ (Hrsg.) (2003): Das Schutzgut Boden in der Planung. Bewertung natürlicher Bodenfunktionen und Umsetzung in Planungs- und Genehmigungsverfahren. Augsburg 2003; mit Korrekturen im Oktober 2017 und Februar 2018. Online verfügbar unter: https://www.lfu.bayern.de/publikationen/get_pdf.htm?art_nr=93018 (letzter Zugriff am 03.11.2022).

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE (2022): Online-Geoinformationssystem Bayerischer Denkmal-Atlas. Datenabgleich 01.03.2022.

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (LfU) (2006): Karte „Unzerschnittene verkehrsarme Räume (UZVR)“. Darstellung im Fachinformationssystem FIN-Web. Datenstand 09/2006.

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (LfU) (2007): Flyer: Die Braunerde, die Vielseitige. Böden in Bayern. Berichtsstand April 2007.

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (LfU) (2021a): Arteninformationen zu allen saP-relevanten Arten (Artensteckbriefe). Online verfügbar unter: <https://www.lfu.bayern.de/natur/sap/arteninformationen/> (Datenstand vom 26.05.2021; letzter Zugriff am 05.04.2022).

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (LfU) (2021b): Hinweise und Erläuterungen zur Weißstorch-Nahrungshabitatkartierung Bayern. Verfasser: Anton Burnhauser und Oda Wieding. Erstellt im Rahmen der Erfassung der Weißstorch-Nahrungshabitate 2015 in Ergänzung zum AHP Weißstorch, für den Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V., im Auftrag des Landesamtes für Umwelt. Stand 2021.

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (LfU) (2022a): Karte der Naturraum-Haupteinheiten und Naturraum-Einheiten in Bayern. Online verfügbar unter: https://www.lfu.bayern.de/natur/naturraeume/doc/haupteinheiten_naturraum.pdf (Datenstand o.J.; letzter Zugriff am 28.02.2022).

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (LfU) (2022b): Artenschutzkartierung Bayern, Ortsbezogene Nachweise für das TK-Blatt 6238 Parkstein. Stand 31.01.2022.

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (LfU) (2022c): Kartierung Weißstorchhabitate Bayern. Datensätze für die TK-Blätter 6238 Parkstein, 6239 Neustadt a.d. Waldnaab, 6338 Weiden i.d.OPf. und 6339 Waldthurn. Erfassungsstand ca. 2010 bis 2014. Datenübermittlung 2022.

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (LfU) (2022d): Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz – „FIS-Natur“, Biotopkartierung Bayern. Datenabgleich 28.02.2022.

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN / BÜRO DR. SCHÖBER & PARTNER FREISING (1995): Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern. Landkreis Neustadt an der Waldnaab. München 1995.

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR UMWELT, GESUNDHEIT UND VERBRAUCHERSCHUTZ (StMUV) (2005): Erklärung zum „Naturpark Nördlicher Oberpälzer Wald“. Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz vom 23. Dezember 2005 Az.: 62-U8635.14-2004/2-1.

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR WOHNEN, BAU UND VERKEHR (StMB) (2021): Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft. Eingriffsregelung in der Bauleitplanung. Ein Leitfaden. München 2021.

DZIEWIATY, KRISTA (2001): Untersuchungen zur Nahrungsflächenwahl und zur Nahrungswahl ausgewählter Weißstorchpaare im Naturpark Drömling. Seedorf, November 2001.

LANDESBUND FÜR VOGELSCHUTZ IN BAYERN E.V. (LBV) (2022): Weißstorchkarte Bayern mit Details zu jedem Nest-Standort. Online verfügbar unter: <https://www.lbv.de/naturschutz/artenschutz/voegel/weissstorch/storchenkarte/> (kontinuierlich aktualisierter Live-Datenstand; letzter Zugriff am 23.03.2022).

PERCAS – FAUNA (2018): Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung zum Bebauungsplan „Parksteiner Straße“, Altenstadt, Lkr. Neustadt a.d. Waldnaab. Mgr. Jana Kaiser, Dipl. Biol. Wolfgang Kaiser. Januar 2018.

SACKL, PETER (1989): Zur Ernährungsbiologie und Habitatnutzung des Weißstorchs. Vogelschutz in Österreich. Mitteilungen von Birdlife Österreich 004: S. 6 - 10.

SEIBERT, P. (1986): Übersichtskarte der natürlichen Vegetationsgebiete von Bayern, Kartenwerk im Maßstab 1:500.000.

STROBEL, CHRISTINE / HÖLZEL, NORBERT (1994): Lebensraumtyp Feuchtwiesen. Landschaftspflegekonzept Bayern, Band II.6 (Alpeninstitut Bremen GmbH, Projektleiter A. Ringler). Hrsg.: Bayerische Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen (StMLU) und Bayerische Akademie für Naturschutz und Landschaftspflege (ANL). München, Dezember 1994.