

Stadt Vilseck
Landkreis Amberg-Weizsach
Regierungsbezirk Oberpfalz



Begründung mit Umweltbericht zur Änderung des
Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan

„An der hohen Straße“

Vorentwurf: 17.10.2022
Entwurf: 20.03.2023
Geänderter Entwurf: 17.10.2023
Endfassung:

Planverfasser:

NEIDL + NEIDL
Landschaftsarchitekten und Stadtplaner Partnerschaft mbB
Dolesstraße 2
92237 Sulzbach-Rosenberg



.....
Unterschrift Planverfasser

Inhaltsverzeichnis

A) Ziel und Zweck der Planung	4
B) Rahmenbedingungen und Planungsvorgaben	4
1. Gesetzliche Grundlagen – Verordnungen	4
2. Planungsrechtliche Voraussetzungen	6
2.1 Flächennutzungs- und Landschaftsplan	7
2.2 Schutzgebiete	8
2.3 Arten- und Biotopschutz	9
2.4 Planverfahren	9
2.5 Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse	9
3. Relevante übergeordnete Planungen und Fachplanungen	10
3.1 Landesentwicklungsprogramm	10
3.2 Regionalplan	12
4. Begründung der städtebaulichen und grünordnerischen Festsetzungen	14
4.1. Geltungsbereich / Größe	14
4.2. Planungsinhalt	14
4.3 Begründung zur Grünordnung, Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege	15
5. Ausgleich nach den Grundsätzen für die Anwendung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung	15
6. Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Planung (Monitoring) ..	15
7. Zusammenfassende Erklärung	17
C) Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 BauGB	18
1. Einleitung	18
2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario)	20
2.1.1. Umweltmerkmale	20
2.1.1.1 Schutzgut Mensch / Gesundheit	20
2.1.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen	21
2.1.1.3 Schutzgut Boden	22
2.1.1.4 Schutzgut Wasser	23
2.1.1.5 Schutzgut Luft / Klima	24
2.1.1.6 Schutzgut Landschaft / Erholung	24
2.1.1.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter	25
2.1.1.8 Schutzgut Fläche	25

2.1.1.9 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung	25
2.1.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	26
2.1.2.1 Auswirkung auf die Schutzgüter	26
2.1.2.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen	26
2.1.2.1.2 Schutzgut Boden	27
2.1.2.1.3 Schutzgut Wasser	27
2.1.2.1.4 Schutzgut Luft/Klima	28
2.1.2.1.5 Fläche	28
2.1.2.1.6 Wirkungsgefüge zwischen den o.g. Schutzgütern	28
2.1.2.1.7 Schutzgut Landschaft / Erholung	29
2.1.2.2 Auswirkungen auf Erhaltungsziele und den Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes	29
2.1.2.3 Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt	29
2.1.2.4 Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter	30
2.1.2.5 Auswirkungen auf die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern	30
2.1.2.6 Auswirkungen auf die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie	30
2.1.2.7 Auswirkungen auf die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts	31
2.1.2.8 Auswirkungen auf die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden	31
2.1.2.9 Auswirkungen auf die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes	31
2.2 Beschreibung der Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung oder Ausgleich von erheblichen Umweltauswirkungen	32
2.2.1 Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter	32
2.2.1.1 Schutzgut Tiere und Pflanzen	32
2.2.1.2 Schutzgut Boden	32
2.2.1.3 Schutzgut Wasser	32
2.2.1.4 Schutzgut Landschaftsbild	33
2.2.1.5 Schutzgut Luft/Klima	33
2.2.1.6 Schutzgut Fläche	33
2.2.1.7 Landschaftspflegerische Maßnahmen und Festsetzungen	33
2.3 Ausgleich unvermeidbarer Beeinträchtigungen / Eingriffsregelung	34
2.4 Alternative Planungsmöglichkeiten	34
2.5 Zusätzliche Angaben	35
2.5.1 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	35

2.5.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen	35
3. Allgemein verständliche Zusammenfassung	37
D) Quellen	38
E) Impressum	40

A) Ziel und Zweck der Planung

Der Stadtrat von Vilseck hat die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplan „An der hohen Straße“ beschlossen.

Ziel der Planung ist die wohnortnahe Sicherung der Grundversorgung mit Lebensmitteln und die Vorbereitung zur städtebaulichen Erweiterung der bestehenden Wohn- und Gewerbeflächen.

Der Änderungsbereich liegt im Außenbereich und wird im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Eine Bebauung ist ohne die Aufstellung eines Bebauungsplanes und Änderung des Flächennutzungsplanes planungsrechtlich nicht zulässig. Für die Errichtung des Lebensmittelmarktes wird ein SO Gebiet nach § 11 Abs. 3 BauNVO dargestellt. Zur geordneten Entwicklung des Wohnens- und Gewerbes in diesem Areal wird nach § 6 BauNVO ein Mischgebiet dargestellt.

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Stadt Vilseck wird im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB geändert. Somit entwickelt sich der Bebauungs- und Grünordnungsplan aus dem Flächennutzungsplan.

B) Rahmenbedingungen und Planungsvorgaben

1. Gesetzliche Grundlagen – Verordnungen

BauGB	Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert 27.03.2020
BauNVO	Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung - in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).

PlanZV	Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts - Planzeichenverordnung - vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).
BayBO	Bayerische Bauordnung 2008 in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24.07.2019 (GVBl. S. 408).
BauVorIV	Verordnung über Bauvorlagen und bauaufsichtliche Anzeigen - Bauvorlagenverordnung - in der Fassung vom 10.11.2007 (GVBl. S. 792), zuletzt geändert durch § 1 Abs. 157 der Verordnung vom 26.03.2019 (GVBl. S. 98).
GaStellV	Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze - Garagen- und Stellplatzverordnung - in der Fassung vom 30.11.1993 (GVBl. S. 910), zuletzt geändert durch § 3 der Verordnung vom 07.08.2018 (GVBl. S. 694).
BayBodSchG	Bayerisches Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (Bayerisches Bodenschutzgesetz) vom 23.02.1999 (GVBl. S. 36), zuletzt geändert durch § 1 Nr. 152 des Gesetzes vom 26.03.2019 (GVBl. S. 98)
BNatSchG	Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege - Bundesnaturschutzgesetz - in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 8 des Gesetzes vom 13.05.2019 (BGBl. I S. 706).
BayNatSchG	Gesetz über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur - Bayerisches Naturschutzgesetz - in der Fassung vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82), zuletzt geändert durch Art. 11a Abs. 4 des Gesetzes vom 10. Dezember 2019 (GVBl. S. 686).
BayDSchG	Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler - Bayerisches Denkmalschutzgesetz - in der Fassung vom 25.06.1973 (BayRS IV S. 354), zuletzt geändert durch § 1 Abs. 255 des Gesetzes vom 26.03.2019 (GVBl. S. 98).
LEP	Landesentwicklungsprogramm Bayern 2020
NWFreiV	Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser - Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - in der Fassung vom 01.01.2000 (GVBl. S. 30), zuletzt geändert durch § 1 Nr. 367 der Verordnung vom 22.07.2014 (GVBl. S. 286).

TRENGW	Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser in der Fassung der Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums für Umwelt und Verbraucherschutz vom 17.12.2008 (AllMBI 1/2009, S. 4).
TrinkwV	Verordnung über die Qualität von Wasser für den menschlichen Gebrauch - Trinkwasserverordnung - in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.03.2016 (BGBl. I S. 459), die zuletzt geändert durch Art. 1 der Verordnung vom 03.01.2018 (BGBl. I S. 99).
WHG	Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz) vom 31.07.2009, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.12.2018 (BGBl. I S. 2254)
RASt	Richtlinien für die Anlage von Stadtstraße (RASt 06), Ausgabe 2006

Alle Gesetze, Verordnungen, Regelungen, Satzungen etc., auf die innerhalb dieser Planung verwiesen wird, können über die Verwaltung der Stadt Sulzbach-Rosenberg sowie das Deutsche Patentamt eingesehen werden.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan ist das betroffene Gebiet als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan wird im Parallelverfahren nach § 8 BauGB geändert. Parallel wird der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „An der hohen Straße“ aufgestellt.

2.1 Flächennutzungs- und Landschaftsplan

Im wirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan ist der Planungsbereich (siehe rote Umgrenzung) als Fläche für die Landwirtschaft und Straßenbegleitgrün dargestellt.

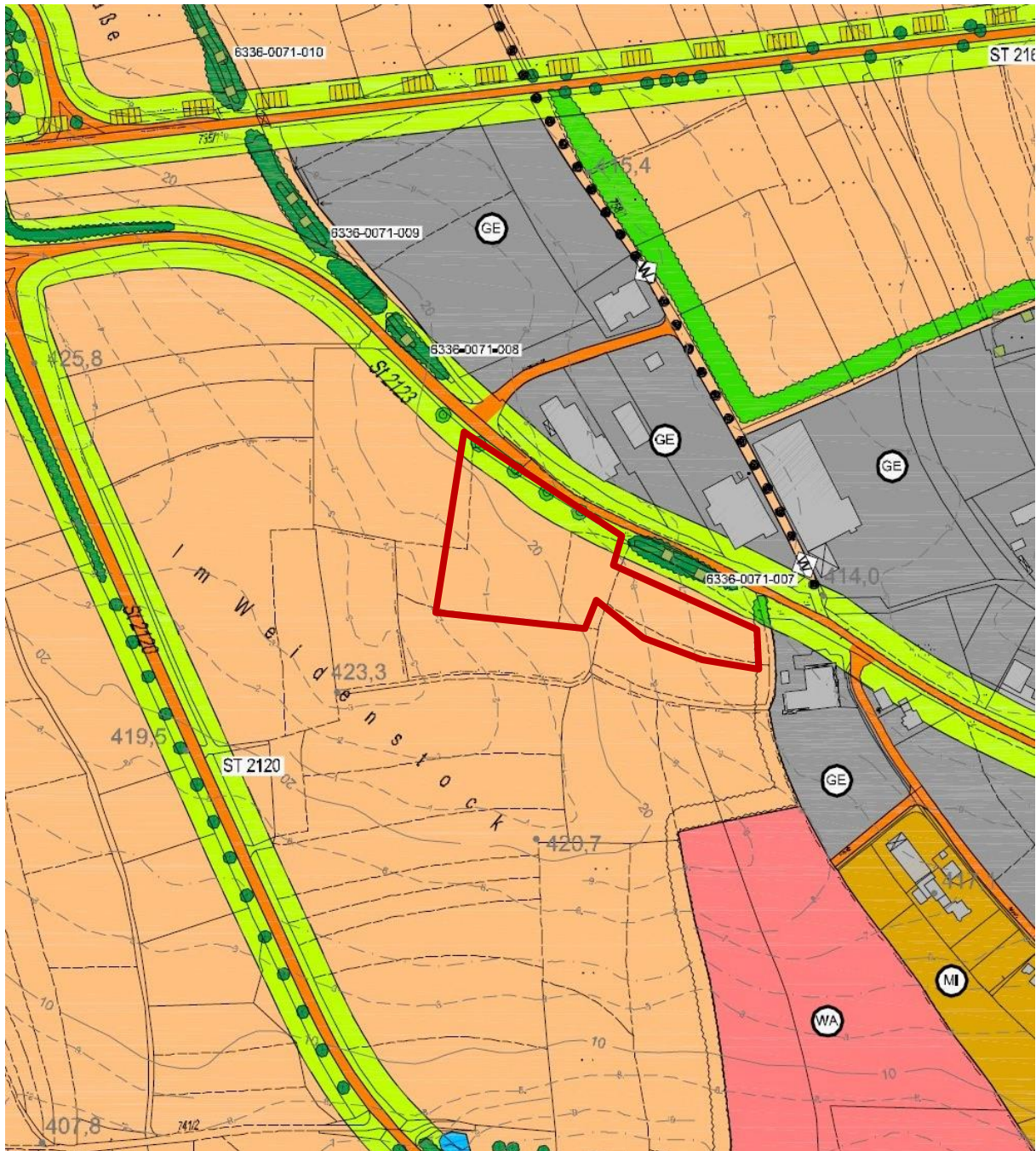


Abbildung 1 Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungs- und Landschaftsplan, Stadt Vilseck

Der Flächennutzungs- und Landschaftsplan wird im Parallelverfahren geändert.

2.2 Schutzgebiete

Schutzgebiete sind durch die Planung nicht betroffen. Geprüft wurden folgende Schutzgebiete:

Internationale Schutzgebiete

Internationale Schutzgebiete	
Biosphärenreservat Berchtesgadener Land	nicht betroffen
Biosphärenreservat Rhön	nicht betroffen
Ramsar-Schutzgebiete	nicht betroffen

Europäische Schutzgebiete

Europäische Schutzgebiete	
FFH-Gebiete	nicht betroffen
Vogelschutzgebiete	nicht betroffen

Nationale Schutzgebiete

Nationale Schutzgebiete	
Nationalparke	nicht betroffen
Nationale Naturmonumente	nicht betroffen
Naturparke	nicht betroffen
Naturschutzgebiete	nicht betroffen
Landschaftsschutzgebiete	nicht betroffen

Wasserschutzgebiete und Gebiete mit Hochwasserlast

Wasserschutzgebiete	
Trinkwasserschutzgebiete	nicht betroffen
Heilquellenschutzgebiete	nicht betroffen
Überschwemmungsgebiete	nicht betroffen
Wassersensible Bereiche	nicht betroffen

Quelle: Fin-Web (Bayerisches Landesamt für Umwelt, 2022)

2.3 Arten- und Biotopschutz

Flächen des Arten- und Biotopschutzes sind durch die Planung nicht betroffen. Geprüft wurden folgende Schutztypen:

Arten- und Biotopschutz	
Biotopkartierung	nicht betroffen
Wiesenbrüterkulisse	nicht betroffen
Feldvogelkulisse-Kiebitz	nicht betroffen
Arten- und Biotopschutzprogramm	nicht betroffen
Biotope nach §30 BNatSchG	nicht betroffen

2.4 Planverfahren

Der Ablauf des Bauleitplanverfahrens ist im Planteil beschrieben.

Die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans erfolgt im Regelverfahren parallel zur Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans.

2.5 Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Durch die Abstufung der Nutzung ist davon auszugehen, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch die Planung nicht gefährdet werden.

3. Relevante übergeordnete Planungen und Fachplanungen

3.1 Landesentwicklungsprogramm

Entsprechend dem Landesentwicklungsprogramm Bayern 2020, Anhang 2, Strukturkarte befindet sich der Geltungsbereich in der Region 6 Oberpfalz-Nord, im allgemeinen ländlichen Raum einer Kreissregion mit besonderem Handlungsbedarf.

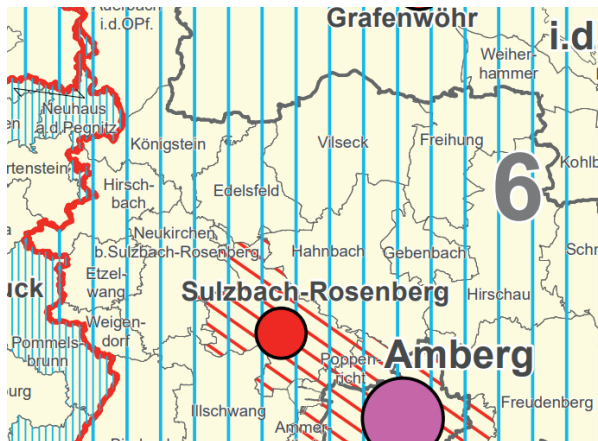


Abbildung 2 Auszug LEP 2020 Strukturkarte 2

SIEDLUNGSSTRUKTUR

Nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern 2020 (LEP) soll die Zersiedelung der Landschaft verhindert werden (vgl. LEP-Grundsatz (G) 3.3). Neubauf Flächen sollen nach dem LEP-Ziel (Z) 3.3 möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten ausgewiesen werden.

Des Weiteren sind im Sinne des Flächensparens die vorhandenen Potenziale vorrangig zu nutzen (vgl. LEP 3.2 Z) und die Ausweisung von neuen Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung ausgerichtet werden (vgl. LEP 3.1 G).

VERKEHR

Bedarfsgerecht sollen vorhandene Radwegenetze ergänzt werden (vgl. LEP Grundsatz (G) 4.4) um den Anteil des Radverkehrs am Gesamtverkehrsaufkommen zu steigern.

WIRTSCHAFT

Die Ausweisung von Einzelhandelsgroßprojekten gem. § 11 Abs. 3 Satz 1 der Baunutzungsverordnung soll in erster Linie nur in Zentralen Orten geschehen. Abhängig von den Verkaufsflächen und dem Angebot, können

Einzelhandelsgroßprojekte auch in städtebaulichen Randlagen ausgewiesen werden. Eine Agglomeration ist nicht zulässig. (Vgl. LEP 5.3.1/2 Z)

Die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich von neu auszuweisenden Nahversorgungsbetrieben darf nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Für den Nahversorgungs- oder sonstigen Bedarf dürfen 25% der sortimentsspezifischen Kaufkraft im einschlägigen Bezugsraum abschöpfen. (vgl. LEP 5.3.3 Z)

Die Ziele und Grundsätze der Landesplanung werden durch die Bauleitplanung eingehalten. Die Ausweisung des Sondergebietes geschieht im Anschluss zu bestehenden Verkehrsstrukturen und Gewerbegebieten. Vorhandene Potentiale alternativer Standorte wurden durch die Kommune geprüft (vgl. Entwicklungskonzept Einzelhandel für die Stadt Vilseck). Die wirtschaftlichen Ziele werden durch die Beschränkung der Verkaufsflächen und den Festsetzungen zur Agglomeration von Einzelhandelsbetrieben erfüllt.

3.2 Regionalplan

Die Stadt Vilseck befindet sich lt. Regionalplan Region Oberpfalz-Nord im allgemeinen ländlichen Raum mit Handlungsbedarf und stellt ein Grundzentrum dar.

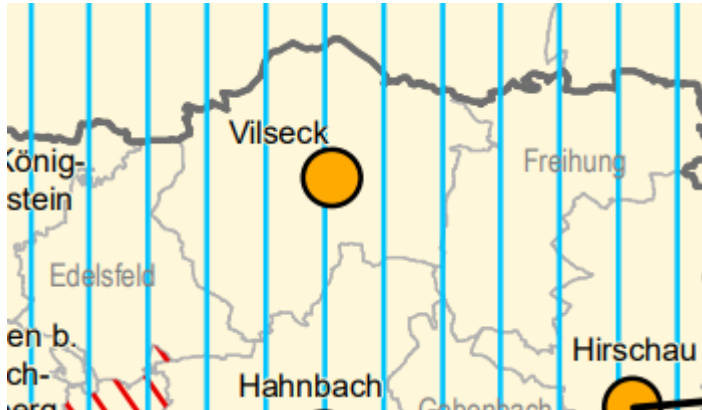


Abbildung 3 RP Region Oberpfalz-Nord, Karte 1 Raumstrukturen, Juni 2022

NATUR UND LANDSCHAFT

4.2 (Z) Als Trenngrün sollen Freiflächen zwischen den folgenden Siedlungsbereichen erhalten werden: Vilseck und Schlicht

SIEDLUNGSWESEN

Zu 1.6 Besondere Lärmintensive Belastungen treten in der Umgebung der amerikanischen Armeeflugplätze Grafenwöhr und Vilseck auf.

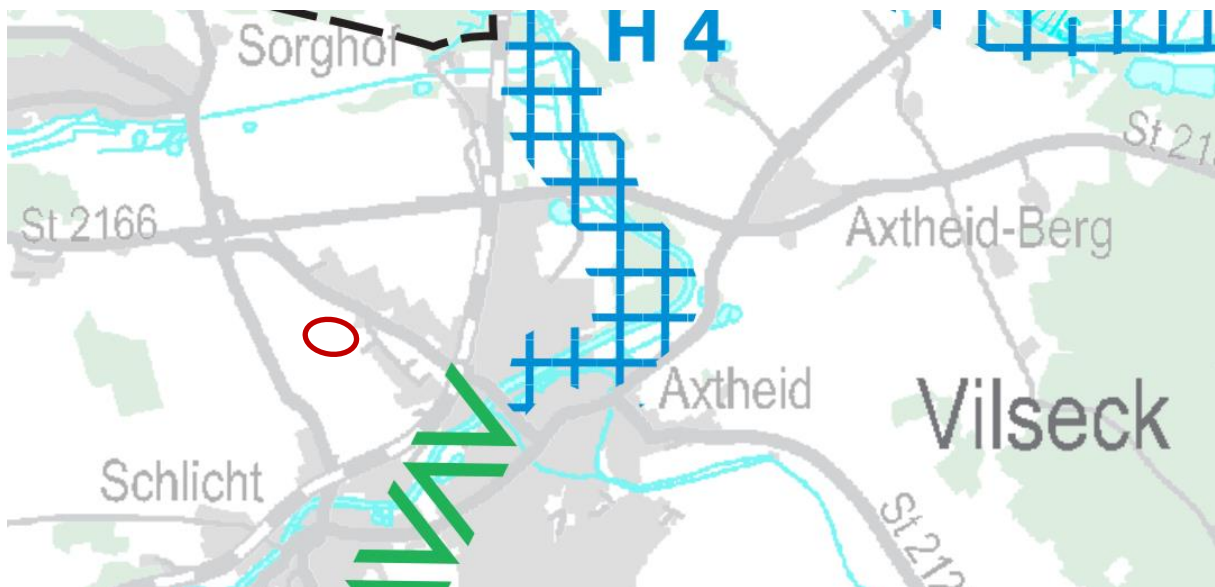


Abbildung 4 RP Region Oberpfalz-Nord, Karte 2 Siedlung und Versorgung, 1. Juni 2018

Das Planungsgebiet (rote Darstellung) liegt außerhalb des Trenngrün und der Vorrangflächen zum Hochwasserschutz.



Abbildung 5 RP Region Oberpfalz-Nord, Karte 3 Landschaft und Erholung, 15.Dezember 2009

Landschaftliche Vorbehaltsgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

4. Begründung der städtebaulichen und grünordnerischen Festsetzungen

4.1. Geltungsbereich / Größe

Der Geltungsbereich wird durch die dargestellte Grenze begrenzt. Die getroffenen Regelungen und Festsetzungen sind ausschließlich auf den Geltungsbereich anzuwenden.

Der gesamte Geltungsbereich umfasst die Flurstücke Nr. 695, 698, 699 (TF), 700 (TF), 721 (TF), 721/20 beträgt ca. 1,8 ha.

4.2. Planungsinhalt

Das Planungsgebiet liegt im Außenbereich westliche von Vilseck, im Landkreis Amberg-Weizbach. Nördlich des Planungsgebietes befinden sich Flächen gewerblicher Nutzung. Im Westen, Süden und Osten schließen landwirtschaftliche Nutzflächen an den Geltungsbereich.



Abbildung 6 Abbildung 3 Auszug BayernAtlas©Bayerische Luftbild, 31.08.2022

Die bisherige Darstellung für landwirtschaftliche Flächen wird geändert und als Fläche für Mischgebiet und Sondergebiet dargestellt. Zur Sicherung der Versorgung ist eine Trafostation Teil der Änderung.

Teilweise wird durch die Änderung im Bereich des Sondergebietes bestehendes Straßenbegleitgrün überplant.

4.3 Begründung zur Grünordnung, Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege

„Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlagen für Leben und Gesundheit des Menschen ... im besiedelten und unbesiedelten Bereich ... zu schützen, ...; der Schutz umfasst die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft.“ (aus § 1 BNatSchG).

Für die Belange des Umweltschutzes ist gemäß §2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht (beigeheftet, Ergebnisse siehe unten). Der Umweltbericht ist Teil der Begründung; auch seine Ergebnisse liegen der gemeindlichen Abwägung zu Grunde.

Die während und nach der öffentlichen Auslegung bzw. durch die Beteiligung der Träger Öffentlicher Belange gewonnenen zusätzlichen Erkenntnisse zu den jeweiligen Schutzgütern sind nachträglich einzuarbeiten.

5. Ausgleich nach den Grundsätzen für die Anwendung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung

Nach §1a BauGB sind die „Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes...“ in der Abwägung zu berücksichtigen. „Der Ausgleich erfolgt durch geeignete Darstellungen und Festsetzungen ...“.

Die Kommune soll also die durch die Bauleitplanung vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft so gering als möglich halten und unvermeidbare Eingriffe ausgleichen. Es ist nachzuweisen, auf welche Art den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege Rechnung getragen wird. Hierzu sind besonders grünordnerische Maßnahmen innerhalb des Baugebiets geeignet, die auch dazu beitragen, den Eingriff und damit den notwendigen Ausgleich zu minimieren.

Auf die Schutzgüter Tier- und Pflanzenwelt, Landschaftsbild, Boden und Wasser hat der Bebauungsplan trotz der geschilderten Minimierungsmaßnahmen unvermeidbare Beeinträchtigungen.

Nach dem Bundesnaturschutzgesetz sind erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vorrangig zu vermeiden. Soweit sie nicht vermeidbar sind, sind sie durch Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen zu kompensieren (§13 BNatSchG).

Die Eingriffsregelung wird im vorliegenden Fall nach dem Leitfaden ‚Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Ergänzte Fassung‘, 2003 durchgeführt.

Die Grundlage für die Beurteilung der Eingriffsschwere ist der Flächenzustand vor Beginn der Maßnahmen.

Zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wird die Arbeitshilfe zur Anwendung der Eingriffsregelung auf Ebene des Flächennutzungs- und Landschaftsplans herangezogen.

Für den Bereich des geplanten Mischgebiets und Sondergebiets wird die Pflicht zum Ausgleich bestehen.

MI/SO

Geplante Nutzung:	Sondergebiet, Mischgebiet	
Größe in ha	1,8 ha (Geltungsbereich Eingriffsfläche)	
erwartete Grundflächenzahl (GRZ):	max. 0,8	(Typ A, hoher Versiegelungsgrad)
Empfindlichkeitsstufe des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes:	Kategorie I, geringe Bedeutung (mittlerer – oberer Wert)	
Begründung:	Ackerland	
erwarteter Kompensationsfaktor:	0,45	(Spanne gemäß Leitfaden: 0,3-0,6)
erwarteter Kompensationsbedarf:	0,81 ha	
empfohlenes Kompensationsmodell:	Flächen innerhalb des Baugebietes	
Empfehlung für die Kompensation:	Aufwertung Landschaftsbild, Schaffung von Regenerationsbereichen für den Boden, Ersatzbiotope für Flora und Fauna	

Die Ausgleichsmaßnahmen sind mit der verbindlichen Bauleitplanung zu konkretisieren

6. Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Planung (Monitoring)

Nach §4c BauGB haben die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen der Bauflächenausweisung zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen zu ermitteln und gegebenenfalls Abhilfemaßnahmen zu ergreifen. Die im Umweltbericht beschriebenen Maßnahmen zum Monitoring sind laufend durchzuführen.

7. Zusammenfassende Erklärung

„Dem wirksamen Flächennutzungsplan ist eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Flächennutzungsplan berücksichtigt wurden, und über die Gründe, aus denen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.“ (§6a Abs. 1 BauGB)

Die zusammenfassende Erklärung ist dem ausgefertigten Bauleitplan zur Bekanntmachung beizufügen.

C) Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 BauGB

1. Einleitung

Mit dem vorliegenden Umweltbericht wird den gesetzlichen Anforderungen nach Durchführung einer sogenannten Umweltprüfung (UP) Rechnung getragen, welche die Umsetzung der Plan-UP-Richtlinie der EU in nationales Recht darstellt.

Aufgabe des Umweltberichts ist es, alle Umweltbelange sowie die Standortauswahl für die Bebauung unter dem Blickwinkel der Umweltvorsorge zusammenzufassen.

Er soll den Prozess der Ermittlung, Beschreibung und Bewertung von Umweltbelangen festhalten und so die Grundlage zur Abwägung mit konkurrierenden Belangen bilden, die in anderen Teilen der Begründung darzulegen sind. Er dokumentiert den Abwägungsvorgang und das Abwägungsergebnis und belegt, dass den verfahrensrechtlichen Anforderungen bei der Ausweisung nachgekommen wurde.

Zweck der Umweltprüfung (UP) ist es, einen Beitrag zur Berücksichtigung der Umweltbelange bei der Zulassung von Projekten zu leisten und dadurch der Umweltvorsorge zu dienen. Die Umweltprüfung umfasst die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der Auswirkungen eines Vorhabens auf die Schutzgüter Menschen, Tiere / Pflanzen, Boden, Wasser, Luft und Klima, Landschaft, Kultur- und Sachgüter, einschließlich der jeweiligen Wechselwirkungen. Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung hängen von der jeweiligen Planungssituation bzw. der zu erwartenden Eingriffserheblichkeit ab.

Der Umweltbericht begleitet das gesamte Bauleitplanverfahren vom Aufstellungs- bis zum Satzungsbeschluss. Auf diese Weise soll eine ausreichende Berücksichtigung der Belange von Natur und Umwelt sichergestellt und dokumentiert werden. Der Umweltbericht ist Bestandteil der Begründung zur Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans.

Nach §2 Abs. 4 Satz 4 BauGB ist das Ergebnis der Umweltprüfung in der Abwägung zu berücksichtigen.

Zwangsläufig gehen mit der Ausweisung des Baugebietes unvermeidbare Beeinträchtigungen der Schutzgüter einher, die im Weiteren im Einzelnen dargestellt werden.

Die Bearbeitung des Umweltberichts erfolgt gemäß dem Leitfaden „Der Umweltbericht in der Praxis“ der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Inneren, ergänzte Fassung vom Januar 2007 und gemäß dem Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung. Bauen im Einklang mit

Natur und Landschaft“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen vom Januar 2003.

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplans

Der Geltungsbereich des geplanten SO und MI liegt im Norden von Vilseck. Die genaue Lage und Abgrenzung ist der Begründung zu entnehmen.

Im geltenden Flächennutzungs- und Landschaftsplan ist das Gebiet als „Flächen für die Landwirtschaft“ dargestellt. In bestehende Grünstrukturen und Biotopflächen wird durch die Planung nicht eingegriffen.

1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung

Siehe Titel B)

2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario)

2.1.1. Umweltmerkmale

2.1.1.1 Schutzgut Mensch / Gesundheit

Schutzgut: Mensch (Lärm, Erholungseignung)		
Inhalte	Vorhandene Quellen	Erstellte Unterlagen
Geräuschemissionen Überlagerungseffekte Betroffenheit von Wegen und Infrastruktur	Flächennutzungsplan	

Das vorliegende Bearbeitungsgebiet befindet sich am westlichen Ortsrand von Vilseck. Im Norden grenzt die ST 2123 an. Im weiteren Verlauf befindet sich die Bebauung des Gewerbegebietes. Im Süden, Osten und im Westen befinden sich landwirtschaftliche Nutzflächen unmittelbar am Planungsbereich. Im weiteren Verlauf nach Süden liegt die ST 2021.

2.1.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Schutzgut: Tiere und Pflanzen (Biodiversität)		
Inhalte	Vorhandene Quellen	Erstellte Unterlagen
Tier- und Pflanzenarten	Arten- und Biotopschutzprogramm	Grünordnungsplan
Betroffenheit von Lebensraumtypen und Biotopen	Biotopkartierung	

Die vorhandene Vegetation im Bearbeitungsgebiet ist durch die menschliche Nutzung geprägt. Der gesamte beanspruchte Teil ist als landwirtschaftlich intensiv genutzter Bereich zu bezeichnen, setzt sich aus wenigen Arten zusammen und weist für das Schutzgut Tiere und Pflanzen eine geringe Bedeutung aus.

Naturnahe Biotope oder Baum-/ Strauchstrukturen sind nicht vorhanden.

Auf Grund der Strukturausstattung der betroffenen Fläche sind keine Arten zu erwarten, die nach europäischen oder bundesrechtlichen Vorgaben besonders oder streng geschützt sind.

Eine detaillierte spezielle artenschutzrechtliche Prüfung mit weitergehenden Untersuchungen/Erfassungen sowie eine Prüfung der möglichen Betroffenheit von Arten der FFH-Richtlinie (Anhang IV FFH-RL) und der Vogelschutzrichtlinie (Vogelarten) sowie der nach nationalem Recht streng geschützter Arten wurde daher nicht durchgeführt.

Im Untersuchungsgebiet wurden bei der Bestandserhebung keine Pflanzen- und Tierarten mit überregionaler bis landesweiter Bedeutung gemäß Liste des Arten- und Biotopschutzprogramms für den Landkreis Amberg-Weizsach angetroffen.

Nach den vorliegenden Erkenntnissen sind für die durch die Bauleitplanung ermöglichten Eingriffe Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG nicht zu erwarten.

2.1.1.3 Schutzgut Boden

Schutzgut: Boden		
Inhalte	Vorhandene Quellen	Erstellte Unterlagen
Bodenaufbau und – eigenschaften	(Ingenieur)Geologische Karte	Grünordnungsplan
Baugrundeignung	Flächennutzungs- und Landschaftsplan	
Sparsamer Umgang mit Grund und Boden	Übersichtsbodenkarte	
Versiegelungsgrad	Bodenschätzungskarte Bayern	
Altlasten	Geotechnischer Bericht Baugrunduntersuchungen	

Laut der Übersichtsbodenkarte von Bayern sind im Gebiet vorherrschend Braunerde, gering verbreitet Podsol-Braunerde aus Sand bis Sandlehm (Deckschicht) über Sand.

Laut der Abfrage des Umwelt Atlas Boden, Stand 08.09.2022 ist die Rückhaltefunktion für anorganischen (Aluminium, Blei, Quecksilber usw.) und die organischen Schadstoffe (Wasserrückhalt) gering bis mittel.

Unterschiede bzgl. der biotischen Lebensraumfunktion des Bodens sind im Untersuchungsraum nicht zu erkennen. Laut Bodenschätzungskarte ist der Zustand als 4 mittel einzustufen. Es sind keine besonders leistungsfähigen oder schutzwürdigen Bodenflächen festzustellen.

Die Empfindlichkeit der Böden gegen Versiegelung und Verdichtung ist im gesamten Untersuchungsraum als mittel zu bewerten. Die Eignung als Baugrund ist gering bis mittel.

Die Böden im Geltungsbereich sind von mittlerer Naturnähe, haben eine mittlere Seltenheit und sowie ein hohes Biotopentwicklungspotenzial. Insofern sind die Schutzwürdigkeit und die Empfindlichkeit mittel.

Durch die Festsetzung zur GRZ von 0,8 ist der Versiegelungsgrad hoch.

Im Altlastenkataster des Landkreises Amberg-Weizsach sind keine Altlasten verzeichnet.

Zur geplanten Baumaßnahme wurden Baugrunduntersuchungen vom Ingenieurbüro Dr. Ruppert und Felder GmbH durchgeführt. Die Baugrunderkundung kommt zu folgendem Fazit:

„Der Untergrund wurde durch elf Kleinrammbohrungen und sieben Rammsondierungen erkundet. Das Baugrundstück weist Höhenunterschiede von bis zu rund drei Metern auf. Daher wird voraussichtlich in einem Teil des Baufeldes ein Geländeabtrag erforderlich. Mit den frostsicheren Mindestgründungstiefen werden bereits überwiegend die ausreichend tragfähigen Böden in Form von Sanden und halbfesten Tonen und Schluffen erreicht. Bereichsweise muss jedoch auch mit Bodenaustauschmaßnahmen oder Tiefergründungen gerechnet werden. Im Erdplanum der Verkehrsflächen werden voraussichtlich ebenfalls zusätzliche Bodenaustausch- oder Bodenverbesserungsmaßnahmen erforderlich. Die Analysen von Bodenproben haben keine Hinweise auf Verunreinigungen mit umweltrelevanten Inhaltsstoffen ergeben. Zu besonderen Punkten der Ausführung wurde im Einzelnen Stellung genommen.“

Der geotechnische Bericht liegt den Unterlagen zur Bauleitplanung bei.

2.1.1.4 Schutzgut Wasser

Schutzgut: Grund und Oberflächenwasser		
Inhalte	Vorhandene Quellen	Erstellte Unterlagen
Flurabstand zum Grundwasser		Grünordnungsplan
Betroffenheit von Oberflächenwasser		
Grundwasserneubildung		

Der Geltungsbereich befindet sich in keinem Überschwemmungsbereich, auch wassersensible Bereiche oder Hochwassergefahrenflächen sind nicht tangiert.

Dokumentationen über Quellen oder Hangschichtenwasser liegen nicht vor. Zum Grundwasserstand sind keine genauen Kenntnisse vorhanden. Bei den Baugrunduntersuchungen wurde Grundwasser an verschiedenen Stellen in unterschiedlichen Tiefen (von 1,80 m bis 4,40 m) angetroffen. Dabei handelt es sich um aufstauendes Sickerwasser. Die Grundwasserstände sind abhängig von den kurz- und langfristigen Witterungsverhältnissen und unterliegen jahreszeitlich bedingten Schwankungen. Laut dem Geotechnischen Bericht muss bei ungünstigen Witterungsverhältnissen teilweise jedoch mit einem Aufstau von Sickerwasser, auch bis näher zur Geländeoberkante, gerechnet werden.

Im Planungsgebiet befinden sich keine Oberflächengewässer.

2.1.1.5 Schutzgut Luft / Klima

Schutzgut: Klima und Lufthygiene		
Inhalte	Vorhandene Quellen	Erstellte Unterlagen
Emissionen Frischluftzufuhr Kaltluftentstehungsgebiete	--	Grünordnungsplan

Allgemein ist mit einer bestehenden Vorbelastung durch Emissionen aus dem Straßenverkehr, der Landwirtschaft und des angrenzenden Gewerbegebietes anzunehmen. Demnach ist von einer bestehenden Belastung auszugehen, die jedoch nicht räumlich abgegrenzt werden kann.

Auf der landwirtschaftlichen Nutzung hat das Planungsgebiet eine mittlere bis hohe Bedeutung als Kaltluftentstehungsgebiet. Örtliche oder überörtliche Luftaustausch und Frischluftleitbahnen sind auf Grund der Topographie und der geringen naturräumlichen Bedeutung nicht erkennbar.

Die durchschnittlich tägliche Höchsttemperatur liegt im Sommer bei 19° und im Winter bei 6°. Mit durchschnittlich 23° ist der Juli der heißeste und mit durchschnittlich – 6 ° der Januar der kälteste Monat in Vilseck. Im Durchschnitt regnet es pro Monat 22 bis 62 mm. Die Luftfeuchtigkeit Komfortniveau von schwül bis drückend ändert sich in Vilseck kaum. Die Windgeschwindigkeiten variieren stark mit einem monatlichen Durchschnitt von 17 bis 12 km/ pro Stunde.

2.1.1.6 Schutzgut Landschaft / Erholung

Schutzgut: Landschaft		
Inhalte	Vorhandene Quellen	Erstellte Unterlagen
Beeinträchtigung des Landschaftsbilds	--	Grünordnungsplan

Prägend für den vorliegenden Landschaftsausschnitt, der durch den Bebauungsplan beansprucht wird, sind die angrenzende Bebauung und die Staatstraße sowie die Landwirtschaftsfläche. Ein natürliches Landschaftsbild ist in diesem Bereich bereits nicht mehr vorhanden. Funktionen zur Naherholung sind nicht gegeben. Auf Grund der Lage am Ortsrand ist davon auszugehen, dass das Vorhaben das bisherige Bild der Kulturlandschaft verändert.

2.1.1.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Schutzgut: Kultur- und Sachgüter		
Inhalte	Vorhandene Quellen	Erstellte Unterlagen
Betroffenheit von Kultur- und Sachgütern wie Bodendenkmäler, Baudenkmäler etc.	Denkmalatlas Bayern	

Im Bereich des Geltungsbereichs werden keine Bodendenkmäler vermutet, Baudenkmäler sind im Geltungsbereich nicht enthalten. Es befinden sich im näheren Planungsbereich keine dokumentierten Bau-/ Bodendenkmäler.

2.1.1.8 Schutzgut Fläche

Schutzgut: Fläche		
Inhalte	Vorhandene Quellen	Erstellte Unterlagen

Entsprechend der gesetzlichen Vorgaben soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Die Inanspruchnahme von hochwertigen land- und forstwirtschaftlich genutzten Böden ist zu vermeiden. Bodenversiegelungen sollen auf ein unbedingt notwendiges Maß begrenzt werden.

Die vorliegende Planung sieht die Neubebauung von bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen vor.

2.1.1.9 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Das Belassen der vorliegenden Flächen im bestehenden Zustand würde keine Veränderung der biologischen Vielfalt oder der Funktion als Lebensraum für Tier- und Pflanzenarten erwarten lassen, da diese Fläche weiterhin wie bisher genutzt würde. Auch für andere Schutzgüter würde sich keine Veränderung ergeben.

Das Defizit an Ansiedlungsmöglichkeit für Lebensmittelmärkte zur Nahversorgung der Bürger von Vilseck bliebe ebenfalls bestehen.

2.1.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

2.1.2.1 Auswirkung auf die Schutzgüter

2.1.2.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Anlagebedingte Auswirkungen durch Zerschneidung von Lebensräumen von Arten mit größeren Arealansprüchen sind nicht gegeben, da keine großflächigen Biotopkomplexe neu zerschnitten werden.

Die Lebensraumfunktion der betroffenen Flächen wird dauerhaft verändert, was auf Grund des Ausgangszustandes als landwirtschaftliche Nutzfläche nur eine geringe Erheblichkeit darstellt.

Es ist eine Verschiebung des Artenspektrums in Richtung auf vermehrt an Siedlungsgrün adaptierte Arten zu erwarten. Dies gilt sowohl für die Flora als auch für die Fauna. Die neu entstehenden Flächen zur Durchgrünung und im Randbereichen, die nicht durch Versiegelung und Überbauung beansprucht werden, haben eine geringe bis mittlere Bedeutung für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts.

Baubedingt werden Bodenlebewesen durch den Bodenabtrag beeinträchtigt. Darüber hinaus ist durch Lärm und Erschütterung, auf Grund der bestehenden Nutzungstypen aber keine erheblich negative Auswirkung auf die Pflanzen- und Tierwelt zu erwarten.

Betriebsbedingt können Lichtemissionen vor allem nachtaktive Lebewesen negativ beeinträchtigen.

Im Hinblick auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen sind auf Grund der umfangreichen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahme Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

Gesamtbewertung Schutzgut Tiere und Pflanzen (Biodiversität):
Auswirkungen geringer Erheblichkeit

2.1.2.1.2 Schutzgut Boden

Jede Bebauung wirkt sich durch die unvermeidbare Versiegelung und den Eingriff in die Boden- und Oberflächenform negativ auf das Schutzgut Boden und Wasser aus. Der natürliche Bodenaufbau wird großflächig verändert mit Auswirkungen auf Versickerung, Porenvolumen und Leistungsfähigkeit und Bodenlebewesen.

Durch die Anlage der Gebäude und versiegelter Flächen (GRZ=0,8) werden Flächen dauerhaft umgewandelt. Damit ist mit dem Verlust mäßig naturnaher Böden zu rechnen.

Der Wirkraum betrifft ausschließlich den Geltungsbereich. Bodenverunreinigungen angrenzender Flächen sind nicht zu erwarten.

Während des Baubetriebs ist mit erhöhter Erosionsgefahr bei offen liegendem Boden zu rechnen.

Gesamtbewertung Schutzgut Boden:
Auswirkungen mittlere Erheblichkeit

2.1.2.1.3 Schutzgut Wasser

Durch die vorgesehene Bebauung der Fläche wird der Oberflächenabfluss vermehrt und beschleunigt, das Rückhaltevolumen des belebten Bodens vermindert und die Grundwasserneubildungsrate herabgesetzt.

Ein unmittelbarer Eingriff in Grundwasserhorizonte erfolgt wegen des vermuteten Flurabstandes voraussichtlich nicht.

Auf Grund der Vermeidungsmaßnahmen ist mit einer mittleren Erheblichkeit des Schutzgutes zu rechnen.

Gesamtbewertung Schutzgut Grund- und Oberflächenwasser:
Auswirkungen mittel Erheblichkeit

2.1.2.1.4 Schutzgut Luft/Klima

Die Versiegelung großer freier Flächen führt zur Reduktion von Kaltluftentstehungsgebieten. Eine Beeinflussung der Schutzgüter Luft und Klima ist nicht zu vermeiden. Diese bleibt jedoch aufgrund der Größe des geplanten Mischgebiets unterhalb der Schwellen, die eine nachhaltige negative Beeinträchtigung befürchten ließe. Das Gebiet ist auf geringfügig Vorbelastet.

Durch die grünordnerischen Vermeidungsmaßnahmen ist insgesamt eine mittlere Auswirkung für dieses Schutzgut zu erwarten.

Gesamtbewertung Schutzgut Klima und Lufthygiene:
Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit

2.1.2.1.5 Fläche

Entsprechend der gesetzlichen Vorgaben soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Die Inanspruchnahme von hochwertigen land- und forstwirtschaftlich genutzten Böden ist zu vermeiden. Bodenversiegelungen sollen auf ein unbedingt notwendiges Maß begrenzt werden.

Durch die vorliegende Planung wird die zukünftige Nahversorgung sichergestellt. Das städtebauliche Konzept berücksichtigt dabei den sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden.

Es sind deshalb geringe erheblichen Auswirkungen für dieses Schutzgut zu erwarten.

Gesamtbewertung Schutzgut Fläche:
Auswirkungen gering Erheblichkeit

2.1.2.1.6 Wirkungsgefüge zwischen den o.g. Schutzgütern

Die einzelnen Schutzgüter stehen untereinander in engem Kontakt und sind durch Wirkungsgefüge miteinander verbunden. So ist die Leistungsfähigkeit / Eignung des Schutzgutes Boden nicht ohne die Wechselwirkungen mit dem Gut Wasser zu betrachten (Wasserretention und Filterfunktion). Beide stehen durch die Eignung als Lebensraum wiederum in Wechselbeziehung zur Pflanzen- und Tierwelt.

Bereiche mit ausgeprägtem ökologischen Wirkungsgefüge sind im Geltungsbereich und im Umfeld nicht vorhanden.

2.1.2.1.7 Schutzgut Landschaft / Erholung

Die vorgesehene Aufstellung des Bebauungsplans überplant den Bereich von landwirtschaftlichen Nutzflächen. Durch die Bebauung mit Gebäudekörpern verändert sich die vorherrschende Kulturlandschaft und somit das bisherige Landschaftsbild.

Durch die Vermeidungsmaßnahmen und auf Grund der Vorbelastung sind erhebliche negative Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild nicht zu erwarten.

Gesamtbewertung Schutzgut Landschaft:
Auswirkungen ohne Erheblichkeit

2.1.2.2 Auswirkungen auf Erhaltungsziele und den Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes

Auswirkungen auf Natura 2000-Gebiete durch die Aufstellung des Bebauungsplans sind auf Grund der großen Abstände ausgeschlossen. Es sind keine Wirkungen denkbar, die eine erhebliche Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten zur Folge haben könnten.

2.1.2.3 Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt

Es entfallen dauerhaft landwirtschaftlich genutzte Flächen, welche direkt oder indirekt zur Produktion für Lebensmittel und der Versorgung der Bevölkerung dienen. Durch die Ausweisung des Einzelhandels wird gleichzeitig die Nahversorgung der Bevölkerung gestärkt. Der geplante Geh-/Radweg, kann zukünftige die unmotorisierte Mobilität verbessern.

Temporär ist bau- und anlagebedingt mit erhöhter Lärm-/Staubbelastung durch Baumaschinen zu rechnen.

Betriebsbedingt ist durch den Zielverkehr ein höheres Verkehrsaufkommen zu erwarten.

Da die Fläche bislang nicht zu Erholungszwecken genutzt wurden, ergibt sich durch die geplante Bebauung keine negative Beeinträchtigung.

Die Lärmemissionen durch die bestehenden Gewerbeflächen und die Emissionen (Feinstaub/Lärm), ausgehend von der Staatsstraße haben auf die Nutzung des geplanten Gebietes keine wesentlichen negativen Auswirkungen.

Durch die an das Gebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen ist saisonal mit Staub-/ und Lärm zu rechnen.

Im Hinblick auf das Schutzgut Mensch sind geringe erhebliche Belastungen für die angrenzenden Flächen und für das geplante Gebiet zu erwarten.

Gesamtbewertung Schutzgut Mensch:
Auswirkungen geringer Erheblichkeit

2.1.2.4 Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Zum derzeitigen Stand sind keine Kulturgüter oder sonstige Sachgüter von der Planung betroffen.

Es sind keine erheblichen Auswirkungen für dieses Schutzgut zu erwarten.

Gesamtbewertung Schutzgut Kultur- und Sachgüter:
Auswirkungen ohne Erheblichkeit

2.1.2.5 Auswirkungen auf die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern

Emissionen sind entsprechend der gesetzlichen Vorgaben soweit als möglich zu vermeiden. Der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern ist ebenfalls durch entsprechende Gesetze geregelt, die innerhalb des Plangebietes einzuhalten sind.

2.1.2.6 Auswirkungen auf die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Die vorliegende Planung hat keine Auswirkungen auf die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie.

2.1.2.7 Auswirkungen auf die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts

Fachpläne für die Fläche sind nicht bekannt, der Darstellung des Flächennutzungsplans wird nicht widersprochen.

2.1.2.8 Auswirkungen auf die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden

Durch die Nutzung der Fläche entsprechend den Festsetzungen der Änderung ergeben sich keine negativen Auswirkungen in Bezug auf die Luftqualität. Der Geltungsbereich ist nicht als Gebiet mit entsprechenden Auflagen ausgewiesen.

2.1.2.9 Auswirkungen auf die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes

Die einzelnen Schutzgüter stehen untereinander in engem Kontakt und sind durch Wirkungsgefüge miteinander verbunden. So ist die Leistungsfähigkeit/Eignung des Schutzgutes Boden nicht ohne die Wechselwirkungen mit dem Gut Wasser zu betrachten (Wasserretention und Filterfunktion). Beide stehen durch die Eignung als Lebensraum wiederum in Wechselbeziehung zur Pflanzen- und Tierwelt. Diese Bezüge sind bei den jeweiligen Schutzgütern vermerkt.

2.2 Beschreibung der Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung oder Ausgleich von erheblichen Umweltauswirkungen

Im Folgenden wird erläutert, mit welchen Maßnahmen erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden, verhindert, verringert oder ausgeglichen werden, sowohl während der Bauphase als auch für die Betriebsphase.

2.2.1 Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter

2.2.1.1 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Durch eine zeitliche Begrenzung der Beleuchtung wird die Beeinträchtigung nachtaktiver Lebewesen minimiert. Die Durch-/ und Eingrünung minimiert die Beeinträchtigung des Naturhaushaltes und schafft neue Lebensräume. Ein Insektenhotel minimiert die Beeinträchtigung der Tierklasse Arthropoda. Um Zerschneidungseffekte kleiner Tiergruppen zu minimieren, müssen die Grundstücksränder durchlässig gestaltet werden.

Im Planungsgebiet liegen keine hochwertigen oder gesetzlich geschützten Biotope. Baum- oder Strauchstrukturen sind derzeit nicht vorhanden.

2.2.1.2 Schutzgut Boden

Vermeidungsmaßnahmen können die Auswirkungen aufgrund der Versiegelung nur bedingt reduzieren. Hierzu gehört die Festsetzung versickerungsfähiger Beläge.

Durch die Grundflächenzahl wird die effektive Ausnutzung der Parzelle möglich und damit der sparsame Umgang mit Grund und Boden umgesetzt.

Der Ausgleich des Verlustes an Bodenfunktionen wird in Zusammenhang mit dem Ausgleich für Lebensraumverluste angestrebt (mehrfach funktionale Ausgleichswirkung, auch bzgl. Schutzgut Wasser). Auch der Ausgleich für die Veränderung der Bodenstruktur infolge Änderung der Bodennutzung erfolgt mit der Aufwertung geeigneter Flächen.

Als Vermeidungsmaßnahmen ist die Schaffung von Grünflächen in Bereichen vorgesehen, in denen sich die Bodenfunktionen regenerieren können.

2.2.1.3 Schutzgut Wasser

Die Festsetzungen zu versickerungsfähigen Oberflächen/ Belägen reduzieren die Auswirkungen der Versiegelung. Hierdurch wird eine flächige Versickerung und Grundwasserneubildung innerhalb des Plangebietes erreicht. Durch die festgesetzte Versickerung im Plangebiet wird dies zusätzlich unterstützt..

2.2.1.4 Schutzgut Landschaftsbild

Das Baugebiet wird zu der landwirtschaftlichen Nutzfläche und dem öffentlichen Straßenbereich durch eine Eingrünung abgeschirmt.

2.2.1.5 Schutzgut Luft/Klima

Als klimatisch wirksame Vermeidungsmaßnahmen sind Pflanzgebote vorgesehen.

2.2.1.6 Schutzgut Fläche

Dem Ziel eines sparsamen Umgangs mit Grund- und Boden kann entsprochen werden. Da Planung wurde flächensparend angeordnet und umfasst nur das Mindestmaß zur Funktionsfähigkeit der angestrebten Nutzung.

2.2.1.7 Landschaftspflegerische Maßnahmen und Festsetzungen

Im Bebauungsplan sind Grünflächen und Pflanzmaßnahmen festgesetzt.

2.3 Ausgleich unvermeidbarer Beeinträchtigungen / Eingriffsregelung

Auf die Schutzgüter Tier- und Pflanzenwelt, Landschaftsbild, Boden und Wasser hat die Aufstellung des Bebauungsplans trotz der geschilderten Minimierungsmaßnahmen unvermeidbare Beeinträchtigungen, welche außerhalb des Baugebietes durch die Maßnahmen des ökologischen Ausgleiches kompensiert werden.

2.4 Alternative Planungsmöglichkeiten

Auf Ebene des Bebauungsplans sind die verschiedenen Varianten im Rahmen der alternativen Standorte zu betrachten.

Der fokussierte Standort wurde auf Grund der Nähe zu den beiden Staatstraßen und dem Synergieeffekt des im bestehenden Gewerbegebiet vorhandenen Vollsortiment des „Nahkauf Stöhr“ ausgewählt.

2.5 Zusätzliche Angaben

2.5.1 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Da es sich bei der Planung um eine kompakte Fläche handelt, wurde der Untersuchungsbereich auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans sowie die direkt angrenzenden Bereiche begrenzt.

Eine Fernwirkung ist bei den meisten umweltrelevanten Faktoren durch die Aufstellung des Bebauungsplans nicht zu erwarten.

Die Bestandserhebung erfolgte durch ein digitales Luftbild, das mit der digitalen Flurkarte überlagert wurde, sowie eigene Bestandserhebungen.

Die vorliegenden aufgeführten Rechts- und Bewertungsgrundlagen entsprechen dem allgemeinen Kenntnisstand und allgemein anerkannten Prüfungsmethoden. Schwierigkeiten oder Lücken bzw. fehlende Kenntnisse über bestimmte Sachverhalte, die Gegenstand des Umweltberichtes sind, sind nicht erkennbar.

Für die Beurteilung der Eingriffsregelung wurde der Bayerische Leitfaden verwendet. Als Grundlage für die verbal argumentative Darstellung und der dreistufigen Bewertung sowie als Datenquelle wurden der wirksame Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Stadt Vilseck, FIS-Natur Online sowie Angaben der Fachbehörden verwendet. Es bestehen keine genauen Kenntnisse über den Grundwasserstand.

Die während oder nach der öffentlichen Auslegung gewonnenen zusätzlichen Erkenntnisse zu den jeweiligen Schutzgütern werden mit aufgenommen.

Da eine objektive Erfassung der medienübergreifenden Zusammenhänge nicht immer möglich und in der Umweltprüfung zudem auf einen angemessenen Umfang zu begrenzen ist, gibt die Beschreibung von Schwierigkeiten und Kenntnislücken den beteiligten Behörden und auch der Öffentlichkeit die Möglichkeit, zur Aufklärung bestehender Kenntnislücken beizutragen.

2.5.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen

Die Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen ist gesetzlich vorgesehen, damit frühzeitig unvorhergesehene Auswirkungen ermittelt werden und geeignete Abhilfemaßnahmen ergriffen werden können. Da es keine bindenden Vorgaben für Zeitpunkt, Umfang und Dauer des Monitorings bzw. der zu ziehenden Konsequenzen gibt, sollte das Monitoring in erster Linie zur Abhilfe bei unvorhergesehenen Auswirkungen dienen.

Nr.	Schutzgut	Beschreibung
1	Mensch/ Gesundheit	- Spätestens 3 Jahre nach Nutzungsaufnahme des Bauvorhabens prüft die Stadt Vilseck, ob die Maßnahmen der Grünordnung erfolgreich umgesetzt wurden.
2	Tiere und Pflanzen	- Spätestens 3 Jahre nach Nutzungsaufnahme des Bauvorhabens prüft die Stadt Vilseck, ob die Maßnahmen der Grünordnung erfolgreich umgesetzt wurden.
3	Boden	- Spätestens 3 Jahre nach Nutzungsaufnahme des Bauvorhabens prüft die Stadt Vilseck, ob die Festsetzungen zu den befestigten Flächen eingehalten wurden.
4	Wasser	- Der Nachweis einer gesicherten Abwasserbeseitigung ist durch den Vorhabenträger zu erbringen.
5	Luft/Klima	- Spätestens 3 Jahre nach Nutzungsaufnahme des Bauvorhabens prüft die Stadt Vilseck, ob die Maßnahmen der Grünordnung erfolgreich umgesetzt wurden.
6	Landschaft/Erholung	- Spätestens 3 Jahre nach Nutzungsaufnahme des Bauvorhabens prüft die Stadt Vilseck, ob die Maßnahmen der Grünordnung erfolgreich umgesetzt wurden.
7	Kultur- und Sachgüter	- Keine Überwachungsmaßnahmen erforderlich
8	Fläche	- Das Bauvorhaben ist gemäß vorhabenbezogenem Bebauungsplans in Verbindung mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan umzusetzen

3. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingt e Auswirkungen	Betriebsbedingt e Auswirkungen	Ergebnis
Boden	mittel	mittel	ohne Erheblichkeit	mittel
Grund- und Oberflächenwasser	mittel	mittel	ohne Erheblichkeit	mittel
Klima und Lufthygiene	mittel	mittel	ohne Erheblichkeit	mittel
Tiere und Pflanzen (Biodiversität)	ohne Erheblichkeit	gering	gering	gering
Mensch (Lärm, Erholung)	gering	gering	ohne Erheblichkeit	gering
Landschaft	ohne Erheblichkeit	ohne Erheblichkeit	ohne Erheblichkeit	ohne Erheblichkeit
Kultur- und Sachgüter	ohne Erheblichkeit	ohne Erheblichkeit	ohne Erheblichkeit	ohne Erheblichkeit
Fläche	gering	gering	ohne Erheblichkeit	gering

Es sind von der Planung keine wertvollen Lebensräume betroffen. Vermeidungsmaßnahmen verringern die Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt, so dass die ökologische Funktionsfähigkeit des Landschaftsraumes erhalten bleibt.

Durch grünordnerische und ökologische Festsetzungen für den Geltungsbereich wird eine ausgeglichene Bilanz von Eingriff und Ausgleich erzielt.

D) Quellen

BAYERISCHES GEOLOGISCHES LANDESAMT
(1981 Hrsg.):
Geologische Karte von Bayern 1:500.000
München

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG
UND UMWELTFRAGEN:
Bauen im Einklang mit Natur- und Landschaft: Ein Leitfaden
(Ergänzte Fassung).
München 2021

MEYNEN, E und SCHMIDTHÜSEN, J. (1953):
Handbuch der naturräumlichen Gliederung Deutschlands.
Verlag der Bundesanstalt für Landeskunde, Remagen.

OBERSTE BAUBEHÖRDE IM BAYERISCHEN STAATSMINISTERIUM
DES INNEREN:
Der Umweltbericht in der Praxis. Leitfaden zur Umweltprüfung in der
Bauleitplanung.
München

SEIBERT, P.:
Karte der natürlichen potentiellen Vegetation mit
Erläuterungsbericht.
1968

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT
Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz (Fin-Web)

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT
Bodeninformationssystem Bayern (Internetdienst)

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR WIRTSCHAFT,
LANDESENTWICKLUNG UND ENERGIE
Rauminformationssystem Bayern (risby online)

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT
Umweltatlas Bayern

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM DER FINANZEN UND FÜR
HEIMAT
BayernAtlas

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE
Bayerischer Denkmal-Atlas

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT
Artenschutzkartierung (ASK)

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT
Biotopflächen und Sachdaten

STADT VILSECK
Flächennutzungsplan

LEP BAYERN

RP OBERPFALZ

E) Impressum

Planverfasser:

NEIDL + NEIDL

Landschaftsarchitekten und Stadtplaner Partnerschaft mbB

Dolesstraße 2

92237 Sulzbach-Rosenberg