1. Änderung des BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN

Gewerbegebiet „Neuhauser Steig“

Begründung mit Umweltbericht

VORABZUG

Stadt Vilseck

Landkreis Amberg-Sulzbach

Marktplatz 13, 92249 Vilseck

Ursprungsplan

Vorentwurf: 21.03.2022

Entwurf: 27.06.2022

Endfassung: 26.09.2022

1. Änderung des Ursprungsplan

Vorentwurf: 30.06.2025

Entwurf:

Endfassung:

Entwurfsverfasser:

NEIDL + NEIDL

Landschaftsarchitekten und Stadtplaner

Partnerschaft mbB

Dolesstr. 2, 92237 Sulzbach-Rosenberg

Telefon: +49(0)9661/1047-0

Inhaltsverzeichnis

Abbildungsverzeichnis 6
1. Rechtsgrundlagen, Aufstellungsbeschluss, Geltungsbereich 7
1.1 Rechtsgrundlagen 7
1.2 Aufstellungsbeschluss 7
1.3 Geltungsbereich 9
2. Erfordernis der Planaufstellung und Beschreibung der städtebaulichen Ausgangssituation 10
2.1 Ziele des Bauleitplans 10
2.2 Alternativenprüfung 11
2.3 Bedarfsnachweis 11
2.4 Wichtigste Ziele des Bauleitplans 11
3. Rahmenbedingungen und Planungsvorgaben 13
3.1 Planungsrechtliche Voraussetzungen 13
3.1.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 13
3.1.2 Regionalplan Region Oberpfalz Nord (6) 14
3.1.3 Vorgaben des Flächennutzungs- und Landschaftsplans 17
3.1.4 Schutzgebiete 17
3.1.5 Arten- und Biotopschutz 18
3.2 Planverfahren 18
3.3 Erschließung 19
3.3.1 Verkehrstechnische Erschließung 19
3.3.2 Kanäle und Abwasserbeseitigung 20
3.3.3 Wasserversorgung 20
3.3.4 Energieversorgung/vorhandene Leitungen mit Schutzzonen 20
3.3.5 Abfallentsorgung 21
3.3.6 Telekommunikation 21
3.4 Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse 21
3.5 Begründung zur Grünordnung, Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege 21
3.6 Ausgleich nach den Grundsätzen für die Anwendung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung 22
3.7 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Planung (Monitoring) 22

VORABZUG

3.8 Befreiungen 22
3.9 Land- und Forstwirtschaft 23
3.10 Zusammenfassende Erklärung 23
4. Begründung der städtebaulichen und grünordnerischen Festsetzungen 23
4.1 Geltungsbereich 23
4.2 Art der baulichen Nutzung 23
4.3 Maß der baulichen Nutzung 23
4.4 Baugrenzen, Abstandsflächen, Bauweise 24
4.5 Baugestaltung Hauptgebäude 24
4.6 Garagen und Nebenanlagen 24
4.7 Beleuchtung von Straßenraum und Außenanlagen 25
4.8 Verkehrsflächen 25
4.9 Energieversorgung, Leitungsverlegung, Schutzabstände 25
4.10 Grünordnung 25
4.11 Einfriedungen 26
4.12 Gestaltung des Geländes 26
4.13 Entwässerung 26
4.14 Immissionsschutz 26
4.15 Werbeanlagen 28
4.16 Artenschutz 28
4.17 städtebauliches Konzept 28
4.18 grünordnerisches Konzept 29
5. Umweltbericht 30
5.1 Einleitung 30
5.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplans 30
5.1.2Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung 31
5.2 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung 31
5.2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario) 31
5.2.1.1 Schutzgut Mensch / Gesundheit 31
5.2.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen 31
5.2.1.3 Schutzgut Boden und Fläche 34
5.2.1.4 Schutzgut Wasser 37

VORABZUG

5.2.1.5 Schutzgut Luft / Klima 37
5.2.1.6 Schutzgut Landschaft / Erholung 38
5.2.1.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter 38
5.2.1.8 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung 39
5.2.2 Prognose über die Auswirkung auf die Schutzgüter 39
5.2.2.1 Schutzgut Tiere und Pflanzen 39
5.2.2.2 Schutzgut Boden und Fläche 40
5.2.2.3 Schutzgut Wasser 41
5.2.2.4 Schutzgut Luft/Klima 42
5.2.2.5 Wirkungsgefüge zwischen den o.g. Schutzgütern 43
5.2.2.6 Schutzgut Landschaft / Erholung 43
5.2.2.7 Auswirkungen auf Erhaltungsziele und den Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes 44
5.2.2.8 Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt 44
5.2.2.9 Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter 44
5.2.2.10 Auswirkungen auf die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern 45
5.2.2.11 Auswirkungen auf die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie 45
5.2.2.12 Auswirkungen auf die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts 45
5.2.2.13 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 45
5.2.2.14 Auswirkungen bei schweren Unfällen oder Katastrophen 45
5.2.3 Beschreibung der Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung oder Ausgleich von erheblichen Umweltauswirkungen 46
5.2.3.1 Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter 46
5.2.3.1.1 Schutzgut Arten und Lebensräume 46
5.2.3.1.2 Schutzgut Boden und Fläche 46
5.2.3.1.3 Schutzgut Wasser 47
5.2.3.1.4 Schutzgut Landschaftsbild 47
5.2.3.1.5 Schutzgut Luft/Klima 48
5.2.3.2 Ausgleich unvermeidbarer Beeinträchtigungen / Eingriffsregelung 48

VORABZUG

5.2.2.2.1 Bestandsaufnahme 48
5.2.2.2.2 Auswirkungen des Eingriffs 49
5.2.2.2.3 Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen 50
5.2.2.2.4 Maßnahmen auf den Ausgleichsflächen 55
5.2.2.2.5 Bestimmung des Umfangs, Bewertung von Ausgleichsmaßnahmen/ Bilanzierung 57
5.2.2.2.6 Umsetzung und Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen: 59
5.3 Alternative Planungsmöglichkeiten 61
5.4 Zusätzliche Angaben 64
5.4.1 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken 64
5.4.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen 65
5.5 Allgemein verständliche Zusammenfassung 67
6. Quellenangaben 69
7. Impressum 70

VORABZUG

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Ausschnitt Topographische Karte (Bay. Staatsministerium d. Finanzen u.f. Heimat, 2022).....10
Abbildung 2: geprüfte Erschließungsvarianten .....**Fehler! Textmarke nicht definiert.**
Abbildung 3: Ausschnitt aus dem LEP, Anhang 2, Strukturkarte.....13
Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Regionalplan Oberpfalz, Karte Raumstruktur (Regierung der Oberpfalz, 2021).....14
Abbildung 5: Ausschnitt aus dem Regionalplan der Oberpfalz, Zielkarte Siedlung und Versorgung.....15
Abbildung 6: Ausschnitt aus dem Regionalplan der Oberpfalz, Zielkarte Landschaft und Erholung.....16
Abbildung 7: Ausschnitt Flächennutzungs- und Landschaftsplan 17
Abbildung 8: Ausschnitt Luftbild, BayernAtlas, Stand 03.02.2022.....32
Abbildung 9: Ausschnitt Übersichtsbodenkarte 1:25.000.....35
Abbildung 10 Ausschnitt aus BayernAtlas Denkmal, Stand 04.02.2022.....39
Abbildung 11: Vermeidungsmaßnahme mit Anrechnung beim Planungsfaktor.....54
Abbildung 12: Ermittlung Ausgleichsbedarf Schutzgut Arten und Lebensräume.....54
Abbildung 13: Externe Ausgleichsfläche.....**Fehler! Textmarke nicht definiert.**
Abbildung 14: Abschlag Timelag 57
Abbildung 15: Ermittlung Entsiegelungsfaktor 58
Abbildung 16: Bewertung des Ausgleichsumfangs 59

VORABZUG

1. Rechtsgrundlagen, Aufstellungsbeschluss, Geltungsbereich

1.1 Rechtsgrundlagen

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan basiert auf den folgenden Rechtsgrundlagen in der jeweils zum Zeitpunkt der Beschlussfassung gültigen Fassung:

BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BayBO	Bayerische Bauordnung
BayBodSchG	Bayerisches Gesetz zur Ausführung des Bunden-Bodenschutzgesetzes
BayDSchG	Bayerisches Denkmalschutzgesetz
BayLplG	Bayerisches Landesplanungsgesetz
BayNatSchG	Bayerisches Naturschutzgesetz
BayWG	Bayerisches Wassergesetz
BIMSchG	Bundesimmissionsschutzgesetz
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz
GaStellV	Garagen- und Stellplatzverordnung
NWFreiV	Niederschlagswasser-Freistellungsverordnung
PlanZV	Planzeichenverordnung
ROV	Raumordnungsverordnung
TRENGW	Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser
TrinkWV	Trinkwasserverordnung
WHG	Wasserhaushaltsgesetz

Alle Gesetze, Verordnungen, Regelungen, Satzungen etc., auf die innerhalb dieser Planung verwiesen wird, können über die Stadt Vilseck eingesehen werden.

1.2 Anlass und Erfordernis

Der Stadtrat der Stadt Vilseck hat am 30.06.2025 die 1. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans Gewerbegebiet „Neuhauser Steig" beschlossen (siehe Verfahrensvermerke im Planteil).

Die Eigentumsrechte liegen zum jetzigen Zeitpunkt nicht vollständig der Stadt Vilseck vor, daher wird eine Änderung des ursprünglichen Bebauungsplans angestrebt.

Für diese Änderung entfällt ein Teilbereich mit ca. 12.665 m² am südwestlichen Rand des Ursprungsbebauungsplans sowie zwei Wirtschaftswege (Fl. Nr. 808 und 758/1), diese bleiben in ihrer bisherigen Gestalt als landwirtschaftliche Wege bestehen und erhalten keine Umwidmung mehr in ein Gewerbegebiet. Der Geltungsbereich reduziert sich somit auf 84.457 m². Zudem wird die Erschließungsstraße und das Rückhaltebecken an das Plangebiet abgestimmt. Zudem wird die Planung an die aktuelle Gesetzeslage angepasst (siehe erneuertes Immissionsschutzgutachten in Anlage).

Demnach werden insgesamt folgende Fl.-Nr. 758/1, 808, 753/1, Gmkg. Vilseck nicht mehr als Gewerbegebiet überplant.

VORABZUG

Der geänderte Geltungsbereich wird weiterhin als Gewerbegebiet (GE) nach § 8 BauNVO ausgewiesen.

Im geltenden Flächennutzungs- und Landschaftsplan ist das Gebiet bereits als „GE“ dargestellt. Die geplanten Festsetzungen weichen nicht von den Darstellungen des Flächennutzungsplans ab. Der Bebauungsplan entwickelt sich aus dem rechtkräftigen Flächennutzungsplan. Dieser wurde parallel zur Aufstellung des Gewerbegebiets“ Neuhauser Steig“ bereits rechtskräftigt genehmigt (siehe Bild folgend aus genehmigter Planung mit Stand der Endfassung vom 26.09.2022).

Änderung des Flächennutzungsplanes mit Stand vom 21.03.2022 M1:5.000

1.3 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des qualifizierten Bauleitplanes umfasst folgende Flurnummern:

Flurnummer	Gemarkung
735/1(TF)	Vilseck
753	Vilseck
754	Vilseck
755/1	Vilseck
756	Vilseck
757	Vilseck
758/1 (TF)	Vilseck
759/1	Vilseck
760/1	Vilseck
777/3	Vilseck
777/5	Vilseck
778/1	Vilseck
779/2	Vilseck
780	Vilseck
781/1	Vilseck
796	Vilseck
798/2	Vilseck
799/1	Vilseck
801	Vilseck
802	Vilseck
803	Vilseck
804	Vilseck
806	Vilseck
806/4	Vilseck
807/1	Vilseck
832 (TF)	Vilseck

VORABZUG

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan wird wie folgt umgrenzt:

- im Norden: durch die Staatsstraße 2166 Flurnummer 735/1, Gemarkung Vilseck
- im Süden: durch Gewerbeflächen, landwirtschaftliche Flächen und ein Feldgehölz Flurnummern 753/1, 752, 809/4, 809, 814, Gemarkung Vilseck
- im Osten: durch einen Wirtschaftsweg Flurnummern 832, Gemarkung Vilseck
- im Westen: durch den Wirtschaftsweg und Gewerbeflächen Flurnummern 758/1, 744, 744/2, 744/3, 744/4, 749, Gemarkung Vilseck

Er hat eine Gesamtfläche von ca. 8,61 ha. In diesem Geltungsbereich sind interne Ausgleichsmaßnahmen mit einer Fläche von 6.103 m² enthalten. Zusätzlich wird ein Ausgleichsbebauungsplan für die externen Ausgleichsmaßnahmen auf einer Teilfläche von 12.013 m² von Flurnummer 764, Gmk. Schlicht ausgewiesen.

Abbildung 1: Ausschnitt Topographische Karte (Bay. Staatsministerium d. Finanzen u.f. Heimat, 2022)

Das Gelände im Geltungsbereich befindet sich auf einer Höhenlage von ca. 406-414 m ü. NN. und fällt von West nach Ost gleichmäßig flach ab (Hangneigung zwischen 1 und 2%).

2. Erfordernis der Planaufstellung und Beschreibung der städtebaulichen Ausgangssituation

2.1 Ziele des Bauleitplans

Für das Gebiet liegt ein rechtskräftiger Bebauungsplan vor. Ziel der Bauleitplanung ist die 1. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplan “Neuhauser Steig“.

Gegenüber der Fassung vom 26.09.2022 ergeben sich im Wesentlichen folgende Änderungen im Geltungsbereich:

- Entfall von den Flur Nummern:

  758/1, Gmkg. Vilseck

  808, Gmkg. Vilseck

  753/1, Gmkg. Vilseck

- Verlegung des Regenrückhaltebeckens
- Neuplanung der Erschließungsstraße sowie die vorgeschlagene Parzellierung.

Die Grundstücke, die dem Geltungsbereich entnommen werden, sind nicht Eigentum der Stadt Vilseck.

2.2 Alternativenprüfung

Als Alternative zur vorliegenden Änderung steht die Beibehaltung der bisherigen Festsetzungen. Dies kommt auf Grund der Eigentumsverhältnisse nicht in Frage.

2.3 Bedarfsnachweis

Durch die vorliegende Änderung des Bebauungsplans werden keine Flächen im Außenbereich erstmalig überplant.

Für das Gebiet liegt ein rechtskräftiger Bebauungsplan vor. Der rechtskräftige Bebauungsplan wird im Zuge des Verfahrens geändert. Dabei wird auch der Geltungsbereich geringfügig verkleinert.

2.4 Wichtigste Ziele des Bauleitplans

Die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind aufgrund § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauGB bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes als Grundlagen der Abwägung immer zu berücksichtigen und nach §1 Abs. 7 BauGB gerecht abzuwägen.

Die bedeutsamen Ziele des Umweltschutzes für den Bebauungs- und Grünordnungsplan sind:

- Beeinträchtigungen der Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft sind grundsätzlich so gering wie möglich zu halten
- insbesondere sind die Belange des Menschen hinsichtlich des Lärms, Geruchs und sonstigen Immissionsschutzes sowie der Erholungsfunktion und die Kultur- und sonstigen Sachgüter zu berücksichtigen
- nachteilige Auswirkungen auf die Lebensraumfunktion von Pflanzen und Tieren sind so weit als möglich zu begrenzen, das heißt Beeinträchtigungen wertvoller Lebensraumstrukturen oder für den Biotopverbund wichtiger Bereiche sind wo möglich zu vermeiden
- Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes auch im überörtlichen Zusammenhang sind soweit wie möglich zu vermeiden; durch bauplanungs- und bauordnungsrechtliche sowie grünordnerische Festsetzungen ist eine ansprechende

VORABZUG

Gestaltung und Einbindung des Baugebietes in das Orts- und Landschaftsbild zu gewährleisten

- Die Versiegelung von Boden sowie der Verlust von landwirtschaftlichen Flächen und anderer Freiräume ist möglichst zu begrenzen, sonstige vermeidbare Beeinträchtigungen des Schutzgutes sind zu vermeiden
- nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser (Grundwasser und Oberflächengewässer) sind entsprechend der jeweiligen Empfindlichkeiten (z.B. Grundwasserstand, Betroffenheit von Still- und Fließgewässern) so gering wie möglich zu halten.
- Auswirkungen auf das Kleinklima (zum Beispiel Berücksichtigung von Kaltluftabflussbahnen), die Immissionssituation und sonstige Beeinträchtigungen der Schutzgüter Klima und Luft sind auf das unvermeidbare Maß zu begrenzen.

Zwangsläufig gehen mit der Ausweisung eines Gewerbegebietes unvermeidbare Beeinträchtigungen der Schutzgüter einher, die insbesondere im Umweltbericht genauer behandelt werden.

VORABZUG

3. Rahmenbedingungen und Planungsvorgaben

3.1 Planungsrechtliche Voraussetzungen

3.1.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

Entsprechend der Strukturkarte befindet sich der Geltungsbereich im allgemein ländlichen Raum mit besonderem Handlungsbedarf. (Bay. Staatsministerium f Wirtschaft, Landesentwick, 2021).

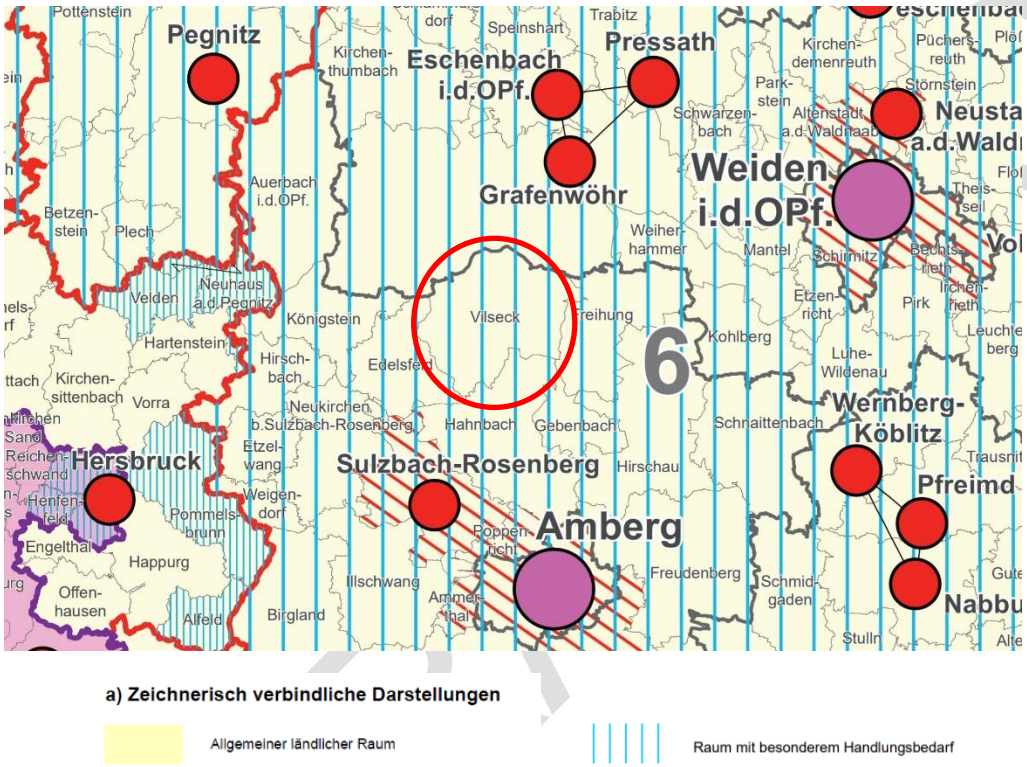


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem LEP, Anhang 2, Strukturkarte

Nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern 2023 (LEP soll die Zersiedelung der Landschaft verhindert werden (vgl. LEP 3.3 G). Neubauflächen sollen nach dem LEP-Ziel 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 3.2 B).

Diese Vorgaben werden wie auch im Umweltbericht beschrieben mit der vorliegenden Planung umgesetzt. Mit der Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes werden unter anderem die folgenden Ziele übergeordneter Planungen umgesetzt:

„(Z) In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen mit möglichst hoher Qualität zu schaffen oder zu erhalten …“ „(G) Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen,

Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen, wo zur Sicherung der Versorgung erforderlich auch digital, geschaffen oder erhalten werden“ (LEP vom 01.06.2023 – 1.1.1 – S. 11).

„Natürliche Ressourcen wie Bodenschätze, Wasser, Boden und Freiräume werden in erheblichem Umfang verbraucht bzw. in Anspruch genommen. Deshalb sollen bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die Ressourcen nur in dem Maße genutzt werden, wie es für das Allgemeinwohl verträglich ist. Dies bedeutet auch, dass unvermeidbare so ressourcenschonend wie möglich erfolgen“ (LEP zu 1.1.3, S. 14).

3.1.2 Regionalplan Region Oberpfalz Nord (6)

Gemäß Regionalplan sind die Entwicklungsmöglichkeiten bereits ansässiger Wirtschaftsbetriebe zu sichern. Die beabsichtigte Planung kann zur Verwirklichung dieses Ziels beitragen.

Grundsätze der Raumordnung als zu berücksichtigende Vorgaben für nachfolgende Abwägungs- und Ermessensentscheidungen nach Art. 3 Abs. 1 S. 1 BayLplG:

Im Regionalplan zur Region Oberpfalz Nord (6) sind folgende Planungsvorgaben für den Bereich Vilseck eingetragen:

Karte 1: Raumstruktur

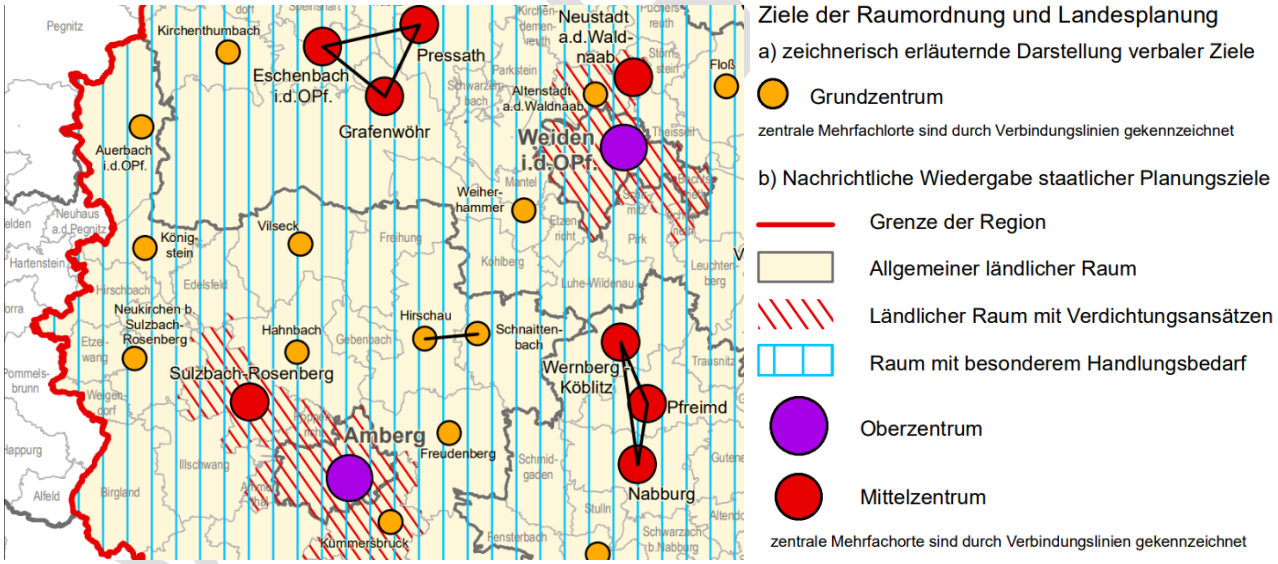


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Regionalplan Oberpfalz, Karte Raumstruktur (Regierung der Oberpfalz, 2022)

Entsprechend der Karte zur Raumstruktur befindet sich Vilseck im allgemeinen ländlichen Raum mit besonderem Handlungsbedarf. Zudem ist Vilseck als Grundzentrum dargestellt.

VORZUG

Karte 2: Siedlung und Versorgung

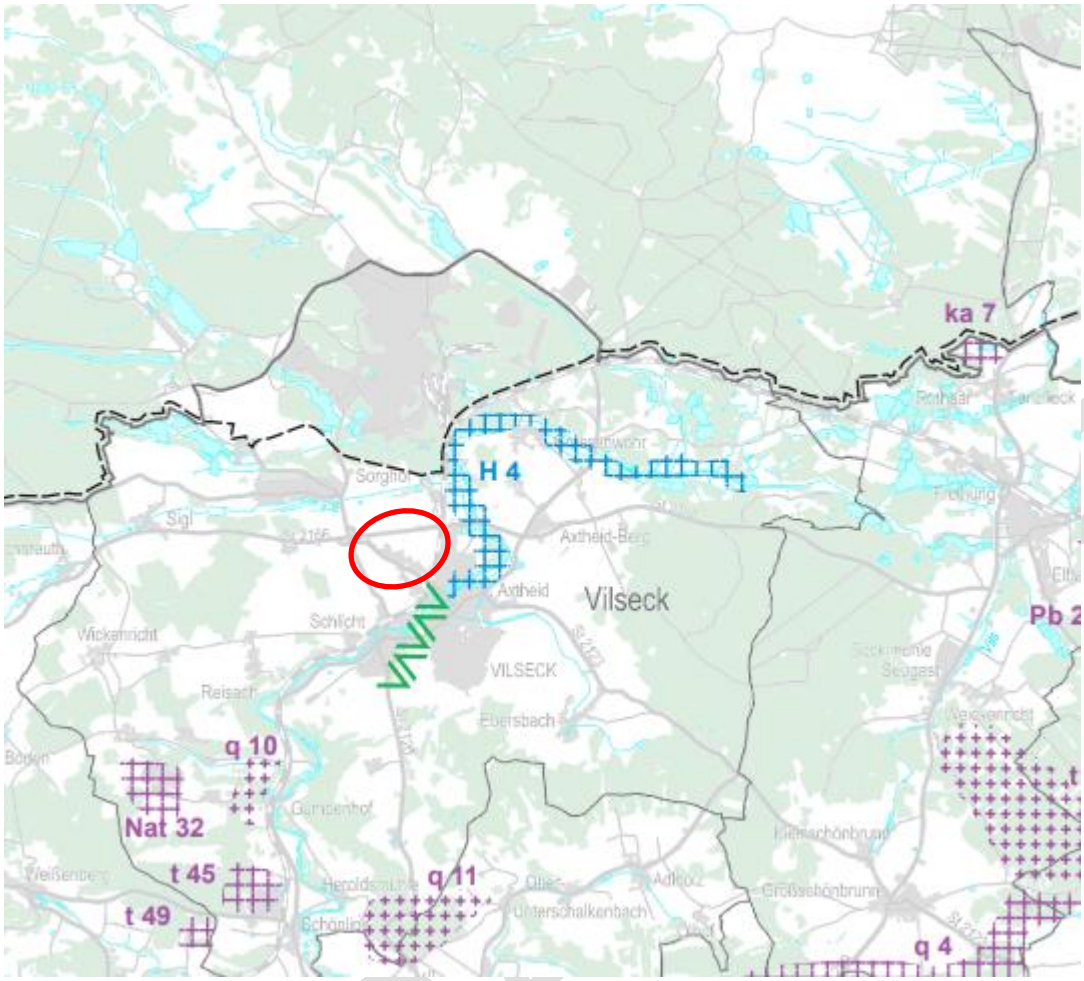


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Regionalplan der Oberpfalz, Zielkarte Siedlung und Versorgung (Regierung der Oberpfalz, 2022)

Die Zielkarte 2 Siedlung und Versorgung enthält keine Angaben zum überplanten Bereich.

VORAB

Zielkarte 3: Landschaft und Erholung

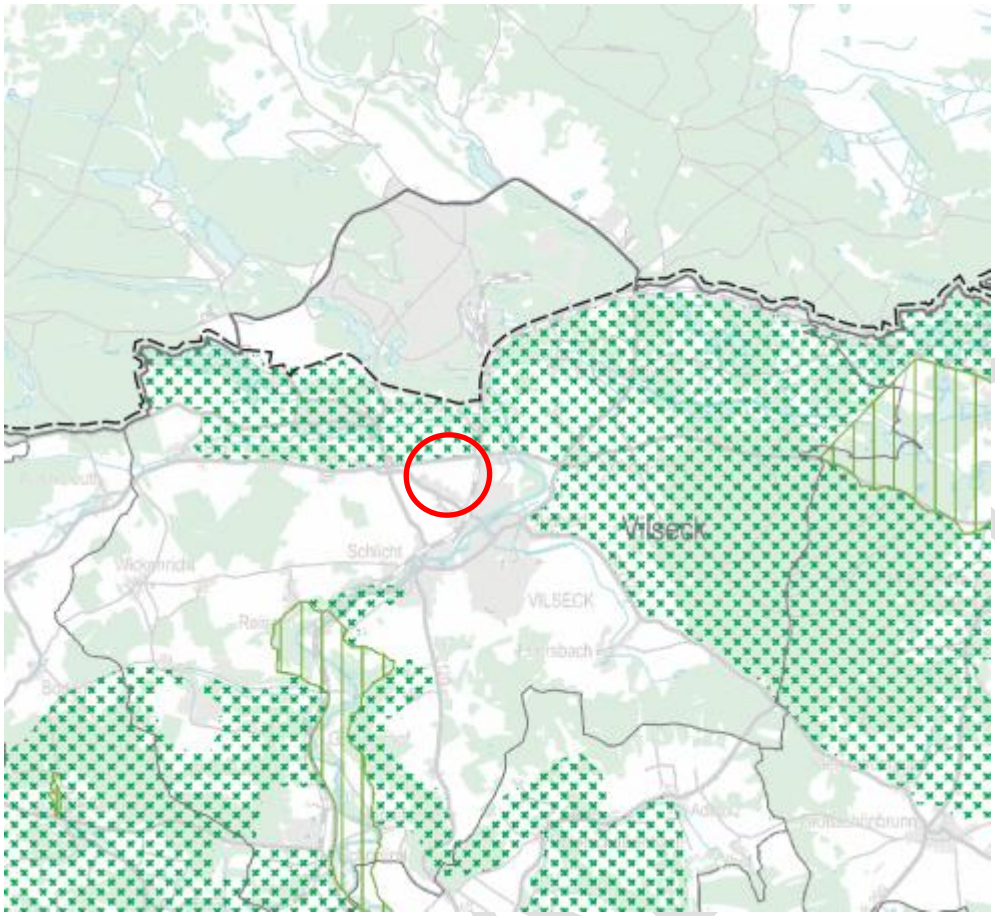


Abbildung 5: Ausschnitt aus dem Regionalplan der Oberpfalz, Zielkarte Landschaft und Erholung (Regierung der Oberpfalz, 2022)

Der Bereich von Vilseck enthält keine Festsetzungen für Landschaft und Erholung. Nördlich befindet sich ein landschaftliches Vorbehaltsgebiet.

VORAB

3.1.3 Vorgaben des Flächennutzungs- und Landschaftsplans

Die Fläche ist im wirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan (Vilseck, Stand vom 26.09.2022) als „Fläche für Gewerbe“ bereits mit dem Ursprungsplan geändert worden.

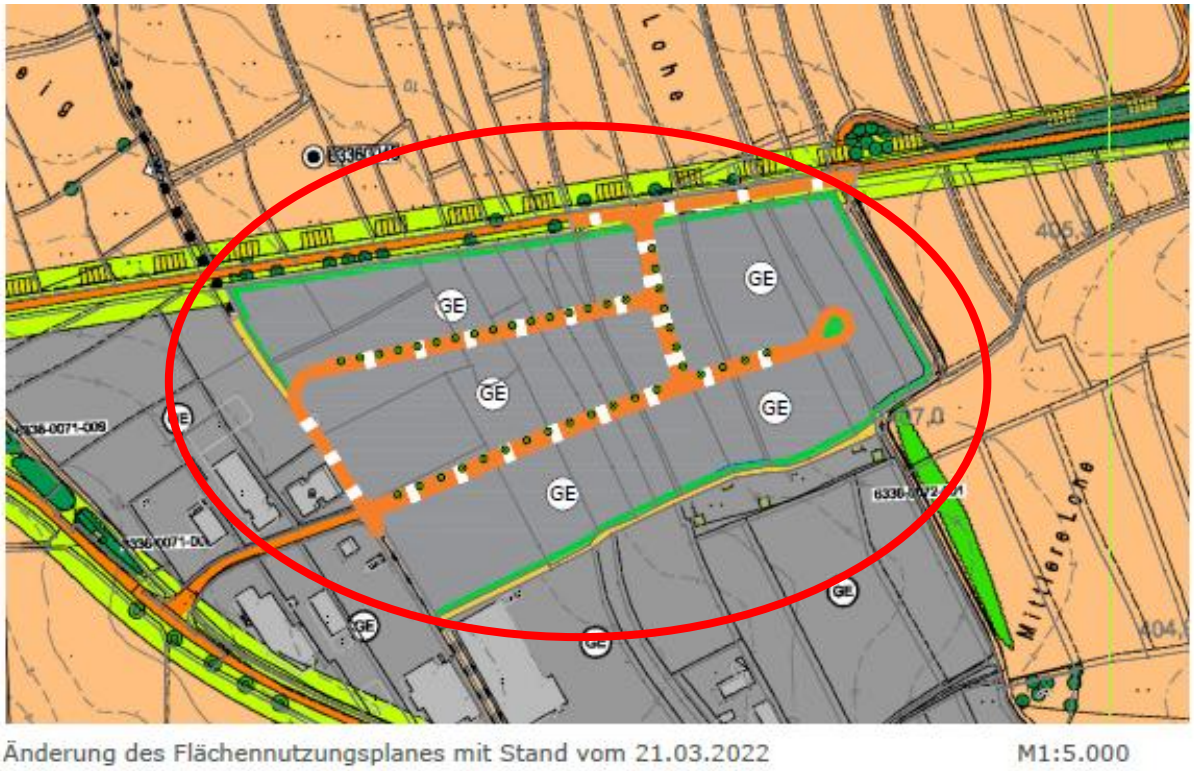


Abbildung 6: Ausschnitt Flächennutzungs- und Landschaftsplan

3.1.4 Schutzgebiete

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

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

VORAB

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, Fis-Natur, 2025)

3.1.5 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

3.2 Planverfahren

Der Ablauf des Bauleitplanverfahrens ist im Planteil beschrieben.

Die 1. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans erfolgt im Regelverfahren und entwickelt sich aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan.

VORABZUG

3.3 Erschließung

3.3.1 Verkehrstechnische Erschließung

Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt weiterhin über die St 2166 sowie die Robert-Bosch-Straße. Lediglich der Verlauf wurde in der 1. Änderung angepasst.

Abbildung 7: Bebauungsplan Endfassung 26.09.2022, maßstabslos

Abbildung 8: Bebauungsplan Vorentwurf vom 30.06.2025, maßstabslos

3.3.2 Kanäle und Abwasserbeseitigung

Der Geltungsbereich kann ordentlich an das Entwässerungssystem der Stadt Vilseck angeschlossen werden. Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem.

Ausdrücklich hingewiesen wird auf die Genehmigungspflicht beim Einleiten von Produktionsabwässern in die Sammelkanalisation lt. § 58 WHG.

Das Oberflächenwasser der Parzellen sollte, wenn möglich, über die belebte Bodenzone versickert werden. Soll gesammeltes Niederschlagswasser erlaubnisfrei versickert werden, sind die Vorgaben der Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser (Niederschlagwasserfreistellungsverordnung – NWFreiV) mit den dazu ergangenen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu beachten.

Ansonsten erfolgt die Ableitung des Oberflächenwassers über Regenrückhaltebecken mit Drosselablauf und Einleitung in die Vorflut Schmalnohebach.

Hierbei wurde in der 1. Änderung lediglich die Lage des Retentionsbecken an den südöstlichen Rand des Gebiets verändert (siehe für Vergleich Abbildung 7 und Abbildung 8 unter 3.3.1).

3.3.3 Wasserversorgung

Die Versorgung des Baugebietes mit Trinkwasser ist durch die Stadt Vilseck sichergestellt.

Eine Löschwassermenge von 48 m³/h über eine Dauer von 2 Stunden kann in der Regel durch den Wasserversorger sichergestellt werden. Sollte für den jeweiligen Gewerbebetrieb größere Löschwassermengen bereitgestellt werden müssen, so sind diese durch den Bauwilligen selbst in ausreichendem Umfang z.B. über Zisternen oder Löschwasserteiche nachzuweisen.

Die Bekanntmachung zum Vollzug des Bayerischen Feuerwehrgesetzes (VollzBekBayFwG) des Bayerischen Staatsministeriums des Innern vom 28.09.2020 (Az.: D1-2211-4-2) empfiehlt den Kommunen, bei der Ermittlung der notwendigen Löschwassermenge die Technischen Regel zur Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung – Arbeitsblatt W 405 der Deutschen Vereinigung des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) anzuwenden.

Es wird die Verwendung von Überflurhydranten empfohlen. Wird die Löschwasserversorgung durch Löschwasserbehälter sichergestellt, sind die Vorgaben der DIN 14230: 2012-09 (Unterirdischer Löschwasserbehälter) einzuhalten.

3.3.4 Energieversorgung/vorhandene Leitungen mit Schutzzonen

Es erfolgt die Verkabelung mittels Erdanschlüssen durch die Bayernwerk AG. Die ausreichende Versorgung mit Elektrizität ist durch Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz gewährleistet. Im Geltungsbereich sind keine bestehenden Leitungstrassen bekannt.

VORABZUG

Bei der Erschließungsplanung sowie bei der Pflanzung von Gehölzen sind die einschlägigen Schutzbestimmungen der Leitungsträger zu beachten.

3.3.5 Abfallentsorgung

Diese ist sichergestellt durch die Abfallentsorgung im Landkreis Amberg-Sulzbach.

Für den im Holsystem zu entsorgenden Abfall wird auf Folgendes hingewiesen: Müll darf nach §16 Nr. 1 der Unfallverhütungsvorschriften Müllbeseitigung (BGV C 27) nur dann von den Müllbehälterstandplätzen abgeholt werden, wenn die Zufahrt so angelegt ist, dass ein Rückwärtsfahren nicht erforderlich ist.

Aufgrund der geltenden Unfallverhütungsvorschriften können Stellflächen für Müllgefäße nur direkt angefahren werden, wenn grundsätzlich ein Rückwärtsfahren der Müllfahrzeuge nicht erforderlich ist und die Fahrwege nach der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen RASt 06 ausgestattet und die Transportwege bei Dunkelheit beleuchtet sind. Andernfalls sind die Müllgefäße an der nächsten anfahrbaren Stelle bereit zu stellen, so dass eine Verkehrsbehinderung ausgeschlossen werden kann.

3.3.6 Telekommunikation

Es erfolgt die Erschließung durch einen Erschließungsträger.

Unmittelbar westlich an das Planungsgebiet (Gewerbegebiet Neuhauser Steig, Vilseck) angrenzend verläuft entlang und im Bereich der Staatsstraße 2123 ein Telekommunikationskabel der US-Streitkräfte, welches Verteidigungszwecken dient.

Es ist sicherzustellen, dass durch das diesbezügliche Vorhaben das TK-Kabel nicht beeinträchtigt oder beschädigt wird.

3.4 Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Dieser Punkt wird im Umweltbericht unter „Schutzgut Mensch" behandelt. Im vorliegenden Kapitel wird der Immissionsschutz hervorgehoben behandelt, da Maßnahmen und Festsetzungen nötig sind, um gesunde Wohnverhältnisse in den betreffenden Teilen des Baugebiets sowie auch für die anliegenden Flächen zu gewährleisten.

In der Satzung zum Bebauungsplan sind Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen in Form von abstrakten und konkreten Festsetzungen nach §9 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit §1 Abs. 4 Nr. 2 und Abs. 11 BauNVO bzw. §9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB zu treffen.

3.5 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,

VORABZUG

…; der Schutz umfasst die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft." (aus § 1 BNatSchG).

„Grünordnungspläne sind von den Kommunen aufzustellen, sobald und soweit dies aus Gründen des Naturschutzes und der Landschaftspflege erforderlich ist; …" (Art. 4 Abs. 2 BayNatSchG).

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.

3.6 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.

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung wird ausführlich im Umweltbericht als Teil der Begründung behandelt.

Hier sind, neben der Eingriffs-Ausgleichsermittlung auch die geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen zu finden. Diese Maßnahmen und Festsetzungen wurden in die Satzung eingearbeitet.

3.7 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Planung (Monitoring)

Nach §4c BauGB haben die Kommunen 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.

3.8 Befreiungen

Befreiungen von Festsetzungen werden nur mit Zustimmung der Kommune oder vom Landratsamt erteilt, wenn die Voraussetzungen nach §31 Abs. 2 BauGB erfüllt sind. In

VORABZUG

diesem Fall ist ein normales, baurechtliches Verfahren erforderlich, die Genehmigungsfreistellung entfällt.

3.9 Land- und Forstwirtschaft

Die an den Geltungsbereich angrenzenden land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen müssen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung keine Einschränkungen hinnehmen. Das betrifft auch die Ausbringung von Gülle und Jauche. Die gesetzlichen Regelungen zu Pflanzabständen von Bäumen und Gehölzen zu angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen sind zu beachten.

3.10 Zusammenfassende Erklärung

„Dem Bebauungsplan ist eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.“ (§10 Abs. 4 BauGB)

Die zusammenfassende Erklärung ist dem ausgefertigten Bauleitplan zur Bekanntmachung beizufügen.

4. Begründung der städtebaulichen und grünordnerischen Festsetzungen

4.1 Geltungsbereich

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

4.2 Art der baulichen Nutzung

Die bauliche Nutzung im Geltungsbereich ist als Gewerbegebiet (GE) entsprechend §8 BauNVO festgesetzt.

Die entsprechend der Baunutzungsverordnung im Gewerbegebiet ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten, Tankstellen, Anlagen für sportliche Zwecke, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, werden ausdrücklich ausgeschlossen, da diese der vorhandenen Ortstypik widersprechen.

4.3 Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl wird in Anlehnung an die Orientierungswerte des §17 Baunutzungsverordnung mit 0,8 für den Bereich des Gewerbegebiets festgesetzt.

Die Abwägung erfolgt hierbei zwischen dem ländlichen Charakter des Bereichs und dem Ziel des Flächensparens.

VORABZUG

4.4 Baugrenzen, Abstandsflächen, Bauweise

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzungen von Baugrenzen definiert. Die Errichtung von Gebäuden, als Hauptgebäude, Garage oder auch Nebengebäude kann ausschließlich innerhalb des ausgewiesenen Baufensters erfolgen. Die Baufenster sind unter Wahrung der vorhandenen Ansprüche der Ortsstruktur und Gestaltung angeordnet. Anforderungen, z.B. aus Gründen des Schutzes des Landschaftsbildes, der Ortsentwicklung sowie auf Grund von Anbauverbotszonen (entlang der Staatsstraße, außerorts) sind hierbei berücksichtigt. Nebenanlagen können jedoch auch außerhalb der Baufenster errichtet werden.

Zur Wahrung der nachbarschaftlichen Interessen sind die Abstandsflächen lt. BayBO einzuhalten. Zur Wahrung des ländlichen Charakters ist die offene Bauweise im Geltungsbereich einzuhalten.

4.5 Baugestaltung Hauptgebäude

Zur optimalen Einbindung der Hauptgebäude und Anpassung der Bebauung an den natürlichen Geländeverlauf werden die Fußbodenoberkanten der Erdgeschosse in Bezug auf die Straßenhöhe festgesetzt.

Das Spektrum der möglichen Dachformen ist an die üblichen Anforderungen an Gebäude in Gewerbegebieten angepasst.

Zusätzlich sind für den Geltungsbereich Maximalhöhen ab der jeweils maximal zulässigen FOK-Höhe festgesetzt, um die Höhenentwicklung der Gebäude der sensiblen Lage am Ortsrand anzupassen.

Aus ökologischen Gründen sowie zur Verbesserung von Kleinklima und Wasserrückhalt sind prinzipiell nur Dachbegrünungen zulässig. Abweichungen hiervon sind nur in Verbindung mit Photovoltaikanlagen zulässig.

4.6 Garagen und Nebenanlagen

Nebenanlagen sind entsprechend der Bayerischen Bauordnung beliebig im Baugebiet zulässig.

Die Höhe von Garagen und Nebenanlagen sind aus städtebaulichen Gründen auf eine maximale Höhe von 6,50 m über dem Bestands-Höhengelände begrenzt. Ausschlaggebend ist hierbei die Darstellung der Höhenlinien im Bebauungsplan.

Im Geltungsbereich sind Stellplätze entsprechend der Anlage zur Garagen- und Stellplatzverordnung zu errichten und dauerhaft nachzuweisen.

Die Dachform und -neigung sind auch städtebaulichen Gründen dem Hauptgebäude anzupassen. Flachdächer in begrünter Form sind aus ökologischen, klimatischen und wasserwirtschaftlichen Gründen immer zulässig.

Gebäudeunabhängige Anlagen zur Energiegewinnung sind aus städtebaulichen Gründen nicht zulässig.

VORABZUG

4.7 Beleuchtung von Straßenraum und Außenanlagen

Aus Gründen der Verkehrssicherheit darf von der Beleuchtung im Baugebiet keine Blendwirkung auf die Nutzer der Kreisstraße ausgehen.

Zur Minimierung des Eingriffs in den Naturhaushalt ist für alle Formen der Außenbeleuchtung ausschließlich insektenfreundliches Licht zu verwenden.

4.8 Verkehrsflächen

Der Geltungsbereich enthält öffentliche Verkehrsflächen, die der Erschließung des Baugebiets dienen. Die Verkehrsflächen innerhalb des Geltungsbereichs werden mit einer Breite von 12,00m festgelegt.

Die Fahrbahn wird einseitig von einer Multifunktionsfläche mit einer Breite von 2,30 m begleitet. In diesem Streifen werden die Erschließungsleitungen untergebracht, zusätzlich wird hierdurch Parkmöglichkeit bzw. kurzzeitige Lagermöglichkeit geboten.

Im Bebauungsplan sind Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten gekennzeichnet, um den Verkehrsfluss nicht zu behindern und die Ziele des städtebaulichen Konzepts zu erreichen.

4.9 Energieversorgung, Leitungsverlegung, Schutzabstände

Das Baugebiet wird mit den erforderlichen Infrastrukturen versorgt. Die Versorgungsträger werden im Rahmen der Erschließungsplanung kontaktiert, um eine Koordinierung der Leitungsverlegung zu ermöglichen.

Die Trassen der Versorgungsleitungen sind entsprechend der anerkannten Regeln der Technik zu errichten und freizuhalten. Die Abstimmung mit den Versorgungsträgern hat ggf. zu erfolgen.

4.10 Grünordnung

Im Straßenraum ist auf öffentlichen Flächen die Pflanzung von Bäumen und Gehölzen zur Sicherstellung der Durchgrünung des Geltungsbereiches und damit zur Minimierung des erfolgenden Eingriffs in Naturhaushalt und Landschaftsbild vorgesehen. Diese hat entsprechend der beiliegenden Artenliste zu erfolgen. Die Verwendung von Sorten entsprechend der Optimierung des Standorts ist zulässig.

Ergänzend sind die privaten Flächen mit Bäumen zu bepflanzen. Je nach Grundstücksgröße ist die entsprechende Zahl von Bäumen zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Die Artenliste entspricht dem heimischen und damit standortgerechten Artenspektrum und ist deshalb für alle Pflanzungen mit Pflanzverpflichtung verbindlich anzuwenden. Zur Minimierung des Eingriffs ist die Anlage der Freiflächen sowie deren Bepflanzung unmittelbar nach Fertigstellung der Hauptbaumaßnahme umzusetzen.

Zur Kompensation von nicht zu vermeidenden Eingriffen in Naturhaushalt und Landschaftsbild sind sowohl interne als auch externe Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen.

VORABZUG

Diese erfolgen auf Grund in öffentlichem Besitz und sind entsprechend der Beschreibung im Umweltbericht umzusetzen.

4.11 Einfriedungen

Zur Minimierung des Eingriffs ist die Errichtung von Zaunsockeln nicht zulässig und die Errichtung von Mauern oder Drahtschotterkörben als Einfriedung ausgeschlossen. Entlang des Straßenraums ist die zulässige Höhe von Zäunen auf 2,00 m zur Erreichung der städtebaulichen Zielsetzung begrenzt. Die notwendigen Sichtdreiecke sind dabei zu beachten und ggf. freizuhalten.

4.12 Gestaltung des Geländes

Zur Minimierung des Eingriffs in das Landschaftsbild sind Geländemodellierungen nur in begrenztem Umfang zulässig. Die entstehenden neuen Geländeformen sind in das Ursprungsgelände einzupassen.

4.13 Entwässerung

Das Niederschlagswasser ist zur Verbesserung des Kleinklimas und zur Verringerung des Eingriffs wo möglich breitflächig über die belebte Bodenzone zu versickern.

Zur Vermeidung von nachteiliger Beeinflussung von Nachbargrundstücken darf Oberflächenwasser nicht auf Nachbargrundstücke abgeleitet werden.

Keller und andere vergleichbare Anlage, die von Hang- und Schichtenwasser betroffen sein könnten bzw. sich unterhalb der Entwässerungsebene befinden, müssen wasserdicht ausgeführt sein, um Schäden zu verhindern.

Im Südosten des Geltungsbereichs wird ein Regenrückhaltebecken errichtet, welches das anfallende Oberflächenwasser gedrosselt ableitet. Die genaue Ausgestaltung und Dimensionierung erfolgt im Rahmen der Erschließungsplanung.

4.14 Immissionsschutz

Immissionen aus den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen sind durch die Bauwerber zu dulden, sofern sie der gängigen guten landwirtschaftlichen Praxis entsprechen.

Entsprechend den Erfordernissen des Emissionsschutzes sind Kontingente für den Bereich des Gewerbegebiets festzusetzen. Diese wurde im Zuge der 1. Änderung an die aktuell geplante Erschließungstraße sowie an die Rechtsgrundlage angepasst.

<u>Truppenübungsplatz</u>

Die Entfernung des geplanten Baugebiets von der Truppenübungsplatzgrenze (Südlager Vilseck) beträgt ca. 1,5 km. Von dem Truppenübungsplatz gehen bekanntlich Emissionen aus, insbesondere Schießlärm und Erschütterungen, die zwangsläufig zu Belastungen der Bevölkerung und der Umwelt führen. Bei dieser bestehenden Verteidigungsliegenschaft werden einerseits der Verteidigungszweck nicht beeinträchtigt und andererseits die Sicherheit und Gesundheit der Bevölkerung nicht gefährdet. Die möglichen Belästigungen

VORABZUG

sind entschädigungslos zu dulden. Somit sind keine Immissionsschutzvorkehrungen nicht zu treffen.

Nach § 1 Abs. 6 BauGB sind bei Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen insbesondere die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen.

Für den Bebauungsplan wurde die schalltechnische Untersuchung 8908.1/2024-AS vom Ingenieurbüro Kottermair GmbH, Altomünster, vom 14.01.2025 angefertigt, um die Lärmimmissionen (Gewerbe, Verkehr) aus dem/im Plangebiet zu quantifizieren und in Hinblick auf die Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Umfeld des Plangebiets begrenzen zu können. Im Einzelnen kommt die schalltechnische Untersuchung zu folgenden Ergebnissen:

Verkehrslärm:

Nach der schalltechnischen Untersuchung der Ingenieurbüro Kottermair GmbH werden im Geltungsbereich des Bebauungsplans die Orientierungswerte der DIN 18005 in der für Büronutzungen relevanten Tagzeit für ein Gewerbegebiet nur in einem Streifen bis zu 15 m zur Grundstücksgrenze der St 2166 überschritten. Bei den nach § 8, Absatz 3, Satz 1 BauNVO nur ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ist zu beachten, dass die Orientierungswerte des Beiblatts 1 der DIN 18005:2023-07 für Gewerbegebiete in der Nachtzeit in einem ca. 18-20 m breiten Streifen zur südlichen Grundstücksgrenze der St 2166 überschritten werden. Für reine Büronutzungen können die Tagoritierungswerte auch in der Nachtzeit zugrunde gelegt werden, da in der Nachtzeit bei Büros und Schulungsräumen gemäß Schreiben des Bayerischen Staatsministeriums für Umwelt- und Verbraucherschutz (StMUV) vom 24.08.2016 kein im Vergleich zur Tageszeit erhöhter Schutzanspruch besteht. Die Überschreitungen durch den auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärm müssen nach den Ergebnissen der schalltechnischen Untersuchung der Ingenieurbüro Kottermair GmbH durch bauliche- und/ oder passive Schallschutzmaßnahmen ausgeglichen werden. Diese Schallschutzmaßnahmen werden im Bebauungsplan auch festgesetzt.

Anlagenlärm:

Der Gliederung des Gebietes liegt folgende städtebauliche Konzeption zugrunde: Die Kommune mochte mit der vorliegenden Planung nahe den schutzbedürftigen Nutzungen im südlichen, westlichen und östlichen Bereich des Plangebiets Ansiedlungen mit geringerem Flächenanspruch und in aller Regel weniger kritischem Emissionsverhalten realisieren, während großflächige und immissionsschutzrechtlich vermehrt kritischere Nutzungen im zentralen Bereich vorgesehen sind.

Die festgesetzten Emissionskontingente bedeuten, dass auf den Gewerbegebietsflächen eine entsprechende Nutzung zur Tagzeit teilweise eingeschränkt möglich ist. Zur Nachtzeit ist die Nutzung entsprechend den in der Umgebung zur Nachtzeit niedrigeren Orientierungswerten gebietsüblich eingeschränkt. Bei Bauvorhaben auf den Bebauungsplanflächen sollten daher bereits im Planungsstadium schallschutztechnische Belange berücksichtigt werden. Insbesondere sollten die Möglichkeiten des baulichen Schallschutzes durch eine optimierte Anordnung der Baukörper, der technischen Schallquellen an den Baukörpern und der Schallquellen im Freien genutzt werden. Durch Abschirmung von Schallquellen durch Gebäude und/oder aktive Schallschutzmaßnahmen ist eine erhöhte Geräuschemission möglich.

VORABZUG

Innerhalb des Bebauungsplangebietes „Neuhauser Steig, 1. Änderung" ist die Realisierung einer zur Tag- und Nachtzeit uneingeschränkten Kontingentfläche bzw. einer Fläche mit 60 dB(A) je m2 Tag/Nacht wegen der bestehenden gewerblichen Vorbelastung und der benachbarten Wohnbebauungen nicht moglich. Da im Plangebiet aber eine Kontingentfläche mit 52 dB(A) in der Nacht realisierbar ist, wird fur die Kontingentierung auf den Beschluss des BayVGH 2 N 21.184 vom 29.03.2022 verwiesen, wonach Folgendes gilt: „Emissionskontingente, die (..) nachts 52 dB(A) betragen, dürften vor dem Hintergrund, dass auch ein an sich zu lauter Betrieb bei entsprechenden aktiven Schallschutzmaßnahmen und gegebenenfalls unter Beachtung gewisser organisatorischer Maßnahmen diese einhalten kann (vgl. Vietmeier, BauR 2018, 766), grundsätzlich keinen nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieb ausschließen."

Die relevanten Immissionsorte sind der Anlage 1 der schalltechnischen Untersuchung 8908.1/2024-AS der Ingenieurbüro Kottermair GmbH, Altomünster, vom 14.01.2025 zu entnehmen.

Siehe hierzu ebenfalls die Festsetzungen und Hinweise unter Punkt „13. Immissionsschutz" im Planteil.

4.15 Werbeanlagen

Zur Berücksichtigung der Ortsrandlage und des dörflichen Erscheinungsbildes sind Werbeanlagen ausschließlich am Ort der Leistung zulässig. Werbeanlagen dürfen nicht oberhalb der Traufe angebracht werden, die Werbefläche je Gebäude darf maximal 15 % der jeweiligen Fassadenseite betragen. Die Errichtung von Werbepylonen ist in begrenzter Form zulässig, um der Nutzung der Fläche als Gewerbegebiet gerecht zu werden. Die nächtliche Beleuchtung von Werbeanlagen sowie elektrische Wechselwerbeanlagen sind aus Gründen des Emissionsschutzes sowie zur Minimierung des Eingriffs nicht zulässig.

4.16 Artenschutz

Auf Grund der bisherigen Nutzung der Fläche für die intensive Ackerwirtschaft ist im Geltungsbereich nicht vom Vorkommen von seltenen oder geschützten Pflanzen- und Tierarten auszugehen. Auf die Erstellung einer speziellen artenschutzrechtlichen Untersuchung wurde deshalb verzichtet und es sind auch keine speziellen Festsetzungen zum Artenschutz veranlasst.

4.17 städtebauliches Konzept

Der vorliegende Bebauungsplan sieht die städtebauliche Ordnung eines Teilbereichs im nördlichen Anschluss an den Ortsbereich von Vilseck dar. Die Ausweisung von neuen Gewerbeparzellen erfolgt entsprechend des Bedarfs an städtebaulich vertretbarer Stelle. Durch die Lage der Ausgleichsflächen unmittelbar in und am Geltungsbereich wird eine Aufwertung direkt am Eingriffsbereich geschaffen und damit auch die Auswirkungen auf die Anlieger sowie das Landschaftsbild effektiv verringert.

VORABZUG

4.18 grünordnerisches Konzept

Durch das Inkrafttreten der Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung im Rahmen der Bauleitplanung ist die Kommune gehalten, die durch die Bauleitplanung vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft auszugleichen. Es ist nachzuweisen, auf welche Art den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege Rechnung getragen wird. Hierzu sind besonders grünordnerische Maßnahmen innerhalb des Baugebietes geeignet. Zur Minimierung eines eventuellen Ausgleichs sind diese unumgänglich.

Siehe hierzu auch den Umweltbericht mit Behandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.

Durch die festgesetzte GRZ sowie die vorgeschriebene Pflanzung von Bäumen erfolgt die Durchgrünung. Durch die Artenauswahl bei den Gehölzen, die sich an der potenziellen natürlichen Vegetation und robusten Kultursorten orientiert, sollen heimische Artengesellschaften gefördert werden. Sie erweisen sich in der Regel als resistent gegenüber störenden Einflüssen und sind gegenüber fremdländischen Arten für die heimischen Tier- und Pflanzenwelt in größerem Umfang von Nutzen.

Die Ausweisung dieser Grünflächen dient als Trittstein-Biotop. Die zu erwartenden negativen Auswirkungen der Bebauung und die Flächenversiegelung werden durch die Festsetzungen zur Grünordnungsplanung sowie zum Ausgleich kompensiert.

VORABZUG

5. Umweltbericht

5.1 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 zum Bebauungsplan.

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 „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr vom Dezember 2021.

5.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplans

Der Geltungsbereich des geplanten Gewerbegebiets liegt im Norden des Ortes Vilseck. Die genaue Lage und Abgrenzung ist den Ausführungen in der Begründung zu entnehmen.

VORABZUG

Im geltenden Flächennutzungs- und Landschaftsplan ist das Gebiet als „Gewerbegebiet" bereits eingestuft.

Weitere Ausführungen sind der Begründung zum Bebauungsplan zu entnehmen.

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

Die Darstellung erfolgt in der Begründung des Bebauungsplans.

5.2 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.

5.2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario)

5.2.1.1 Schutzgut Mensch / Gesundheit

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

Das Planungsgebiet befindet sich im nördlichen Anschluss an den Ortsbereich von Vilseck. Im Norden grenzt, abgetrennt von der Staatstraße landwirtschaftliche Fläche an, ebenso im Osten, im Süden und Westen Gewerbeflächen.

Der Geltungsbereich hat deshalb keine Bedeutung für gesunde Wohnverhältnisse. Für die übergeordnete Erholung oder den Tourismus weist der Bereich keine erkennbare Funktion auf.

An den Geltungsbereich grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Von diesen gehen auch bei einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung Emissionen aus.

5.2.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Schutzgut: Tiere und Pflanzen (Biodiversität)

VORABZUG

Inhalte	Vorhandene Quellen	Erstellte Unterlagen
Tier- und Pflanzenarten Betroffenheit von Lebensraumtypen und Biotopen	Arten- und Biotopschutzprogramm Biotopkartierung	Grünordnungsplan

Der Geltungsbereich befindet sich in der naturräumlichen Einheit 070-G „Grafenwöhrer Hügelland". Als potenziell natürliche Vegetation ist „Zittergrasseggen-Stieleichen-Hainbuchenwald im Komplex mit Schwarzerlen-Eschen-Sumpfwald" angegeben. (Bayerisches Landesamt für Umwelt, Fis-Natur, 2025)

Abbildung 8: Ausschnitt Luftbild, BayernAtlas, Stand 21.05.2025

Die vorhandene Vegetation im Bearbeitungsgebiet ist durch die menschliche Nutzung geprägt. Der gesamte Geltungsbereich wird intensiv als Acker genutzt. Die anthropogen überprägten Fläche setzt sich aus wenigen Arten zusammen und weist für das Schutzgut Tiere und Pflanzen eine geringe Bedeutung auf.

Flächen nach Art. 13d (1) BayNatSchG sind im engeren Bearbeitungsraum nicht vorhanden. Südlich des Geltungsbereichs liegt die ABSP Fläche 37100180 welche ein Feldgehölz auf Flurnummer 814 darstellt. Naturschutzfachlich bedeutsame, seltene Arten der Pflanzen- und Tierwelt sind nicht zu erwarten. Insgesamt ist die naturschutzfachliche Wertigkeit des Eingriffsbereiches gering.

Die räumliche Nähe zur übergeordneten Straße mit ihren Emissionen bzw. Störungen durch Lärm oder Licht, insbesondere für empfindliche Arten der Fauna, ist als Vorbelastung zu werten.

Spezielles Artenschutzrecht (spezielle artenschutzrechtliche Prüfung)

Wie bei allen Eingriffsvorhaben ist auch im vorliegenden Fall zu prüfen, inwieweit bei den europarechtlich geschützten Arten (Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie, europäische Vogelarten) und den sonstigen, nach nationalem Recht streng geschützten Arten Verbotstatbestände im Sinne von § 44 Abs. 1 in Verbindung mit Abs. 5 BNatSchG ausgelöst werden.

Als Verbotstatbestände ist definiert:

- Schädigungsverbot: Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten und damit verbundene vermeidbare Verletzung oder Tötung von Tieren oder ihrer Entwicklungsformen. Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt wird.
- Störungsverbot: Erhebliches Stören der Tiere während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten. Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die Störung zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führt.
- Tötungsverbot: Gefahr von Kollisionen, wenn sich durch das Vorhaben das Kollisionsrisiko für die jeweiligen Arten unter Berücksichtigung der vorgesehenen Schadenvermeidungsmaßnahmen signifikant erhöht. Die Verletzung oder Tötung von Tieren und die Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen, die mit der Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten verbunden sind, werden im Schädigungsverbot behandelt.

Aufgrund fehlender Strukturen im Eingriffsbereich ist das Vorkommen artenschutzrechtlich bedeutsamer Arten bzw. deren Beeinträchtigung nicht zu erwarten, deshalb sind weiterführende Untersuchungen nicht erfolgt. Die zusätzlichen naturnahen Strukturen im Zuge der Ausgleichsmaßnahmen sollte sogar zu insgesamt verbesserten Lebensbedingungen für Reptilien, Vogelarten usw. führen.

VORABZUG

5.2.1.3 Schutzgut Boden und Fläche

Schutzgut: Boden und Fläche		
Inhalte	Vorhandene Quellen	Erstellte Unterlagen
Bodenaufbau und –eigenschaften Baugrundeignung Sparsamer Umgang mit Grund und Boden Versiegelungsgrad Altlasten	geologische Karte Flächennutzungs- und Landschaftsplan Übersichtsbodenkarte Altlastenkataster	Grünordnungsplan

Der Untersuchungsraum befindet sich in der Naturraum-Haupteinheit Oberpfälzisch-Obermainisches Hügelland (D62) in der Naturraum-Einheit Oberpfälzisches Hügelland (70) und der Naturraum-Untereinheit lt. ABSP Grafenwöhrer Hügelland (70G). (Bayerisches Landesamt für Umwelt, Fis-Natur, 2025).

Im Geltungsbereich sind keine Bodendenkmäler im Bayerischen Denkmalatlas erfasst (Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, 2022). Altlasten sind im Altlastenkataster des Landkreises Amberg-Sulzbach nicht verzeichnet. (Bay. Landesamt für Umwelt, 2025)

Nach der digitalen geologischen Karte von Bayern 1:25.000 stehen am Untersuchungsstandort Ton und Schluff, wechselnd sandig, bunt (rot, violett, gelb, ockerbraun, weiß, grau, grün); Arkose, grobkörnig und Sand, fein-bis grobkörnig, bunt (rot, violett, gelb, ockerbraun, weiß, grau, rosa); Arkose, grobkörnig, Konglomerat, Sand, fein- bis grobkörnig, Schluffstein, Pflanzenhäcksel führend und Ton, sehr vielfältiges Farbspektrum von monotongrau bis lebhaft bunt; wechselnd marine und terrestrische Bildungsbedingungen; Schluff, tonig, sandig, Frostbodenbildung, Hang- oder Schwemmlehm an. Die Übersichtsbodenkarte gibt vorherrschend Pseudogley-Braunerde und Braunerde-Pseudogley, gering verbreitet Pseudogley aus Sand über Sand, gering verbreitet über Sandlehm ((Kalk-)Sandstein); Vorherrschend Braunerde, gering verbreitet Podsol-Braunerde aus Sand bis Sandlehm (Deckschicht) über Sand ((Kalk-)Sandstein) an. (Bayerisches Landesamt für Umwelt, UmweltAtlas Geologie, 2025).

VORABZUG

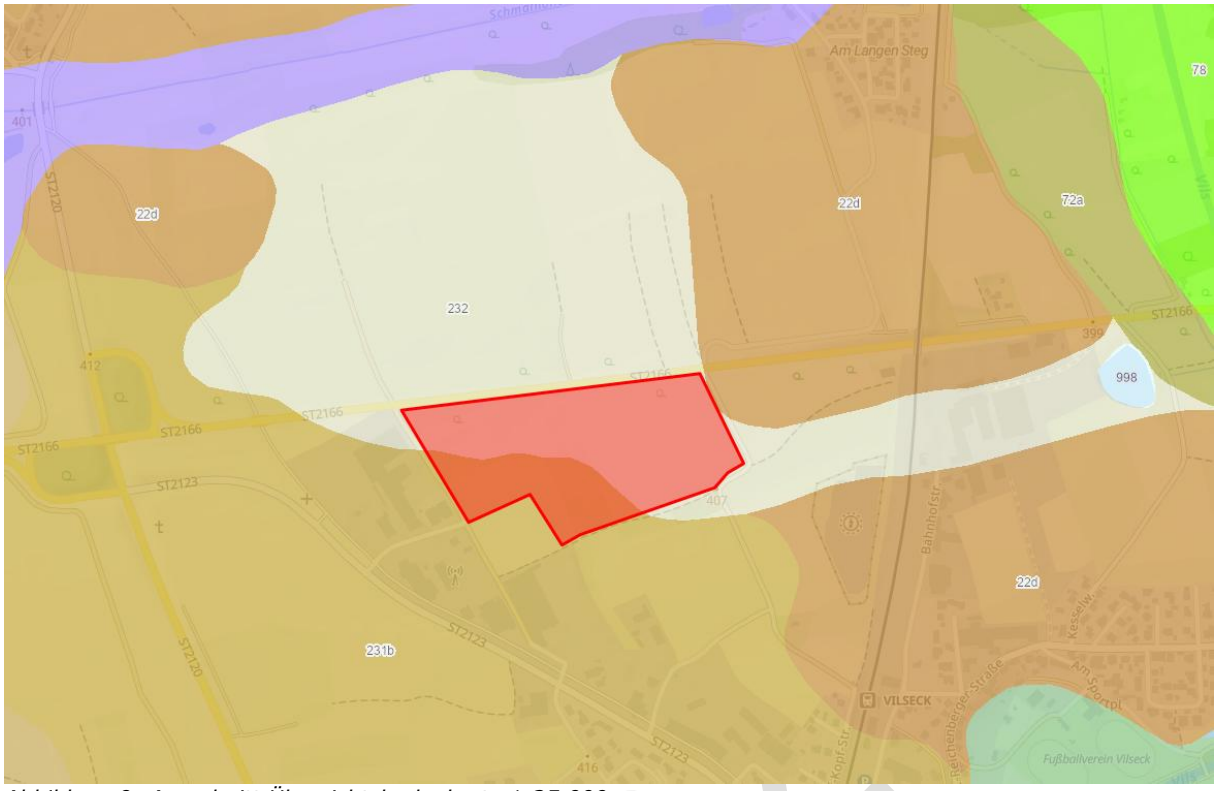


Abbildung 9: Ausschnitt Übersichtsbodenkarte 1:25.000

Altlastenverdachtsflächen und Altablagerungen sind im Planungsbereich nicht bekannt.

Im Geltungsbereich sind keine Vorbelastungen wie bereits versiegelte Flächen vorhanden. Die Fläche wird intensiv als Acker genutzt.

Es handelt sich damit um weitgehend natürliche Bodenprofile, die durch die anthropogenen Veränderungen stark überformt wurden.

Zur Ertragsfähigkeit des Bodens liegen keine Informationen vor. Es sind allerdings keine besonders leistungsfähigen oder schutzwürdigen Bodenflächen zu erwarten.

Unterschiede bzgl. der biotischen Lebensraumfunktion des Bodens sind im Untersuchungsraum nicht zu erkennen. 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 Böden im Geltungsbereich sind von geringer Naturnähe, haben geringe Seltenheit und ein geringes Biotopentwicklungspotenzial. Insofern sind die Schutzwürdigkeit und die Empfindlichkeit gering.

VORABZ

Für die Bewertung der Bodenfunktionen wird auf die Angaben des Umweltaltas Boden des Bayerischen Landesamtes für Umwelt mit Stand vom 04.02.2022 zurückgegriffen.

Bodenfunktionen lt. UmweltAtlas Boden:

Funktion	Wert	Redaktionsstand
Standortpotenzial für natürliche Vegetation	Keine Angaben abrufbar	
Wasserretentionsvermögen	Keine Angaben abrufbar	
Säurepuffervermögen	Keine Angaben abrufbar	
Natürliche Ertragsfähigkeit	Keine Angaben abrufbar	

Grund- und Stau-/Haftwasser können Böden positiv oder negativ beeinflussen. Entscheidend ist, in welcher Tiefe Häufigkeit und Intensität das Wasser auftritt.

Der Grundwasserstand befindet sich in einer Tiefe von mehr als 2m. Die vorliegenden Böden befinden sich unter mittlerer bis deutlicher Stau- und Haftnässe, die jedoch räumlich stark wechselt.

VORABZUG

5.2.1.4 Schutzgut Wasser

Schutzgut: Grund und Oberflächenwasser		
Inhalte	Vorhandene Quellen	Erstellte Unterlagen
Flurabstand zum Grundwasser Betroffenheit von Oberflächenwasser Grundwasserneubildung	WMS-Dienst wassersensibler Bereich	Grünordnungsplan

Der Geltungsbereich befindet sich in keinem Überschwemmungsgebiet. Offene Gewässer oder Wasserschutzgebiete sind durch die Planung nicht betroffen.

Gegebenenfalls vorhandene Dränsysteme sind bei der Ausführung zu beachten bzw. wenn erforderlich wieder herzustellen.

Grundwasserverhältnisse:

Es liegen keine Erkenntnisse zum Grundwasserstand vor.

Vorbelastungen in Bezug auf die Grundwasserneubildung im Untersuchungsgebiet bestehen in Folge verdichteter Bodenflächen und der bisherigen intensiven landwirtschaftlichen Nutzung.

5.2.1.5 Schutzgut Luft / Klima

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

Die mittleren Jahrestemperaturen im Landkreis liegen bei 7-8°C. Das Grafenwöhrer Hügelland, zu dem die überplante Fläche gehört, unterscheidet sich diesbezüglich kaum vom restlichen Landkreis, wobei sich die Siedlungsbereiche von Vilseck und Freihung in den Sommermonaten als Wärmeinseln darstellen. Die Niederschlagsmenge - ist innerhalb des Grafenwöhrer Hügellandes räumlich differenziert. Der Westteil erhält mit 750 – 850 mm die höchsten Niederschläge, nach Osten sinken diese deutlich ab. Im Bereich von Vilseck bewegen sich die durchschnittlichen Niederschläge um 650 mm

VORABZUG

Das Planungsgebiet ist auf Grund seiner Lage im ländlichen Raum nicht als klimatisches Belastungsgebiet einzustufen. Im Allgemeinen ist eine bestehende Vorbelastung durch Emissionen aus dem Straßenverkehr durch die Staatsstrasse 2166 anzunehmen.

Der Geltungsbereich ist als kleinflächiges Kaltluftentstehungsgebiet einzustufen. Die landwirtschaftlich genutzten Freiflächen haben maximal lokale Bedeutung, aber keine überörtliche Funktion für den Luftaustausch oder als Frischluftleitbahn.

5.2.1.6 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 intensiv genutzten Ackerflächen sowie der Ortsrand von Vilseck, der sich ohne Eingrünung zur freien Landschaft öffnet. Durch die bestehende gewerbliche Nutzung im Süden und Westen und die bestehende Staatsstraße ist die Naturnähe des Gebietes bereits deutlich herabgesetzt.

Entsprechend der Landschaftsbildqualität ist die Erholungseignung einzustufen. Eine Erschließung des unmittelbaren Gebietes durch Wege fehlt. Der Bereich selbst ist für die landschaftsgebundene Erholung als Teil des Gesamtbildes von geringer Bedeutung.

5.2.1.7 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 Geltungsbereich sind lt. Stand vom 20.05.2025 weder Boden- noch Baudenkmäler im Denkmalatlas des Bayerischen Staatsministeriums der Finanzen und für Heimat verzeichnet.

VORABZUG

Abbildung 10 Ausschnitt aus BayernAtlas Denkmal, Stand 22.05.2025

VORABZ

5.2.1.8 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei einer Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante) würde das Gebiet weiterhin als Acker genutzt. Es würde keine Veränderung der biologischen Vielfalt oder der Funktion als Lebensraum für Tiere und Pflanzenarten erfolgen. Auch für die anderen Schutzgüter würden sich keine Veränderungen ergeben.

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 Flächen weiterhin wie bisher genutzt würden. Auch für die anderen Schutzgüter würden sich keine Veränderungen ergeben.

Das Defizit an Ansiedlungs- und Erweiterungsmöglichkeit für die ortsansässige Betriebe bliebe ebenfalls bestehen.

5.2.2 Prognose über die Auswirkung auf die Schutzgüter

5.2.2.1 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Auswirkungen

Durch die Realisierung des Baugebietes werden intensiv als Acker genutzte Flächen in Anspruch genommen, die nur eine geringe Bedeutung als Lebensraum von Pflanzen und Tieren aufweisen.

Neben dem unmittelbaren Lebensraumverlust durch Überbauung und Umbruch können benachbarte Lebensraumstrukturen grundsätzlich auch durch indirekte Effekte wie Verlärmung, Beschattung, Veränderungen des Kleinklimas etc. beeinträchtigt werden.

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

Schutzgebiete, geschützte Objekte oder Ähnliches sind von der Gewerbegebietsausweisung nicht betroffen.

Die Durchlässigkeit des Baugebietes wird durch die Einfriedungen in Teilbereichen, die Bebauung und sonstige Flächenversiegelungen reduziert. Allerdings werden aufgrund der Lage die Barrierewirkungen nur in geringem, nicht relevantem Maße verstärkt. Die Schaffung von neuen naturnahen Strukturen stellt dagegen eine Verbesserung dar.

Mittelfristig ist nach entsprechender Entwicklungszeit der Begrünungsmaßnahmen damit zu rechnen, dass für mehr als das typischerweise in durchgrünten Gewerbegebieten vorkommende Artenspektrum geeignete Lebensraumstrukturen geschaffen werden. Die Neuanlage von naturnahen Hecken bereichert die Kulturlandschaft.

Während des Baubetriebs ist mit temporären Beeinträchtigungen zu rechnen.

Vermeidungsmaßnahmen (s.a. unten)

Durch die festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen wie die Eingrünung sowie zu Zaunsockeln werden die Eingriffe verringert.

Ergebnis

Entsprechend den obigen Ausführungen zum speziellen Artenschutzrecht werden insgesamt keine Verbotstatbestände nach §4 BNatSchG hervorgerufen.

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

5.2.2.2 Schutzgut Boden und Fläche

Auswirkungen

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. Baubedingt werden größere Flächen verändert und Oberboden zwischengelagert.

VORABZUG

Generell können auch auf Grundstücken, die nicht im Altlastenkataster erfasst sind, Altlasten vorhanden sein. Sollten deshalb bei Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG).

Gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen durch Verrichtungen auf den Flächen im Geltungsbereich sind Vorsorgemaßnahmen zu treffen.

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

Entsprechend der gesetzlichen Vorgaben (§1 Abs. 5 BauGB sowie §1a Abs. 2) 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 Anlage von Gebäuden und befestigten Betriebs- und Freiflächen könnten bis zu 80% der bebaubaren Flächen dauerhaft versiegelt werden.

Versiegelung hat auch Auswirkungen auf die Schutzgüter Wasser und Siedlungsklima und es gehen praktisch alle Bodenfunktionen verloren (Puffer-, Regelungs-, Lebensraumfunktion und Produktionsfunktion des Bodens für die Landwirtschaft).

Vermeidungsmaßnahmen (s.a. unten)

Vermeidungsmaßnahmen werden ergriffen, um die Auswirkungen zu reduzieren. Hierzu gehört eine Begrenzung der versiegelten Flächen und die Verwendung von versickerungsfähigen Belägen. Der Ausgleich erfolgt im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung durch eine Aufwertung geeigneter Flächen.

Ergebnis

Es sind auf Grund der Versiegelung und des Verlustes landwirtschaftlicher Flächen Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit für das Schutzgut Boden und Fläche zu erwarten. Der Verlust landwirtschaftlicher Fläche sowie die zusätzliche Versiegelung kann nicht ausgeglichen werden.

Gesamtbewertung Schutzgut Boden und Fläche:
Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit

VORABZUG

5.2.2.3 Schutzgut Wasser

Auswirkungen

Auf der zur Bebauung vorgesehenen Fläche wird durch die Versiegelung der Oberflächenabfluss vermehrt und beschleunigt, das Rückhaltevolumen des belebten Bodens vermindert und die Grundwasserneubildungsrate herabgesetzt.

Auch die Verdunstung wird auf Grund der Versiegelung reduziert.

Es kann nach dem derzeitigen Erkenntnisstand davon ausgegangen werden, dass bei den Erschließungsmaßnahmen und sonstigen Baumaßnahmen kein Grundwasser angeschnitten wird. Es ist jedoch auf Grund des geneigten Geländes und der Ausbildung des Untergrundes bereichsweise Schichtwasseranfall nicht grundsätzlich auszuschließen. Bei den Baumaßnahmen ist den Anforderungen des allgemeinen Grundwasserschutzes bzw. dem wasserwirtschaftlichen Vorsorgegrundsatz des § 1 WHG in ausreichendem Maße Rechnung zu tragen. Während des Baubetriebs ist mit erhöhter Erosionsgefahr bei offenliegendem Boden zu rechnen.

Vermeidungsmaßnahmen (s.a. unten)

U.a. die Festsetzung der Verwendung von versickerungsfähigen Belägen wo möglich sowie die Festsetzungen zur Durchgrünung tragen zur Verminderung von negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser bei.

Ergebnis

Es sind durch die Versiegelung bei Einhaltung der Verminderungsmaßnahmen Umweltauswirkungen geringer bis mittlerer Erheblichkeit für das Schutzgut Wasser zu erwarten.

Gesamtbewertung Schutzgut Grund- und Oberflächenwasser:
Auswirkungen geringer bis mittlerer Erheblichkeit

5.2.2.4 Schutzgut Luft/Klima

Auswirkungen

Die Versiegelung großer freier Flächen führt zur Reduktion von Kaltluftentstehungsgebieten. Eine gewisse Beeinflussung der Schutzgüter Luft und Klima ist nicht zu vermeiden. Der Luftaustausch im Plangebiet ist durch die vorhandenen und zu erhaltenden freien Flächen gewährleistet, zudem ist auf Grund der Größe des Geltungsbereichs keine nachhaltige Beeinträchtigung zu erwarten.

Es besteht auf Grund des ländlichen Charakters des Umfelds keine Gefahr der Überhitzung oder der Ausbildung von Wärmeinseln, die Frischluftversorgung ist gesichert. Deshalb ist der Geltungsbereich als Fläche ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahn einzustufen.

Luftgetragene Immissionen (Lärm, Schadstoffe) werden im Umfeld durch die Bebauung und den damit im Zusammenhang stehenden Verkehr geringfügig erhöht. Die geplanten Eingrünungsmaßnahmen werden die diesbezüglichen Auswirkungen teilweise mindern. Durch die Festsetzung des Gebietstyps als Gewerbegebiet sind nennenswerten betriebsbedingten Belastungen ausgeschlossen.

Vermeidungsmaßnahmen (s.a. unten)

Vermeidungsmaßnahmen können die Auswirkungen reduzieren. So führen z.B. die Festsetzungen zur Durch- und Eingrünung des Baugebietes zur Staubbindung und Reduzierung der Wärmeentwicklung sowie zur Verbesserung des Kleinklimas. Der Ausgleich erfolgt im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.

VORABZUG

Ergebnis

Es sind durch die Bebauung keine erheblich negativen Umweltauswirkungen für das Schutzgut Luft festzustellen. Für das Schutzgut Klima sind allenfalls gering erhebliche Auswirkungen zu erwarten.

Gesamtbewertung Schutzgut Klima und Lufthygiene:
Auswirkungen geringer Erheblichkeit

5.2.2.5 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. Diese Bezüge sind bei den jeweiligen Schutzgütern vermerkt.

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

5.2.2.6 Schutzgut Landschaft / Erholung

Auswirkungen

Jeder Eingriff und jede Bebauung verändert das Orts- und Landschaftsbild im unmittelbaren Vorhabenbereich grundlegend.

In Folge der Festsetzung der maximalen Höhen für Gebäude sind die diesbezüglichen Eingriffe von geringer Bedeutung.

Vermeidungsmaßnahmen (s.a. unten)

Vermeidungsmaßnahmen können die Auswirkungen auf das Schutzgut reduzieren. Hierzu gehören unter anderem die Festsetzungen zur Eingrünung sowie zur Gebäudehöhe.

Ergebnis

Es sind durch die Bebauung gering erhebliche Umweltauswirkungen für das Schutzgut Landschaftsbild zu erwarten.

Gesamtbewertung Schutzgut Landschaft:
Auswirkungen geringer Erheblichkeit

VORABZUG

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

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

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

Auswirkungen

Durch die vorgesehene Bebauung wird ein Bereich in räumlicher Nähe zu bestehenden Gebäuden aufgefüllt.

Durch die Ausweisung von neuen Baugebieten sind in der Regel geringe Auswirkungen auf die im Umfeld lebende Wohnbevölkerung gegeben, insbesondere bei Gewerbegebieten.

Gerade während der Bauphase ist mit baubedingten Belastungen durch den Baustellenbetrieb und den damit zusammenhängenden Fahrverkehr zu rechnen (Lärm, Staub, optische Reize). Sie werden als unerheblich eingestuft, da sie zeitlich begrenzt auftreten und sich nicht nachteilig auf Wohn- und Erholungsfunktionen sowie das Wohlbefinden und die Gesundheit auswirken.

Mit der Bebauung des Gewerbegebiets gehen siedlungsnahe Freiflächen verloren, die allerdings durch die Nutzung als Acker auch bisher nicht frei zugänglich waren. Aufgrund der geringen Ausdehnung, Lage, Strukturierung und fehlenden Erschließung mit Wegen ist die Bedeutung des Gebiets selbst für Freizeit und Erholung der Bevölkerung als gering einzustufen.

Vermeidungsmaßnahmen (s.a. unten)

Vermeidungsmaßnahmen können die Auswirkungen auf das Schutzgut reduzieren. Hierzu gehören unter anderem die Festsetzungen zur Eingrünung sowie zur Gebäudehöhe.

Ergebnis

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

Gesamtbewertung Schutzgut Mensch:
Auswirkungen geringer Erheblichkeit

5.2.2.9 Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Im Bereich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans werden keine Bodendenkmäler vermutet. Es sind auch keine anderen Sachgüter wie Baudenkmäler von der geplanten Bebauung betroffen.

VORABZUG

Gesamtbewertung Schutzgut Kultur- und Sachgüter:
Auswirkungen ohne Erheblichkeit

5.2.2.10 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 Baugebiets einzuhalten sind.

5.2.2.11 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.

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

Im rechtskräftigen Flächennutzungs- und Landschaftsplan ist die beplante Fläche bereits Gewerbegebiet nach § 8 Zudem findet sich die Anbauverbotszone der Staatsstrasse und Bauflächen für die eine Eingrünung vorzusehen ist im Landschaftsplan.

5.2.2.13 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 des Baugebietes entstehen Auswirkungen auf die Luftqualität im unmittelbaren Planungsbereich, da von den zu errichtenden Anlagen möglicherweise Luftemissionen ausgehen können. Der Bereich ist jedoch nicht als Gebiet mit entsprechenden Auflagen ausgewiesen.

5.2.2.14 Auswirkungen bei schweren Unfällen oder Katastrophen

Es wird nicht mit zusätzlichen Auswirkungen gerechnet, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind (im Sinne von §1 Abs. 6 Nr. 7 j BauGB und Anlage 1 Abs. 2e BauGB). Weder in der Bauphase, noch in der Betriebsphase sind in Hinsicht auf Katastrophen und schwere Unfälle (bezogen auf die Schutzgüter) zusätzliche Maßnahmen erforderlich.

VORABZUG

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

5.2.3.1 Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter

Nach der Anlage zu §2 Abs. 4 und §2a BauGB sind auch die Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen im Umweltbericht darzustellen. Im Sinne der Eingriffsregelung des §14 BNatSchG ist es oberstes Gebot, vermeidbare Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes zu unterlassen.

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 die Betriebsphase.

Die Maßnahmen sind in den Festsetzungen des Bebauungsplanes verankert und tragen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung von erheblichen Umweltauswirkungen bei. Die verbleibenden, unvermeidlichen Auswirkungen können durch interne und externe Ausgleichsmaßnahmen ausgeglichen werden.

5.2.3.1.1 Schutzgut Arten und Lebensräume

Im Planungsgebiet liegen keine hochwertigen oder gesetzlich geschützten Biotope. Ebenso werden keine Schutzgebiete durch die Planung betroffen.

Durch die Ausweisung des Baugebietes werden keine Lebensräume oder Arten durch Isolation, Zerschneidung und Stoffeintrag beeinträchtigt. Schutzwürdige Gehölze und Einzelbäume, Baumgruppen oder Alleen werden durch die getroffene Standortwahl nicht beeinträchtigt.

Im Zuge der Erschließung sind Versorgungsleitungen und Wege zu bündeln.

Es sind Festsetzungen zur Durchgrünung der Flächen getroffen, die als Gliederungs- und Verbundelemente fungieren. Auch die Festsetzung zur Verwendung standortheimischer Gehölze trägt zu Minimierung des Eingriffs bei. Die Festsetzung von Grünflächen, die nicht bebaut werden dürfen, sichert die Biotopverbindung.

Das Verbot von Zäunen und Zaunsockeln für zu einer Durchlässigkeit des Gebietes, insbesondere für Kleintiere (Ausschluss tiergruppenschädigender Anlagen/Bauteile). Die Durchlässigkeit der Siedlungsränder ist gegeben und die Wechselbeziehungen bleiben möglich.

5.2.3.1.2 Schutzgut Boden und Fläche

Vermeidungsmaßnahmen können die Auswirkungen aufgrund der Versiegelung nur bedingt reduzieren. Hierzu gehört v.a. die Begrenzung der versiegelten Flächen wie auch die Festsetzung versickerungsfähiger Beläge.

VORABZUG

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.

Durch die getroffene Standortwahl sind keine Bereiche mit besonderer Bedeutung für das Schutzgut Boden wie naturnahe oder seltene Boden tangiert. Natürliche und kulturhistorische Boden- und Oberflächenformen werden ebenso durch eine geeignete Standortwahl geschützt.

Das Baugebiet folgt auf Grund der getroffenen Festsetzungen dem natürlichen Geländeverlauf. Die Oberflächenform wird dadurch möglichst wenig verändert und größere Erdmassenbewegungen vermieden.

Auf Grund der verdichteten Bebauung erfolgt ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden, der Versiegelungsgrad ist durch die entsprechenden Festsetzungen reduziert.

Bodenkontaminationen sowie der Nährstoffeintrag in nährstoffarme Böden wird vermieden, ebenso nicht standortgerechte Bodenveränderungen.

Die schichtgerechte Lagerung und ggf. der Wiedereinbau im Baugebiet erfolgt entsprechend der geltenden Richtlinien. Der Boden ist vor Erosionen und Bodenverdichtung zu schützen.

5.2.3.1.3 Schutzgut Wasser

Die Festsetzungen zu versickerungsfähigen Oberflächen/ Belägen reduzieren die Auswirkungen der Versiegelung. Hierdurch wird eine flächige Versickerung und Grundwasserneubildung innerhalb des Baugebietes erreicht sowie die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens erhalten. Durch die vorgesehene breitflächige Versickerung sowie das geplante Regenrückhaltebecken mit Notüberlauf in Sickermulde im Baugebiet wird dies zusätzlich unterstützt.

Durch die Standortwahl werden weder Bereiche mit besonderer Bedeutung für das Schutzgut Wasser wie Überschwemmungsgebiete oder oberflächennahem Grundwasser betroffen oder Oberflächengewässer selbst beeinträchtigt. Durch die Tiefbauarbeiten darf keine Grundwasserabsenkung erfolgen. Belastetes Wasser darf nicht in Oberflächengewässer abgeleitet werden. Durch die festgesetzten Durchgrünungsmaßnahmen werden Flächen für die Versickerung sowie zur Verdunstung von Wasser offen gehalten.

5.2.3.1.4 Schutzgut Landschaftsbild

Durch die Standortwahl ist die Beeinträchtigung von landschaftsbildprägenden Elementen bereits im Vorfeld ausgeschlossen. Der gewählte Standort befindet sich abseits von naturnahen Gewässerufern, markanten Einzelstrukturen des Reliefs, Waldrändern und einzeln stehender Bäumen, Baumgruppen oder Baumreihen. Hecken und Gebüschgruppen werden nicht berührt.

VORABZUG

Sichtbeziehungen sowie Ensembles werden durch die Ausweisung nicht beeinträchtigt.

Die Festsetzungen zur Durchgrünung des Gebietes führen zu einer Verminderung des Eingriffes in das Schutzgut Landschaftsbild.

Durch die Festsetzungen zu Höhenlage und -entwicklung der Gebäude wird die Einbindung in das umgebende Gelände optimiert und der Eingriff damit minimiert.

5.2.3.1.5 Schutzgut Luft/Klima

Als klimatisch wirksame Vermeidungsmaßnahmen sind umfangreiche Pflanzgebote vorgesehen, die zu einer Bindung von Staubpartikeln sowie zur positiven Beeinflussung des Kleinklimas beitragen.

Durch die Standortwahl wurden kleinklimatisch bedeutsame Flächen bereits von vorneherein ausgeschlossen. Durch die Festsetzung einer maximalen Versiegelung wird das Aufheizen von Flächen reduziert, ebenso durch die festgesetzten Maßnahmen zur Ein- und Durchgrünung.

5.2.3.2 Ausgleich unvermeidbarer Beeinträchtigungen / Eingriffsregelung

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‘, 2021 durchgeführt.

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

5.2.2.2.1 Bestandsaufnahme

Eine qualifizierte Bestandsaufnahme ist eine wesentliche Voraussetzung für eine sachgerechte und fehlerfreie Abwägung. Dafür muss der Untersuchungsraum mit Blick auf die mit der Planung ermöglichten direkten und indirekten Wirkung festgelegt werden.

Die Bestandserfassung und -bewertung erfolgt anhand vorhandener Untersuchungen sowie eigener Erhebungen.

Maßgebend für die Erfassung und Bewertung ist der tatsächliche Zustand der Schutzgüter im Untersuchungsraum vor dem Eingriff. Dabei sind auch die Planungsrelevanten Vorbelastungen zu berücksichtigen, die zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses in tatsächlicher und rechtlicher Sicht verlässlich absehbar sind.

Die Bewertung des Ausgangszustands wird maßgebend davon bestimmt, welche Bedeutung den jeweiligen Schutzgütern zukommt. Die Bedeutung des jeweiligen

VORABZUG

Schutzgutes lässt sich anhand der wesentlichen wertbestimmenden Merkmale und Ausprägungen in die Kategorien gering, mittel und hoch einteilen.

Bewertung des Ausgangszustands

Bei der Bewertung des Ausgangszustands verbleibt

- die Fläche der bereits bestehenden Bebauung unberücksichtigt, da hier auch bisher der Eingriff bereits zulässig war bzw. erfolgt ist.
- die Fläche der bereits bestehenden Straße im Geltungsbereich unberücksichtigt, da hier auch bisher bereits eine Vollversiegelung besteht.

Nr.	Schutzgut	Beschreibung	Kategorie	BNT
1	Arten & Lebensräume	Intensiv bewirtschaftete Äcker	geringe Bedeutung	3 WP
2	Boden & Fläche	Anthropogen überprägter Boden ohne kulturhistorische Bedeutung oder Eignung für die Entwicklung von besonderen Biotopen	mittlere Bedeutung	8 WP
3	Wasser	Flächen mit dauerhaft abgesenktem Grundwasser	geringe Bedeutung	3 WP
4	Klima / Luft	Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen	geringe Bedeutung	3 WP
5	Landschaftsbild	Ortsabrundung bei stark überprägten dörflichen und städtischen Siedlungsstellen, ausgeräumte, strukturarme Agrarlandschaft	geringe Bedeutung	3 WP

5.2.2.2.2 Auswirkungen des Eingriffs

Die Erheblichkeit der Beeinträchtigung ist von der Intensität des Eingriffs, also der Stärke, Dauer und Reichweite der Wirkungen und von der Empfindlichkeit der Schutzgüter abhängig. Auch die Ausgestaltung der geplanten Bebauung beeinflusst die Intensität der konkreten Beeinträchtigung von Natur und Landschaft.

Der Bebauungsplan legt Art und Maß der baulichen Nutzung in Form eines äußeren Gesamtrahmens fest. Somit kann auch die Schwere der Beeinträchtigung auf Natur und Landschaft überschlägig auch dem Maß der vorgesehenen baulichen Nutzung abgeleitet werden. Hierzu dient die Grundflächenzahl (GRZ). Bei geringer und mittlerer Bedeutung kann deshalb als Beeinträchtigungsfaktor die Grundflächenzahl angesetzt werden. Über diesen Beeinträchtigungsfaktor sind auch Freiflächen abgedeckt, die zu Baugrundstücken gehören.

Bei einer Betroffenheit von Biotop- und Nutzungstypen mit hoher naturschutzfachlicher Bedeutung wird dagegen grundsätzlich von einem Totalverlust ausgegangen und pauschal der Beeinträchtigungsfaktor 1 verwendet.

Beeinträchtigungsfaktor
0,8 = GRZ

VORABZUG

5.2.2.2.3 Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen

Vor der Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wird geprüft, ob Beeinträchtigungen durch Vorkehrungen vermieden werden können.

Unter Vermeidungsmaßnahmen sind Vorkehrungen zu verstehen, die den mit dem Eingriff verfolgten Zweck am gleichen Ort ohne oder mit geringeren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft erreichen.

Das Vermeidungsgebot zwingt eine Gemeinde jedoch nicht zur Aufgabe der Planung. Soweit Vermeidungsmaßnahmen vorgesehen sind, die Beeinträchtigungen nur teilweise vermeiden, können sie über einen Planungsfaktor durch Abschläge beim ermittelten Ausgleichsbedarf berücksichtigt werden.

Der rechnerisch ermittelte Ausgleichsbedarf kann bei entsprechenden Maßnahmen um bis zu 20% reduziert werden, soweit im Rahmen der Weiterentwicklung und Optimierung der Planung durch Vermeidungsmaßnahmen am Ort des Eingriffs die Beeinträchtigungen verringert werden.

Voraussetzung ist, dass die Vermeidungsmaßnahmen rechtlich verbindlich gesichert sind und ihre positive Wirkungen prognostisch quantifiziert und qualifiziert bewertet werden können.

Folgende Maßnahmen zur Vermeidung sind in der vorliegenden Bauleitplanung vorgesehen (keine Berücksichtigung beim Planungsfaktor):

Schutzgut	Vermeidungsmaßnahmen	Umsetzung	
		ja	nein
Arten & Lebensräume	Erhaltung und Sicherung von Bereichen mit besonderer Bedeutung für das Schutzgut Arten und Lebensräume, wie z.B. Schutzgegenstände gemäß §20 Abs. 2 BNatSchG, Natura 2000-Gebiete, gesetzlich geschützte Biotope nach §30 BNatschG iVm. Art. 23 BayNatSchG, Lebensräume gefährdeter Arten (Rote-Liste-Arten) einschließlich ihrer Wanderwege, Vorkommen landkreisbedeutsamer Arten nach dem Arten- und Biotopschutzprogramm	☒	☐
	Vermeidung mittelbarer Beeinträchtigungen von Lebensräumen und Arten durch Isolation, Zerschneidung oder Stoffeinträgen	☒	☐
	Erhalt schutzwürdiger Gehölze, Einzelbäume, Baumgruppen und Alleen	☒	☐
	Sicherung erhaltenswerter Bäume und Sträucher im Bereich von Baustellen (RAS-LP4 bzw. DIN 18920)	☒	☐
	Bündelung von Versorgungsleitungen und Wegen	Entspricht dem allg.	

ENTWURF

		Stand der Technik	
	Verbot tiergruppenschädigender Anlagen oder Bauteile, z.B. Sockelmauern bei Zäunen	☒	☐
Boden & Fläche	Erhaltung und Sicherung von Bereichen mit besonderer Bedeutung für das Schutzgut Boden, wie naturnahe und/oder seltene Böden	☒	☐
	Schutz natürlicher und kulturhistorischer Boden- und Oberflächenformen durch geeignete Standortwahl	☒	☐
	Anpassung des Baugebietes an den Geländeverlauf zur Vermeidung größerer Erdmassenbewegungen sowie von Veränderungen der Oberflächenformen	Entspricht dem allg. Stand der Technik	
	Vermeidung von Bodenkontaminationen, von Nährstoffeinträgen in nährstoffarme Böden und von nicht standortgerechten Bodenveränderungen	☒	☐
	Schichtgerechte Lagerung und ggf. Wiedereinbau des Bodens	Entspricht dem allg. Stand der Technik	
	Schutz vor Erosion oder Bodenverdichtung	Entspricht dem allg. Stand der Technik	
	Erhaltung von Flächen, die für die naturräumliche Struktur von Bedeutung sind	☒	☐
	Reduzierung der Flächeninanspruchnahme durch flächensparende Siedlungsformen mit der Schaffung von höherer baulicher Dichte sowie der Verringerung des Versiegelungsgrades - Effiziente Bauformen (Reihenhäuser, Hausgruppen, Geschosswohnungsbau) - Geringere Abstandsflächen unter Wahrung gesunder Lebens- und Wohnverhältnisse - Höhere Bebauung (höhere GFZ)	☐	☒
	Reduzierung Flächeninanspruchnahme durch Steigerung der Flächenausnutzung - Mehrfachnutzung von Flächen und Räumen - Effiziente Nutzungsmischung (Wohnen, Arbeiten, Nahversorgung)	☐	☒

ENTWURF

	Reduzierung Flächeninanspruchnahme durch Ausnutzung von Nachverdichtungspotenzialen	☐	☒
	Reduzierung der Flächeninanspruchnahme durch flächensparende Erschließungsstrukturen - effiziente interne und externe Verkehrserschließung - effiziente technische Infrastruktur	☐	☒
	Reduzierung der Flächeninanspruchnahme durch Maßnahmen der Verkehrsvermeidung - Vermeidung von Verkehren durch alternative Mobilitätsangebote mit der Folge der Reduktion von Parkierungsflächen	☐	☒
Wasser	Erhaltung und Sicherung von Bereichen mit besonderer Bedeutung für das Schutzgut Wasser, wie Überschwemmungsgebiete einer Fließgewässeraue, Bereiche mit oberflächennahem Grundwasser	☒	☐
	Erhalt von Oberflächengewässern durch geeignete Standortwahl	☒	☐
	Vermeidung von Gewässerverfüllung, -verrohrung, -ausbau	☒	☐
	Vermeidung von Grundwasserabsenkung infolge von Tiefbaumaßnahmen	☒	☐
	Vermeidung der Einleitung von belastetem Wasser in Oberflächengewässer	☒	☐
	Vermeidung von Grundwasseranschnitten und Behinderung seiner Bewegung	☒	☐
Klima / Luft	Erhalt von Luftaustauschbahnen (Vermeidung von Barrierewirkung)	☒	☐
	Erhalt kleinklimatisch wirksamer Flächen, z.B. Kaltluftentstehungsgebiete	☒	☐
Landschaftsbild	Vermeidung von Bebauung in Bereichen, die sich durch folgende Landschaftsbildprägender Elemente auszeichnen: - Naturnahe Gewässerufer - Markante Einzelstrukturen des Reliefs (z.B. Kuppen, Hänge, Geländekanten) - Waldränder – einzeln stehende Bäume, Baumgruppen und Baumreihen	☒	☐

ABZUG

	- Hecken und Gebüschgruppen, insbesondere wenn diese strukturierende Funktion einnehmen		
	Erhalt von Sichtbeziehungen und Ensemblewirkungen	☒	☐

Abbildung 11: Vermeidungsmaßnahmen ohne Anrechnung beim Planungsfaktor

Folgende Maßnahmen zur Vermeidung sind in der vorliegenden Bauleitplanung vorgesehen (Anrechnung beim Planungsfaktor):

Schutzgut	**Vermeidungsmaßnahmen**	**Umsetzung**	
		ja	**nein**
Arten & Lebensräume	Schaffung kompakter Siedlungsräume und Vermeidung von Zersiedelung zur Sicherung und Entwicklung für das SG Arten und Lebensräume bedeutender Flächen auf Flächennutzungsplan- sowie Landschaftsplanebene	nicht zutreffend	
	Erhöhung der Durchlässigkeit von Siedlungsränder zur freien Landschaft zur Erhaltung und Wiederherstellung des Biotopverbundes der Grünflächen/Biotope im Siedlungsbereich mit den Biotopen im Außenbereich (multifunktionale Wirkungen zur Aufrechterhaltung und Förderung des Kaltluft- und Frischluftaustausches)	☐	☒
	Abbau von künstlichen Barrieren durch Schaffung von Naherholungs- und Grünverbindungen zur Abschwächung von naturräumlichen Trennungseffekten durch die Wiederherstellung der Durchgängigkeit von Grün- und Wegeverbindungen mit z.B. breiten wegbegleitenden Säumen und Hecken sowie die Aufhebung der Verrohrungen von Gewässern und Wegunterführungen	☐	☒
	Vernetzung von großräumigen Grünstrukturen	☐	☒
	Biodiversität durch Schaffung von differenzierten Grünräumen und der Erhalt von bestehenden Grün-, sowie für das SG Arten und Lebensräume bedeutenden Baustrukturen	☐	☒
	Naturnahe Gestaltung der öffentlichen und privaten Grünflächen, der Wohn- und Nutzgärten sowie der unbebauten Bereiche der privaten Grundstücke, z.B. durch Mindestanzahl von autochthonen Bäumen pro Grundstücksfläche	☒	☐

ORABZU

	Eingrünung von Wohnstraßen, Wohnwegen, Innenhöfen und offenen Stellplätzen, z.B. durch Mindestanzahl von autochthonen Bäumen pro Stellplatz	☐	☒
	Fassadenbegrünung mit hochwüchsigen, ausdauernden Kletterpflanzen.	☒	☐
	Dauerhafte Begrünung von Flachdächern	☐	☒
	Beleuchtung von Fassaden und Außenanlagen: Verwendung von Leuchtmitteln mit warmweißen LED-Lampen mit einer Farbtemperatur 2700 bis max. 3000 Kelvin 2700 bis max. 3000 Kelvin	☐	☒
	Rückhaltung des Niederschlagswassers in naturnah gestalteter Wasserrückhaltung bzw. Versickerungsmulden	☐	☒
	Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge	☐	☒

Abbildung 11: Vermeidungsmaßnahme mit Anrechnung beim Planungsfaktor

Auf Grund der verbindlich festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen wird der Planungsfaktor mit -5% angesetzt (maximal -20%).

Bestandserfassung Schutzgut Arten und Lebensräume				
Bezeichnung	Fläche (m²)	Bewertung (WP)	GRZ/ Eingriffs-faktor	Ausgleichs-bedarf (WP)
Verkehrsfläche, vollversiegelt	1.608	0	0,8	0
Intensiv bewirtschaftete Äcker	84.457	2	0,8	135.131
Summe:	86.065			135.131

Planungsfaktor	Begründung	Sicherung
Naturnahe Gestaltung der öffentlichen und privaten Grünflächen sowie der unbebauten Bereiche der Grundstücke, durch eine Mindestanzahl von autochthonen Bäumen pro Grundstücksfläche	Eingriff wird teilweise vermieden, positive Effekte möglich	Festsetzung in BBP
Summe (max. 20%)		20%
Summe Ausgleichsbedarf (WP)		108.105 WP

Abbildung 12: Ermittlung Ausgleichsbedarf Schutzgut Arten und Lebensräume

Im Regelfall wird davon ausgegangen, dass über den rechnerisch ermittelten Ausgleichsbedarf auch die Beeinträchtigung der Funktionen der nicht flächenbezogen bewertbaren Merkmale und Ausprägungen des Schutzgutes Arten und Lebensräume sowie

VORABZUG

der Schutzgüter biologische Vielfalt, Boden und Flächen, Wasser, Klima und Luft mit abgedeckt werden.

Das Vorliegen des Regelfalls ist im Umweltbericht begründet dargelegt.

Der Ausgleichsbedarf für das **Schutzgut Landschaftsbild** wird aufgrund der sehr spezifischen Eigenart dieses Schutzgutes immer gesondert verbal-argumentativ ermittelt. Es wird geprüft, ob dieser Ausgleichsbedarf mit den für das Schutzgut Arten- und Lebensräume ergriffenen Maßnahmen abgedeckt wird oder zusätzlicher Ausgleichsbedarf zur Aufwertung des Landschaftsbildes einschließlich der innerörtlichen Durchgrünung erforderlich sind.

Zusätzlicher Ausgleichsbedarf für das Schutzgut Landschaftsbild besteht für den vorliegenden Bebauungs- und Grünordnungsplan jedoch nicht. Durch die Lage am auch bisher nicht eingegrünten Ortsrand erfolgt kein relevanter Eingriff in das Landschaftsbild.

5.2.2.2.4 Maßnahmen auf den Ausgleichsflächen

Ausgehend von der Bestandserfassung und -bewertung wird ein Ausgleichskonzept entwickelt, indem die erforderlichen Maßnahmen und die hierfür notwendigen Flächen ausgewählt werden. Dabei werden folgende Rahmenbedingungen berücksichtigt:

Externe Ausgleichsmaßnahmen:

Flurnummer/ Gemarkung	Teilfläche der Flurnummer 764, Gemarkung Schlicht
derzeitige Nutzung / Bestand	P32 Sport-/Spiel-/Erholungsanlagen mit geringem Versiegelungsgrad, 2WP
Entwicklungsziel	B 441 Streuobstbestände im Komplex mit artenreichem Extensivgrünland (junge bis alte Ausbildung), 11WP
Maßnahmen	- Im Zuge der Anlage der Ausgleichsfläche ist vor der Ansaat der Wiese zusätzlich stellenweise der Oberboden abzutragen. - In den ersten Jahren nach der Ansaat ist ein Ausmagerungsmahdregime notwendig. Die Ausgleichsfläche ist mindestens zweimal im Jahr ab dem 1.6. zu mähen. Nach circa 3 Jahren, kann je nach Entwicklung der Fläche und nach Absprache mit der UNB zur normalen Pflege-mahd gewechselt werden. - Pflanzung standortgerechter, heimischer Obstgehölze mit einem Pflanzabstand von 8-10m - Unter dem Streuobst ist artenreiches Extensivgrünland anzulegen, Ansaat mit regionalem, autochthonem Saatgut - Ausbringung von Pestiziden und Dünger ist untersagt

ENTWURF ABZUG

	- Erster Mahdtermin nicht vor dem 15.06. - Ein- bis zweimalige Mahd pro Jahr <u>Artenauswahl für die Streuobstwiese, 3xv, mB, StU 14-16cm:</u> Eine Liste für die zu verwendenden Obstgehölze liegt im Anhang bei. Es handelt sich hierbei um eine Obstsortenempfehlungsliste für den Landkreis Amberg-Sulzbach.
Pflege	Pflege durch eine ein- bis zweimalige Mahd ab dem 15.6.; jährlich wechselnde Altgrasstreifen im Umfang von 15-25% der Fläche bleiben ungemäht. <u>Großbäume/Obstbäume</u> Kontrolle Notwendigkeit Kronenpflegeschnitt 1 x jährlich in den ersten 5 Jahren Freimähen der Baumscheiben mind. 2 mal jährlich in den ersten 5 Jahren <u>Extensiv gepflegtes, artenreiches Grünland</u> Mahd frühestens ab Mitte Oktober, kein Mulchen sondern immer Abfuhr des Mähgutes. Pro Jahr sind max. 50 % der Flächen zu mähen. Je nach Entwicklung der Flächen sind die Pflegemaßnahmen ggf. anzupassen.
Voraussichtliche Entwicklungszeit bis zum Erreichen des Zielbiotops	Artenreiches Extensivgrünland: 10 Jahre Obstgehölze: 20 Jahre
hpnV	Zittergrasseggen-Stieleichen-Hainbuchenwald im Komplex mit Schwarzerlen-Eschen-Sumpfwald
Vorkommensgebiet gebietseigener Gehölze	5. 2 Schwäbische und Fränkische Alb
Ursprungsgebiete gebietseigenes Saatgut	19 Bayerischer und Oberpfälzer Wald
Prüfung der multifunktionalen Eignung von Maßnahmen (Überlagerungsmöglichkeiten)	Mit den Maßnahmenanforderungen aus: - der Wiederherstellung der Kohärenz von Natura 2000-Gebieten - dem Artenschutz (CEF, FCS Maßnahmen) - dem gesetzlichen Biotopschutz und dem Waldausgleich
Berücksichtigung von agrarstrukturellen Belangen	- vorrangige Prüfung von geeigneten Ausgleichsmaßnahmen - zur Entsiegelung oder sonstiger Rückbaumaßnahmen, - zur Wiedervernetzung von Lebensräumen, - durch Bewirtschaftungs- und Pflegemaßnahmen, die in die land- oder forstwirtschaftliche Produktion integriert sind und der dauerhaften Aufwertung des Naturhaushalts oder des Landschaftsbildes dienen (PIK-Maßnahmen), - durch die Inanspruchnahme von Ökokontoflächen oder

ABZUG

	- durch Maßnahmen zur Schaffung von Flächen zur Klimaanpassung, Stärkung und Sicherung der Biodiversität in Siedlungsbereichen
Prüfung von Umsetzungsmöglichkeiten in der Gebietskulisse	- in Natura2000-Gebieten, Naturschutzgebieten und in Biosphärenreservaten, soweit sie über verpflichtende Erhaltungsmaßnahmen des Gebietsmanagements hinausgehen, - auf Flächen, die im Landschaftsrahmenplan bzw. Regionalplan oder Landschaftsplan, bzw. Flächennutzungsplan - als Kulisse für geeignete Kompensationsflächen dargestellt sind, - auf Flächen für anerkannte naturschutzfachliche Projekte im Rahmen des Arten- und Biotopschutzprogramms, - Flächen entlang oberirdischer Gewässer und in strukturarmen Landschaftsräumen, die der Biotopvernetzung dienen und - in Wasserschutzgebieten und Überschwemmungsgebieten, soweit Dritte nicht beeinträchtigt werden

Abbildung 13: Externe Ausgleichsfläche

5.2.2.2.5 Bestimmung des Umfangs, Bewertung von Ausgleichsmaßnahmen/ Bilanzierung

Im Regelfall ist davon auszugehen, dass die Ausgleichsmaßnahmen für das Schutzgut Arten und Lebensräume auch den Ausgleichsbedarf für die Beeinträchtigungen der Funktionen der nicht flächenbezogen bewertbaren Merkmale und Ausprägungen des Schutzgutes Arten und Lebensräume sowie der Schutzgüter Boden und Fläche, Wasser, Klima und Luft abdecken.

Für das Landschaftsbild ist die Ableitung der Art und des Umfangs der Maßnahmen grundsätzlich gesondert darzulegen, wobei die Maßnahmen zur Wiederherstellung und Neugestaltung des Landschaftsbildes grundsätzlich auch multifunktional wirken können.

Der Ausgleichsumfang für flächenbezogen bewertbare Merkmale und Ausprägungen des Schutzgutes Arten und Lebensräume erfolgt in Wertpunkten durch Multiplikation der Größe der Ausgleichsfläche mit der Aufwertung in Wertpunkten.

Bei der Bilanzierung wird die Entwicklungszeit der Ausgleichsmaßnahmen berücksichtigt.

Entwicklungszeit bis zum Erreichen des Zielbiotops	Wiederherstellbarkeit/Ersetzbarkeit
26-49 Jahre	Abschlag = 1WP
50-79 Jahre	Abschlag = 2WP
≥80 Jahre	Abschlag = 3WP

Abbildung 14: Abschlag Timelag

VORABZUG

Berücksichtigung von Entsiegelungsmaßnahmen:

Aus naturschutzfachlicher Sicht kommt eine Entsiegelung zunächst den Schutzgütern Boden und Wasser und dem Schutzgut Klima zugute und fließt damit durch eine verbal-argumentative Bewertung in die Eingriffsregelung ein.

Die nachfolgende Tabelle gibt Richtwerte für diesen Faktor an, die im Regelfall eine sachgerechte Berücksichtigung in der Kompensationsbilanzierung ermöglicht.

Art der Entsiegelung (Ausgangszustand)	Entsiegelungsfaktor
Nebenflächen und Straßen mit ungebundener Befestigung, geschottert oder mit wasserdurchlässiger Pflasterdecke	1,5
Asphaltierte und betonierte Nebenflächen und Straßen	3

Abbildung 15: Ermittlung Entsiegelungsfaktor

VORABZUG

Ausgleichsumfang und Bilanzierung Schutzgut Arten und Lebensräume										
Maßnahmen Nr.	Ausgangszustand nach der BNT-Liste			Prognosezustand nach der BNT-Liste			Ausgleichsmaßnahme			
	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)*	Fläche (m²)	Aufwertung (WP)	Entsiegelungsfaktor	Ausgleichsumfang in WP
1	A11		2	B112		10	6.103	8		48.824
2	P32		2	B441		11	12.013	9		108.117
3										
4										
5										
6										
Summe Ausgleichsumfang im Wertpunkten										156.941

Bilanzierung	
Summe Ausgleichsumfang	156.941 WP
Summe Ausgleichsbedarf	108.105 WP
Differenz	+48.836 WP
*ggf. unter Berücksichtigung Timelag	

Abbildung 16: Bewertung des Ausgleichsumfangs

Der überschüssige Ausgleichsumfang von 48.836 WP wird dem Ökokonto der Stadt Vilseck zugeordnet.

5.2.2.2.6 Umsetzung und Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen:

Die Maßnahmen sind spätestens 1 Jahr nach Satzungsbeschluss umzusetzen. Die im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung festgelegten Ausgleichsflächen sind nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes durch den Vorhabenträger, Stadt Vilseck an das Ökoflächenkataster beim Bayerischen Landesamt für Umweltschutz, Außenstelle Nordbayern, Kulmbach zu melden. In begründeten Fällen (z.B. erst später erfolgende Erschließung des Baugebiets) kann auf Antrag an die Untere Naturschutzbehörde am Landratsamt Amberg-Sulzbach die Frist für die Umsetzung der Maßnahmen verlängert werden.

Um die Sicherung des angestrebten Zustands der Ausgleichsflächen zu gewährleisten, ist bei Ausgleichsflächen, die sich nicht im Eigentum der Stadt Vilseck befinden, die Bestellung

VORABZUG

einer unbefristeten beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten des Freistaats Bayern erforderlich. Diese Sicherung ist durch die Kommune zu veranlassen.

Auf den Ausgleichsflächen sind Maßnahmen, die den Naturhaushalt oder das Landschaftsbild beeinträchtigen könnten, untersagt. Hierunter fallen insbesondere die folgenden Verbote:

- bauliche Anlagen zu errichten,
- die Flächen einzuzäunen (temporäre Zäunung zur Sicherung des Aufwuchses ist zulässig)
- zu düngen oder Pflanzenschutzmittel auszubringen
- standortfremde Pflanzen einzubringen oder nicht heimische Tierarten auszusetzen
- die Flächen aufzufüllen oder sonstige zweckwidrige land- und forstwirtschaftliche Nutzungen vorzunehmen,
- Freizeiteinrichtungen oder gärtnerische Nutzungen auf den Ausgleichsflächen zu betreiben.

Im Bereich der Ausgleichsmaßnahmen ist ausschließlich autochtones Pflanz- und Saatgut zu verwenden. Ein entsprechender Nachweis ist der unteren Naturschutzbehörde nach Abschluss der Maßnahmen vorzulegen.

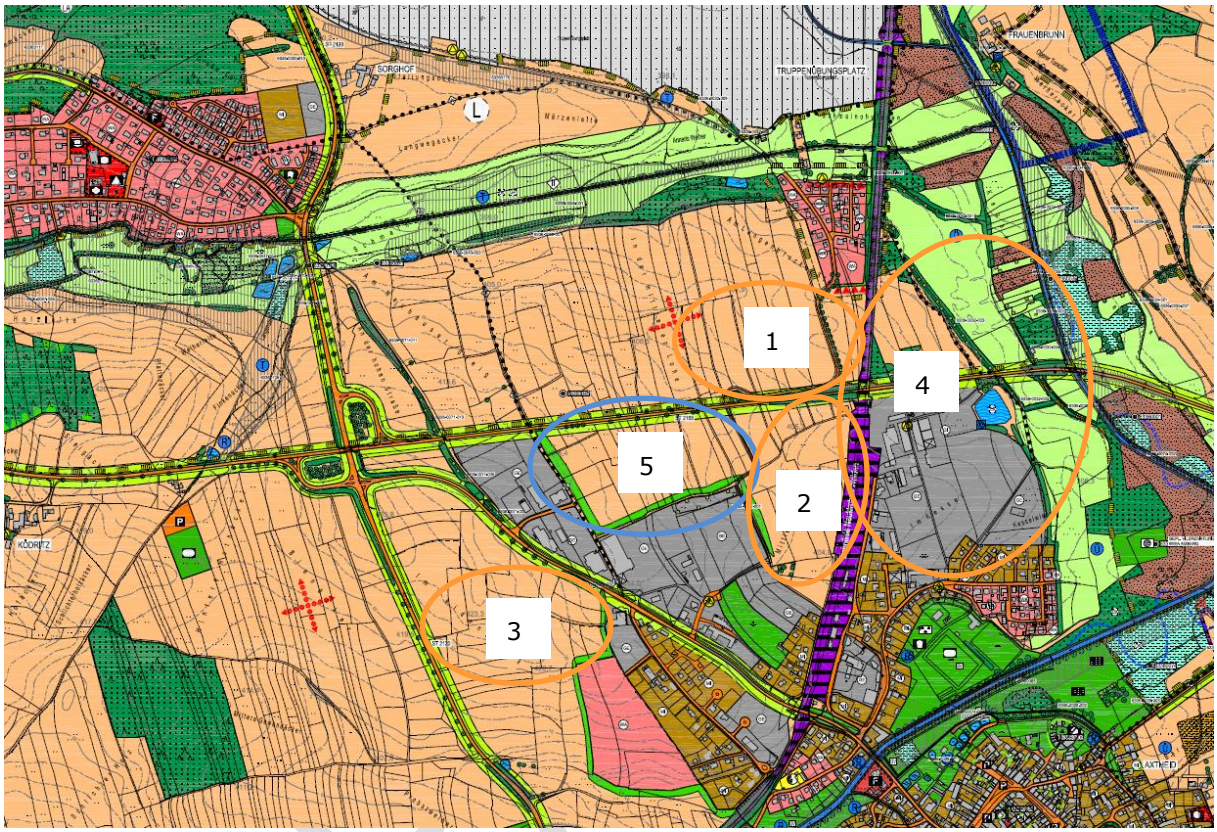
VORABZUG

5.3 Alternative Planungsmöglichkeiten

Auf Ebene der Bebauungsplanung sind verschiedenen Varianten im Rahmen der alternativen Erschließungsmodelle zu betrachten.

Varianten mit geringerem Eingriffspotenzial konnten nicht erkannt werden.

Die gewählte Fläche hat unter Beachtung der Flächenverfügbarkeit in der Gesamtschau das geringste Eingriffs-Potenzial, weshalb diese Standortalternative gewählt wurde.

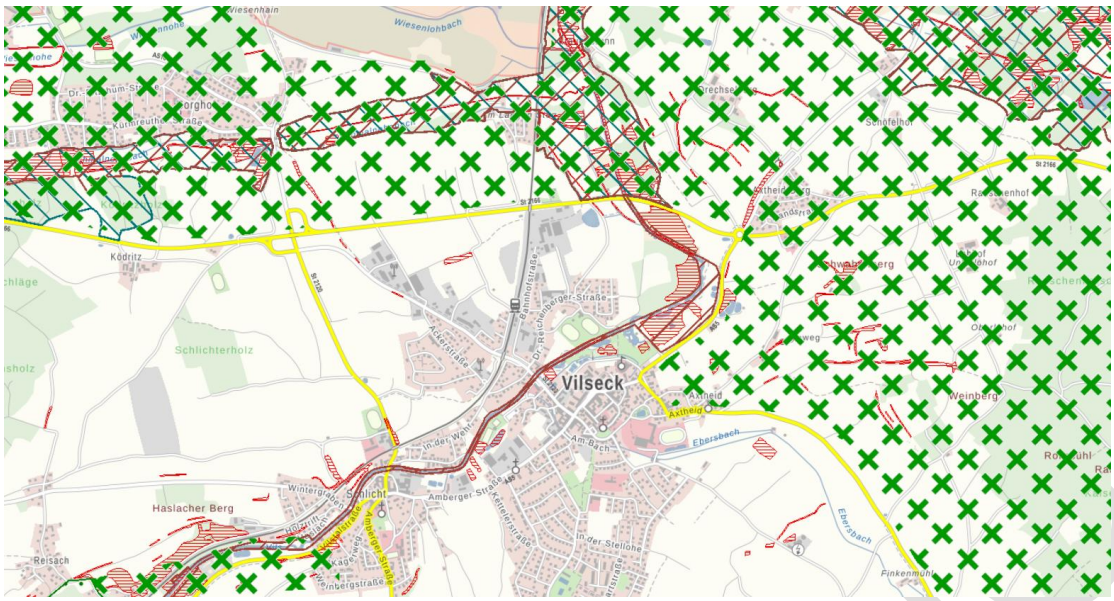


Ausschnitt Flächennutzungsplan Stadt Vilseck

blau: gewählter Standort

orange: untersuchte Standortalternativen

VOR



Standortvariante 1:

Die Lage unmittelbar an der entlangführenden Staatsstraße St 2166 führt zu einer begünstigten Lage und einer Vorbelastung des Landschaftsbildes. Die Lage im direkten Anschluss an die bestehende Bahnlinie führt zu einem bereits vorbelasteten Gebiet und somit zu einer günstigen Lage. Die Erschließung des Baugebiets ist durch die bereits vorhandene Abzweigung an der Staatsstraße sichergestellt. Die Einbindung in das Landschaftsbild ist teilweise durch das Straßenbegleitgrün entlang der Staatsstraße St2166 gegeben.

Die Fläche befindet sich im unmittelbaren Anschluss an Wohnbebauung (Darstellung im Flächennutzungsplan: WA).

Standortvariante 2:

Der Vorteil dieser Lage liegt an der im Nordosten entlangführenden Bahnlinie und somit ist eine Vorbelastung des Landschaftsbildes gegeben. Die Lage unmittelbar an der entlangführenden Staatsstraße St 2166 führt zu einer begünstigten Lage und einer Vorbelastung des Landschaftsbildes. Des Weiteren ist die Erschließung durch die bereits vorhandene Abzweigung an der Staatsstraße sichergestellt.

Die bestehende Solaranlage auf dieser Fläche führt ebenfalls zu Vorbelastung des Landschaftsbildes. Dadurch wird die Größe des Gewerbegebiets deutlich eingeschränkt und die Fläche ist nur eingeschränkt bebaubar. Außerdem befindet sich in unmittelbarer Nähe ein kartiertes Biotop „Brachliegende Nass- und Streuwiese nordwestlich von Vilseck“ mit der ID 6336-0072-001. Die vorhandene Fläche würde jedoch keine Gewerbegebiete in der benötigten Größe bieten, für kleinere Gebiete direkt anschließend an das bestehende Gewerbe wäre diese Fläche ausreichend.

Rot gekennzeichnet: Biotop

Standortvariante 3:

Der Standort dieser Variante wird durch den direkten Anschluss an die beiden Staatsstraßen, im Südwesten die Staatstraße 2120 und im Nordosten die St 2123 begünstigt und führt zu einer Vorbelastung des Landschaftsbildes. Die Erschließung ist zum einen durch die Abzweigung der St 2123 und St 2120 und zum anderen durch die Straße Weidenstock sichergestellt. Ein weiterer Faktor, die Lage in unmittelbarer Nähe zum bestehenden Gewerbegebiet begünstigt ebenfalls diese Variante.

rot gekennzeichnet: Biotop

Jedoch befindet sich die Fläche im unmittelbaren Anschluss an die Wohnbebauung (Darstellung im Flächennutzungsplan: WA). Zudem ist auf dieser Fläche ein Biotop „Hecken nördlich und nordwestlich von Schlicht" mit der Nummer 6336-0071-007 kartiert.

Standortvariante 4:

Östlich oder nordöstlich des Bahnhofes befinden sich keine potenziellen Flächen, da diese zu nah an der Wohnbebauung liegen. Weiter nördlich würden diese innerhalb eines FFH-Gebietes, eines Vogelschutzgebietes, einer nach Biotopkartierten Fläche oder innerhalb eines landschaftlichen Vorbehaltsgebiet liegen. Außerdem wären keine Flächen in ausreichender Größe vorhanden.

Für Gewerbegebiete mit einem kleineren Flächenbedarf würde sich diese alternative Fläche im Anschluss an das bereits bestehende Gewerbegebiet eignen. Eine Erschließung wäre ebenfalls vorhanden.

Standortvariante 5:

Durch die vorgesehene Bebauung wird ein Bereich in räumlicher Nähe zu bestehenden Gebäuden, dem Gewerbegebiet aufgefüllt. Durch die Lage im Anschluss an die Staatsstraße St 2166 und die Robert-Bosch-Straße wird die Erschließung sichergestellt. Eine Vorbelastung des Landschaftsbildes ist durch die im Norden angrenzende Staatsstraße St 2166 und das im Westen und Süden angrenzende Gewerbegebiet gegeben. Die Einbindung in das Landschaftsbild ist durch die vorgesehene Eingrünung gegeben.

Zudem liegen keine hochwertigen oder gesetzlich geschützten Biotope auf dieser Fläche. Ebenso werden keine Schutzgebiete betroffen. Der gewählte Bereich ist somit die am besten geeignete Fläche mit dem geringsten Eingriff. Varianten mit geringerem Eingriffspotenzial konnten nicht erkannt werden. Demgegenüber stehen aktuell keine geeigneten unbebauten Flächen, für die Baurecht besteht.

VORABZUG

5.4 Zusätzliche Angaben

5.4.1 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Da es sich bei der Planung um eine durchschnittliche Inanspruchnahme von Flächen handelt, sind weiträumige Auswirkungen auf den Naturhaushalt unwahrscheinlich. Daher ist der Untersuchungsbereich auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans sowie die direkt angrenzenden Bereiche begrenzt. Eine Fernwirkung ist bei den meisten umweltrelevanten Faktoren nicht zu erwarten. Ausnahmen bilden lediglich das Landschaftsbild sowie Immissionen. Der Untersuchungsraum ist bei diesen Schutzgütern entsprechend weiter gefasst.

Die Bestandserhebung erfolgt durch ein digitales Luftbild, das mit der digitalen Flurkarte überlagert und eigenen 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 Flächennutzungs- und Landschaftsplan, 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 sind nachträglich mit aufgenommen worden.

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.

Wie bei allen Eingriffsvorhaben ist auch im vorliegenden Fall zu prüfen, in wieweit bei den europarechtlich geschützten Arten (Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie, europäische Vogelarten) und den sonstigen nach nationalem Recht streng geschützten Arten Verbotstatbestände im Sinne von §44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG ausgelöst werden.

Aufgrund fehlender Strukturen auf den überplanten Flächen ist eine Beeinträchtigung artenschutzrechtlich bedeutsamer Arten nicht zu erwarten, deshalb sind weiterführende Untersuchungen nicht erforderlich.

Als Grundlage für die verbal-argumentative Bewertung der Auswirkungen auf die Schutzgüter und die dreistufige Bewertung wurden eigene Erhebungen sowie vorhandene Datenquellen herangezogen.

VORABZUG

Bei der Bewertung der Eingriffsfolgen wird unterschieden in „nicht erheblich" oder „erheblich". Erhebliche Eingriffsfolgen werden in drei Stufen kategorisiert: Die Eingriffserheblichkeit ist „gering", „mittel" oder „hoch"; sind die Auswirkungen nicht erheblich, das Schutzgut also nicht betroffen, so lautet die Bewertung „nicht betroffen" oder „nicht erheblich".

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen und Kenntnislücken sind derzeit nicht bekannt.

5.4.2 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	○ Die Einhaltung der notwendigen Abstandsflächen wird überprüft.
2	Tiere und Pflanzen	○ Spätestens 5 Jahre nach Beginn der Baumaßnahmen prüft die Kommune, ob die Eingrünungsmaßnahmen entsprechend den Pflanzbindungen und den Zielsetzungen erfolgreich umgesetzt sind. ○ Nach 5 Jahren prüft die Kommune, ob sich die Ausgleichsmaßnahmen entsprechend ihren Zielsetzungen entwickelt haben. ○ Die Erfolgskontrolle der Ausgleichsmaßnahmen wird der Unteren Naturschutzbehörde vorgelegt.
3	Boden	○ Spätestens 5 Jahre nach Beginn der Baumaßnahmen prüft die Kommune, ob die Eingrünungsmaßnahmen entsprechend den Pflanzbindungen und den Zielsetzungen erfolgreich umgesetzt sind. ○ Nach 5 Jahren prüft die Kommune, ob sich die Ausgleichsmaßnahmen entsprechend ihren Zielsetzungen entwickelt haben.
4	Wasser	○ Spätestens 5 Jahre nach Beginn der Baumaßnahmen prüft die Kommune, ob die Eingrünungsmaßnahmen entsprechend den Pflanzbindungen und den Zielsetzungen erfolgreich umgesetzt sind.

VORABZUG

		○ Nach 5 Jahren prüft die Kommune, ob sich die Ausgleichsmaßnahmen entsprechend ihren Zielsetzungen entwickelt haben.
5	Luft/ Klima	○ Spätestens 5 Jahre nach Beginn der Baumaßnahmen prüft die Kommune, ob die Eingrünungsmaßnahmen entsprechend den Pflanzbindungen und den Zielsetzungen erfolgreich umgesetzt sind. ○ Nach 5 Jahren prüft die Kommune, ob sich die Ausgleichsmaßnahmen entsprechend ihren Zielsetzungen entwickelt haben.
6	Landschaft/ Erholung	○ Spätestens 5 Jahre nach Beginn der Baumaßnahmen prüft die Gemeinde, ob die Eingrünungsmaßnahmen entsprechend den Pflanzbindungen und den Zielsetzungen erfolgreich umgesetzt sind. ○ Nach 5 Jahren prüft die Gemeinde, ob sich die Ausgleichsmaßnahmen entsprechend ihren Zielsetzungen entwickelt haben.
7	Kultur- und Sachgüter	○ Keine Überwachungsmaßnahmen erforderlich
8	Fläche	○ Die Einhaltung der bauleitplanerischen Festsetzung insbesondere zur Flächenversiegelung bzw. GRZ wird durch die Bauaufsichtsbehörde sichergestellt.

VORABZUG

5.5 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Stadt Vilseck plant die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans „Neuhauser Steig" in Vilseck. Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 8,45 ha.

Durch die Ausweisung des Gebietes wird die Ansiedlungs- und Erweiterungsmöglichkeit für ortsansässige Betriebe sichergestellt und damit auch eine langfristige Perspektive für diese geschaffen.

Um den gesetzlichen Anforderungen nach Durchführung einer sogenannten Umweltprüfung Rechnung zu tragen, ist ein Umweltbericht als Teil der Begründung des Bauleitplanes zu erstellen. Im vorliegenden Umweltbericht werden die derzeitigen Verhältnisse bezüglich der Schutzgüter im Einzelnen beschrieben und die Auswirkungen des Bauleitplans auf die se erläutert und bewertet.

Zusammenfassend betrachtet entstehen durch die geplante Ausweisung im Bebauungsplan und die Realisierung der Bebauung in erster Linie Beeinträchtigungen der Schutzgüter „Boden/Fläche" und „Landschaftsbild".

Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse zusammen:

Schutzgut	Wesentliche Wirkungen/Betroffenheit	Bewertung
Tiere und Pflanzen Biologische Vielfalt	Verlust von Ackerflächen, keine Fläche mit komplexen ökologischem Wirkungsgefüge betroffen	gering
Boden/Fläche	Hohe Versiegelung, jedoch keine seltenen oder naturnahe Böden betroffen Versiegelung sowie Verlust landwirtschaftlicher Fläche ist nicht ausgleichbar, aber alternativlos	mittel
Wasser	Verringerte Grundwasserneubildung durch Versiegelung, aber soweit möglich Versickerung und Rückhaltung vor Ort	gering bis mittel
Klima/Luft	Kaltluftentstehungsfläche ohne Bezug zu Belastungsgebieten betroffen	gering
Landschaft	Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes durch Baukörper, Ortsrandeingrünung vorgesehen	gering
Mensch	Verlust siedlungsnaher Freiflächen, keine erheblichen Emissionen bei Einhaltung der immissionsschutzrechtlichen Vorgaben	gering
Kultur- und Sachgüter	Keine Bodendenkmäler bekannt, vor allem bei den Erdarbeiten ist auf Bodenfunde zu achten. Die gesetzlichen Vorgaben sind einzuhalten.	ohne

VORABZUG

Wechsel-wirkungen zwischen den Schutzgütern	Keine erheblichen, zusätzlichen Belastungen durch Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern zu erwarten	nicht erheblich
Auswirkungen bei schweren Unfällen oder Katastrophen	Keine zusätzlichen Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen	voraussichtlich nicht betroffen

Durch eine intensive Eingrünung, die Einbindung der Baukörper sowie die Reglementierung der Versiegelung werden differenzierte Vermeidungsmaßnahmen getroffen.

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 sowie durch die Bereitstellung von Ausgleichsflächen wird eine ausgeglichene Bilanz von Eingriff und Ausgleich erzielt.

Insgesamt ist das Vorhaben unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen als umweltverträglich anzusehen. Standorte mit geringeren Auswirkungen auf die Schutzgüter gibt es nicht bzw. stehen nicht zur Verfügung.

VORABZUG

6. Quellenangaben

Bay. Landesamt für Umwelt. (21. 05. 2025). *Altlasten-, Bodenschutz- und Deponieinformationssystem*. Von https://www.lfu.bayern.de/altlasten/altlastenkataster/altlastenauskuenfte/index.htm abgerufen

Bay. Staatsministerium d. Finanzen u.f. Heimat. (21. 05. 2025). *Bayernatlas*. Von https://geoportal.bayern.de/bayernatla abgerufen

Bay. Staatsministerium f Wirtschaft, Landesentwick. (21.05.2025). *Landesentwicklung Bayern*. Von https://www.landesentwicklung-bayern.de/instrumente/landesentwicklungs-programm/ abgerufen

Bay. Staatsministerium für Landesentwicklung. (2025). *Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft.* München.

Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege. (03. 06. 2025). *Bayerischer Denkmal-Atlas*. Von https://geoportal.bayern.de/denkmalatlas/ abgerufen

Bayerisches Landesamt für Umwelt. (03. 06. 2025). *Umweltaltas Boden.* Von https://www.umweltatlas.bayern.de/standortauskunft/rest/reporting/sta_baugrund/ abgerufen

Bayerisches Landesamt für Umwelt. (03. 06. 2025). *Fis-Natur.* Von https://www.lfu.bayern.de/natur/fis_natur/fin_web/index.htm abgerufen

Bayerisches Landesamt für Umwelt. (03. 06. 2025). *UmweltAtlas Geologie.* Von https://www.umweltatlas.bayern.de/mapapps/resources/apps/lfu_geologie_ftz/index.html?lang=de&localId=mapcontents3395 abgerufen

Bayerisches Landesamt für Statistik. (21.05.2025). Statistik kommunal 2024. Stadt Vilseck 09 371 156. Von https://statistik.bayern.de/mam/produkte/statistik_kommunal/2024/09371156.pdf abgerufen

Regierung der Oberpfalz. (21. 05. 2025). *Regionalplanung*. Von https://www.regierung.oberpfalz.bayern.de/service/landes_und_regionalplanung abgerufen

VORABZUG

Anlagen:

- Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Gewerbegebiet „Neuhauser Steig, 1. Änderung", 92249 Vilseck, Landkreis Amberg-Sulzbach, Planung 12/2024, Ingenieurbüro Kottermair GmbH

Ersatz für die schalltechnische Untersuchung 8014.1/2022-AS vom 28.07.2022

7. Impressum

Planverfasser:

NEIDL + NEIDL
Landschaftsarchitekten und Stadtplaner Partnerschaft mbB
Dolesstraße 2
92237 Sulzbach-Rosenberg
09661/10470
www.neidl.de

VORABZUG