

Stadt Vilseck
Landkreis Amberg-Weizsach
Regierungsbezirk Oberpfalz



Begründung mit Umweltbericht zum
Vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplan

„An der hohen Straße“

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

Vorhabenträger:

Auriga Handels- und Gewerbebauträger GmbH
Wittelsbacherring 19
95444 Bayreuth

.....
Unterschrift Vorhabenträger

Planverfasser:

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

.....
Unterschrift Planverfasser



Inhaltsverzeichnis

A) Ziel und Zweck der Planung	5
B) Rahmenbedingungen und Planungsvorgaben	6
1. Gesetzliche Grundlagen – Verordnungen	6
2. Planungsrechtliche Voraussetzungen	7
2.1 Flächennutzungs- und Landschaftsplan	8
3. Ver- und Entsorgung	9
3.1 Abfallwirtschaft	9
3.2 Wasser/Löschwasser	9
3.3 Abwasserbeseitigung	9
3.4 Niederschlagswasser	9
3.5 Umgang mit wassergefährdenden Stoffen	10
3.6 Strom	10
3.7 Telekommunikation	10
3.8 Erdgas	10
3.9 Fernwärmeanschluss	10
4. Grundwasser	10
5. Immissionsschutz	11
6. Altlasten	11
7. Wasserwirtschaft	11
8. Denkmalschutz	11
9. Naturschutz	12
10. Relevante übergeordnete Planungen und Fachplanungen	13
10.1 Landesentwicklungsprogramm	13
10.2 Regionalplan	14
11. Sonstiges	16
C) Beschreibung des Planungsgebiets	17
1. Geltungsbereich / Größe	17
2. Verkehrsanbindung / Lage /Nutzung	17
3. Topographie	19
4. Baugrund und Bodenverhältnisse	20
5. Naturraum, Vorkommensgebiet und pot. natürliche Vegetation	21
6. Bodenordnende Maßnahmen	21
D) Konzeption und Ziele aus städtebaulicher und landschaftsplanerischer Sicht ...	22
Städtebauliches Konzept	22
B. Städtebauliche Festsetzung	22

B1. Geltungsbereich	22
B2. Art der baulichen Nutzung.....	22
B3. Maß der baulichen Nutzung.....	23
B4. Bauweise, Baugrenzen, Abstandsflächen	23
B5. Nebenanlagen und Stellplätze	24
B6. Öffentliche Verkehrsflächen	24
B7. Flächen für Versorgungsanlagen.....	24
B8. Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen, einschließlich Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen.....	24
B9. Abwasserentsorgung einschließlich Rückhalt und Versickerung von Niederschlagswasser	25
C. Gestaltung des Baugebietes	25
C1. Stellplätze	25
C2. Befestigte Flächen	25
C3. Einfriedungen	25
C4. Abgrabung und Aufschüttung	25
C5. Werbeanlagen	26
D. Grünordnerische Festsetzungen	26
D1. Pflanzmaßnahmen.....	26
D2. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur- und Landschaft.....	26
D3. Öffentliche und private Grünflächen	27
E) Eingriffsregelung.....	28
1. Bestandserfassung und Bewertung der Eingriffsflächen	29
2. Ermitteln des Ausgleichsbedarfs und Planungsfaktors	30
3. Erfassung und Bewertung von Ausgleichsflächen	37
4. Umfang, Bewertung von Maßnahmen.....	38
F) Artenschutz	40
G) Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 BauGB	41
1. Einleitung.....	41
2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario)	43
2.1.1. Umweltmerkmale	43
2.1.1.1 Schutzgut Mensch / Gesundheit	43
2.1.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen	44
2.1.1.3 Schutzgut Boden	45
2.1.1.4 Schutzgut Wasser	46

2.1.1.5 Schutzgut Luft / Klima	46
2.1.1.6 Schutzgut Landschaft / Erholung	47
2.1.1.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter	48
2.1.1.8 Schutzgut Fläche	48
2.1.1.9 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung	48
2.1.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	49
2.1.2.1 Auswirkung auf die Schutzgüter	49
2.1.2.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen	49
2.1.2.1.2 Schutzgut Boden	50
2.1.2.1.3 Schutzgut Wasser	50
2.1.2.1.4 Schutzgut Luft/Klima	51
2.1.2.1.5 Fläche	51
2.1.2.1.6 Wirkungsgefüge zwischen den o.g. Schutzgütern	51
2.1.2.1.7 Schutzgut Landschaft / Erholung	52
2.1.2.2 Auswirkungen auf Erhaltungsziele und den Schutzzweck der Natura 2000- Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes	52
2.1.2.3 Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt	52
2.1.2.4 Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter	53
2.1.2.5 Auswirkungen auf die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern	53
2.1.2.6 Auswirkungen auf die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie	53
2.1.2.7 Auswirkungen auf die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts	54
2.1.2.8 Auswirkungen auf die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden	54
2.1.2.9 Auswirkungen auf die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes	54
2.2 Beschreibung der Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung oder Ausgleich von erheblichen Umweltauswirkungen	55
2.2.1 Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter	55
2.2.1.1 Schutzgut Tiere und Pflanzen	55
2.2.1.2 Schutzgut Boden	55
2.2.1.3 Schutzgut Wasser	55
2.2.1.4 Schutzgut Landschaftsbild	56
2.2.1.5 Schutzgut Luft/Klima	56
2.2.1.6 Schutzgut Fläche	56
2.2.1.7 Landschaftspflegerische Maßnahmen und Festsetzungen	56
2.3 Ausgleich unvermeidbarer Beeinträchtigungen / Eingriffsregelung	57
2.4 Alternative Planungsmöglichkeiten	57
2.5 Zusätzliche Angaben	58

2.5.1 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	58
2.5.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen	58
3. Allgemein verständliche Zusammenfassung	60
H) Quellen	61
I) Anlagen	62
J) Impressum	63

A) Ziel und Zweck der Planung

Ziel der Planung ist die wohnortnahe Sicherung der Grundversorgung mit Lebensmitteln.

Die Auriga Handels- und Gewerbebauträger GmbH, Wittelsbacherring 19, 95444 Bayreuth ist als Vorhabenträger an die Stadt Vilseck herangetreten, um diesen Bedarf zu decken. Das Vorhaben umfasst die Errichtung eines Lidl und einen Drogeriemarkt.

Das von dem geplanten Vorhaben betroffene Grundstück liegt im Außenbereich und wird im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Eine Bebauung ist ohne die Aufstellung eines Bebauungsplanes und Änderung des Flächennutzungsplanes planungsrechtlich nicht zulässig.

Nach der Baunutzungsverordnung sind Verbrauchermärkte in Sonstigen Sondergebieten (§ 11 Abs. 3 BauNVO) zulässig. Der Bebauungs- und Grünordnungsplan setzt ein solches Sondergebiet für die Errichtung fest und schafft damit die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Verwirklichung des Vorhabens. Durch die geplanten baulichen Veränderungen werden auch neue Zu- und Abfahrten an der Staatsstraße ST 2123 notwendig. Zur fuß- und radläufigen Erschließung ist der Bau eines Geh-/ Radweges geplant. Der Umgriff des Geltungsbereichs zieht daher die für die verkehrstechnische Erschließung notwendigen Flächen mit ein.

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

B) Rahmenbedingungen und Planungsvorgaben

1. Gesetzliche Grundlagen – Verordnungen

BauGB	Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert 27.03.2020
BauNVO	Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung - in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).
PlanZV	Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts - Planzeichenverordnung - vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).
BayBO	Bayerische Bauordnung 2008 in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24.07.2019 (GVBl. S. 408).
BauVorIV	Verordnung über Bauvorlagen und bauaufsichtliche Anzeigen - Bauvorlagenverordnung - in der Fassung vom 10.11.2007 (GVBl. S. 792), zuletzt geändert durch § 1 Abs. 157 der Verordnung vom 26.03.2019 (GVBl. S. 98).
GaStellV	Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze - Garagen- und Stellplatzverordnung - in der Fassung vom 30.11.1993 (GVBl. S. 910), zuletzt geändert durch § 3 der Verordnung vom 07.08.2018 (GVBl. S. 694).
BayBodSchG	Bayerisches Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (Bayerisches Bodenschutzgesetz) vom 23.02.1999 (GVBl. S. 36), zuletzt geändert durch § 1 Nr. 152 des Gesetzes vom 26.03.2019 (GVBl. S. 98)
BNatSchG	Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege - Bundesnaturschutzgesetz - in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 8 des Gesetzes vom 13.05.2019 (BGBl. I S. 706).
BayNatSchG	Gesetz über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur - Bayerisches Naturschutzgesetz - in der Fassung vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82), zuletzt geändert durch Art. 11a Abs. 4 des Gesetzes vom 10. Dezember 2019 (GVBl. S. 686).
BayDSchG	Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler - Bayerisches Denkmalschutzgesetz - in der Fassung vom 25.06.1973 (BayRS IV

	S. 354), zuletzt geändert durch § 1 Abs. 255 des Gesetzes vom 26.03.2019 (GVBl. S. 98).
LEP	Landesentwicklungsprogramm Bayern 2020
NWFreiV	Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser - Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - in der Fassung vom 01.01.2000 (GVBl. S. 30), zuletzt geändert durch § 1 Nr. 367 der Verordnung vom 22.07.2014 (GVBl. S. 286).
TRENGW	Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser in der Fassung der Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums für Umwelt und Verbraucherschutz vom 17.12.2008 (AllMBI 1/2009, S. 4).
TrinkwV	Verordnung über die Qualität von Wasser für den menschlichen Gebrauch - Trinkwasserverordnung - in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.03.2016 (BGBl. I S. 459), die zuletzt geändert durch Art. 1 der Verordnung vom 03.01.2018 (BGBl. I S. 99).
WHG	Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz) vom 31.07.2009, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.12.2018 (BGBl. I S. 2254)
RASt	Richtlinien für die Anlage von Stadtstraße (RASt 06), Ausgabe 2006

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

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

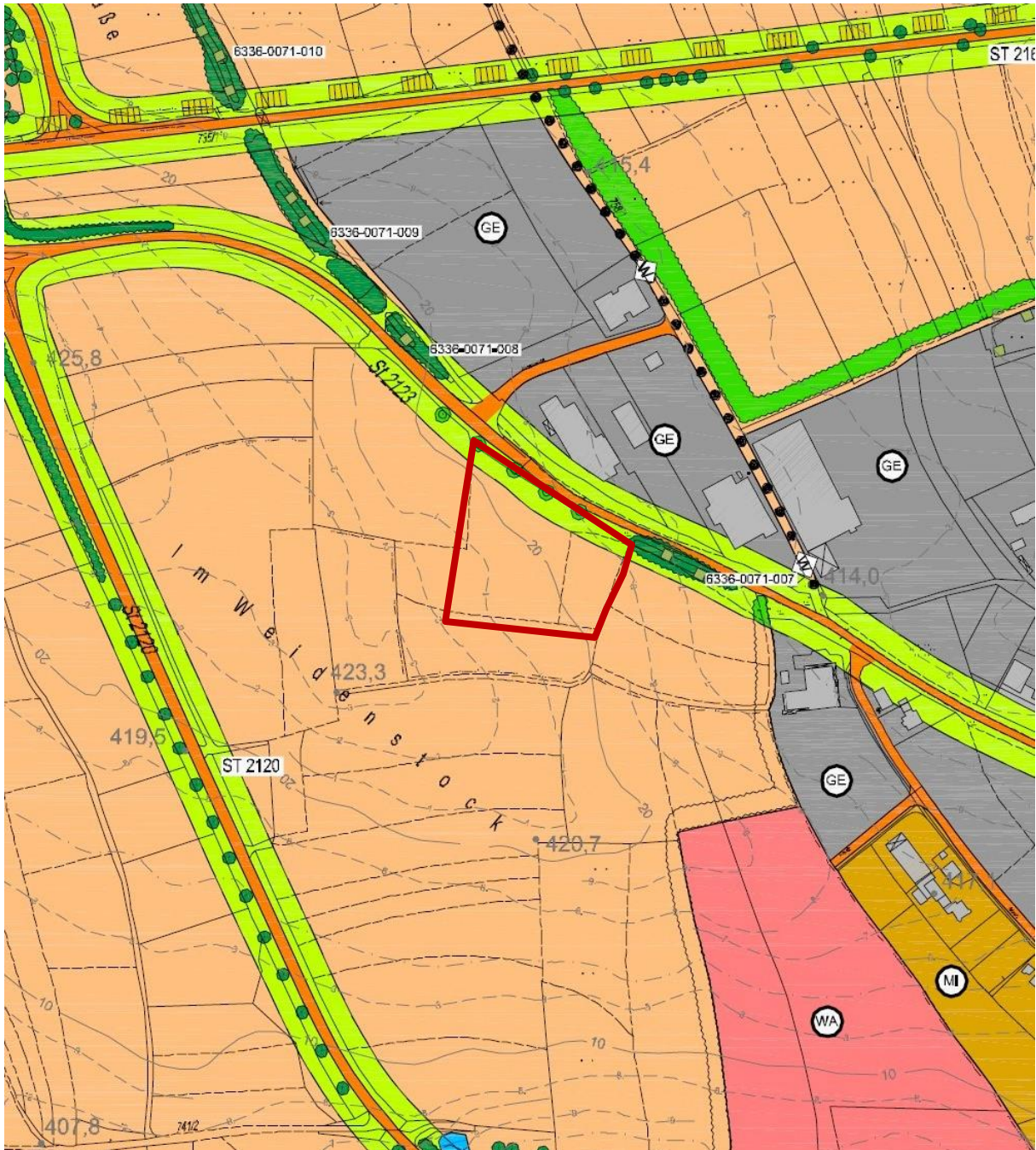
Das Planungsgebiet befindet sich nach § 35 BauGB im Außenbereich. Zur Realisierung des Projektes ist ein vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 BauGB samt Vorhaben und Erschließungsplan aufzustellen.

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

Der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan wird im Parallelverfahren nach § 8 BauGB, mit der Neuaufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes geändert.

2.1 Flächennutzungs- und Landschaftsplan

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



Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungs- und Landschaftsplan, Stadt Vilseck

Der Flächennutzungs- und Landschaftsplan wird im Parallelverfahren geändert.

3. Ver- und Entsorgung

3.1 Abfallwirtschaft

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.

3.2 Wasser/Löschwasser

Die Versorgung des Plangebiets mit Trinkwasser wird durch die Stadt Vilseck sichergestellt.

Im Baugebiet selbst ist eine ausreichend dimensionierte Wasserleitung zu verlegen. Eine entsprechende Rohrnetzberechnung ist im Zuge der Erschließungsplanung vorzulegen.

Im Plangebiet und der unmittelbaren Umgebung sind ausreichend Hydranten/Löschwasserentnahmestellen vorzuhalten, um die Versorgung mit Löschwasser sicher zu stellen. Zur Sicherung sind ausreichende Löschwassermengen durch den Vorhabenträger nachzuweisen und bereitzustellen.

3.3 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt wie bisher über den Mischwasserkanal der Stadt Vilseck. Das Abwasser darf nur gedrosselt, mit höchstens 5 l/s dem öffentlichen Kanalnetz zugeführt werden.

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

3.4 Niederschlagswasser

Die Beseitigung von Niederschlagswasser erfolgt durch Versickerung bzw. Rückhalt auf dem Grundstück und Einleiten in das Mischsystem der Stadt Vilseck.

Bei Starkniederschlägen und Schneeschmelze darf wild abfließendes Oberflächenwasser nicht zum Nachteil Dritter ab- bzw. umgeleitet werden. Die schadlose Ableitung des Oberflächenwassers ist sicher zu stellen. Tiefgaragenzufahrten oder Anlieferrampen sind so zu gestalten, dass abfließendes Oberflächenwasser nicht eindringen kann.

3.5 Umgang mit wassergefährdenden Stoffen

Auf die wasserrechtliche Anzeige- bzw. Genehmigungspflicht beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (§ 62 WHG) wird hingewiesen.

3.6 Strom

Die Versorgung mit Strom erfolgt mittels Erdanschlüssen durch die Bayernwerke AG. Die ausreichende Versorgung mit Elektrizität ist durch Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz und die Errichtung einer Trafostation gewährleistet.

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

3.7 Telekommunikation

Es erfolgt die Erschließung durch die Deutsche Telekom AG.

3.8 Erdgas

Es ist keine Versorgung des Plangebietes mit Erdgas vorgesehen.

3.9 Fernwärmeanschluss

Es ist kein Anschluss an ein Fernwärmenetz vorgesehen.

4. Grundwasser

Grundwasseranschnitte sowie die Behinderung seiner Bewegung sind zu vermeiden.

Sofern Grundwasser ansteht, sind die baulichen Anlagen im Grundwasserbereich fachgerecht gegen drückendes Wasser zu sichern. Auf die Anzeigepflicht an das Landratsamt, Fachbereich Wasserrecht bei der Freilegung von Grundwasser bzw. die Erlaubnispflicht von Bauwasserhaltung wird hingewiesen. Eine Grundwasserabsenkung soll nicht erfolgen.

Der genaue Stand des Grundwassers ist nicht bekannt. Siehe hierzu auch 4. Baugrund und Bodenverhältnisse.

5. Immissionsschutz

Im Bereich des Plangebietes sind derzeit keine relevanten Immissionen bekannt. Hauptemissionsquelle ist derzeit die nördlich verlaufende ST 2123 und das im Anschluss liegende Gewerbegebiet.

Durch die Ausweisung des Sondergebietes für Einzelhandel wird sich das Verkehrsgeschehen erhöhen. Es ist davon auszugehen, dass sich die dadurch entstehenden Emissionen nicht negativ auf die umliegende Wohn- und Gewerbebebauung auswirken.

6. Altlasten

Ein Abgleich mit dem aktuellen Altlastenkataster des Landkreises Amberg-Weilburg hat keine Hinweise auf etwaig vorhandene Altlasten ergeben.

7. Wasserwirtschaft

Das Planungsgebiet (siehe rote Markierung) befindet sich nicht innerhalb eines wassersensiblen Bereichs noch ist Hochwassergefahr für das Gebiet bekannt.



Auszug BayernAtlas © Bayerische Vermessungsverwaltung: Karte Hochwasser und wassersensibler Bereich, 08.09.2022

8. Denkmalschutz

Innerhalb des Planungsbereiches (siehe rote Markierung) und daran angrenzend sind keine ober – oder unterirdischen Denkmale bekannt.

Es ist nicht auszuschließen, dass im Rahmen von Erdarbeiten Bodendenkmale zu Tage treten. Entsprechende Funde sind gem Art. 7 und 8 DSchG dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden.

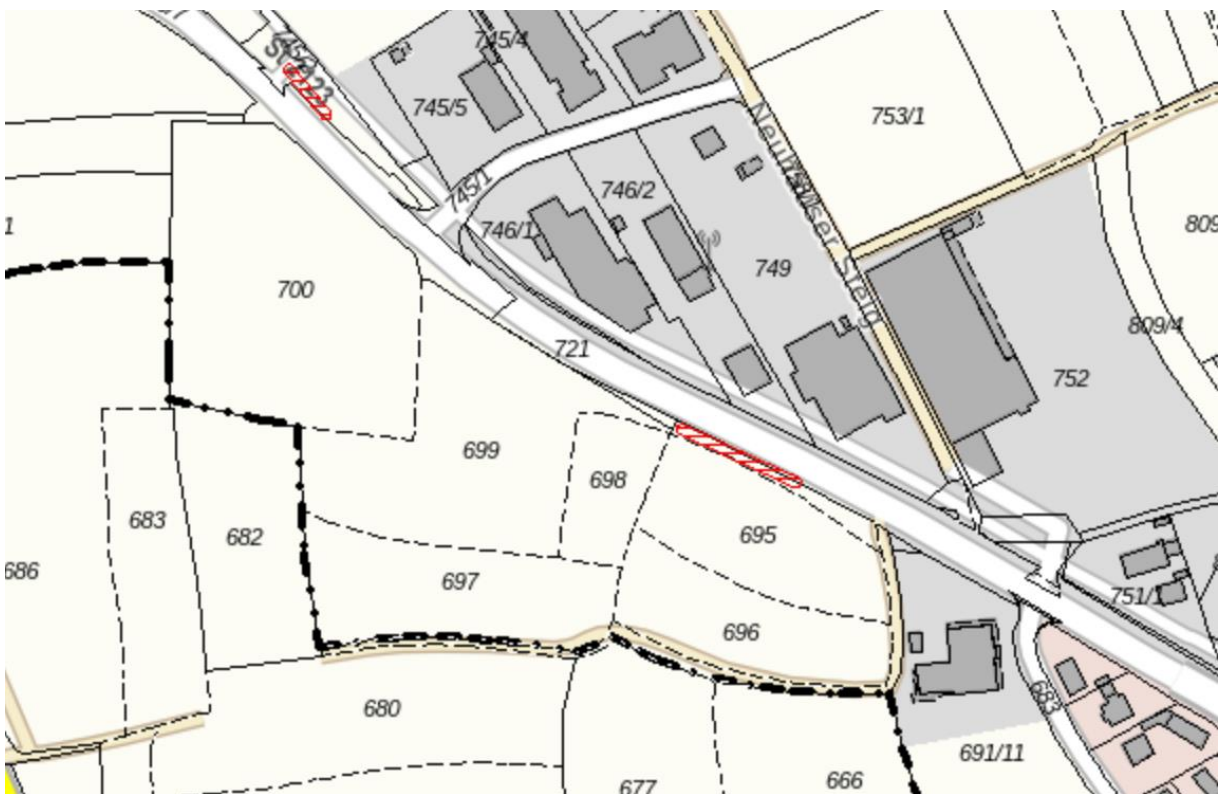


Auszug BayernAtlas © Bayerische Vermessungsverwaltung, Denkmalschutz, 22.06.2022

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Bereich der Ausgleichsfläche ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

9. Naturschutz

Das Planungsgebiet befindet sich nach derzeitigem Stand außerhalb europarechtlich, national oder international geschützter Natur- und Landschaftsschutzgebiete. In der Nähe des Planungsgebietes befinden sich nach §39 BNatSchG und Art. 16 BayNatSchG geschützte Landschaftsbestandteile der Biotop Nr. 6336-0071-007 „Hecken nördlich und nordwestlich von Schlicht“ (siehe rote Schraffur).

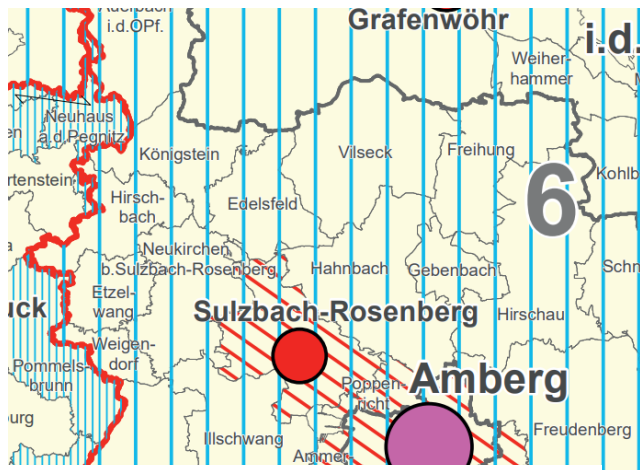


Auszug BayernAtlas © Bayerische Vermessungsverwaltung, Naturschutz, 22.06.2022

10. Relevante übergeordnete Planungen und Fachplanungen

10.1 Landesentwicklungsprogramm

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



Auszug LEP 2020 Strukturkarte 2

SIEDLUNGSSTRUKTUR

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

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

VERKEHR

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

WIRTSCHAFT

Die Ausweisung von Einzelhandelsgroßprojekten gem. § 11 Abs. 3 Satz 1 der Baunutzungsverordnung soll in erster Linie nur in Zentralen Orten geschehen. Abhängig von den Verkaufsflächen und dem Angebot, können Einzelhandelsgroßprojekte auch in städtebaulichen Randlagen ausgewiesen werden. Eine Agglomeration ist nicht zulässig. (Vgl. LEP 5.3.1/2 Z)

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

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

10.2 Regionalplan

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



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

NATUR UND LANDSCHAFT

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

SIEDLUNGSWESEN

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



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

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



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

Landschaftliche Vorbehaltsgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

11. Sonstiges

Auf die Beachtung folgender Gesetze und Verordnungen wird insbesondere hingewiesen:

- a) Städtische Entwässerungssatzung EWS, Stand 15.03.2021
- b) Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NwFreiV)
- c) Technische Regeln zum Einleiten von gesammelten Niederschlagswasser in das Grundwasser.
- d) Trinkwasserverordnung (TrinkWV)
- e) Merkblatt Nr. 4.4/22 Anforderungen an die Einleitung von häuslichem und kommunalem Abwasser sowie an Einleitungen aus Kanalisationen des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU), Stand März 2018
- f) Arbeitsblatt GW 125 über Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW-Regelwerk)

C) Beschreibung des Planungsgebiets

1. Geltungsbereich / Größe

Der Änderungsbereich umfasst folgende Grundstücke, der Gemarkung Vilseck:

Fl. Nr. 698

Fl. Nr. 699

Fl. Nr. 700 Teilfläche

Fl. Nr. 720/7 Teilfläche

Fl. Nr. 721 Teilfläche

Fl. Nr. 721/20

Der genaue Umgriff ist der beiliegenden Planzeichnung zu entnehmen. Der gesamte Geltungsbereich beträgt ca. 1,32 ha.

2. Verkehrsanbindung / Lage / Nutzung

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



Auszug BayernAtlas © Bayerische Vermessungsverwaltung, Luftbild, 31.08.2022

Der Großteil des Planungsbereiches wird derzeit ebenfalls landwirtschaftlich als Acker- und Grünland genutzt. Kleinteilig ist das bestehende Straßenbegleitgrün von der Planung betroffen.

Die Erschließung des Gebietes erfolgt über die nördlich gelegene ST 2123.



Auszug BayernAtlas, Luftbild zur derzeitigen Nutzung, 08.09.2022

3.Topographie

Das Gelände ist annähernd eben und fällt leicht von Nord-Westen nach Süd-Osten um ca. 1m ab.



Auszug BayernAtlas © Bayerische Vermessungsverwaltung, Topographische Karte, 22.06.2022

4. Baugrund und Bodenverhältnisse

Auf Grund der bestehenden Baukörper des Gewerbegebietes nördlich des Plaungsbereiches und der Abfrage der ingenieurgeologischen Karte des BayernAtlas, wird von geeigneten Baugrund- und Bodenverhältnissen ausgegangen.

Im Planungsbereich liegen überwiegend Festgesteine wie Kalk-/Dolomitstein oder Grauwacke, wechselnd mit veränderlich festen Gesteinen, wie Sandstein, Konglomerat, lagenweise Ton-/Schluffstein, Mergelstein vor. Diese weisen eine hohe bis teils mittlere Tragfähigkeit auf.

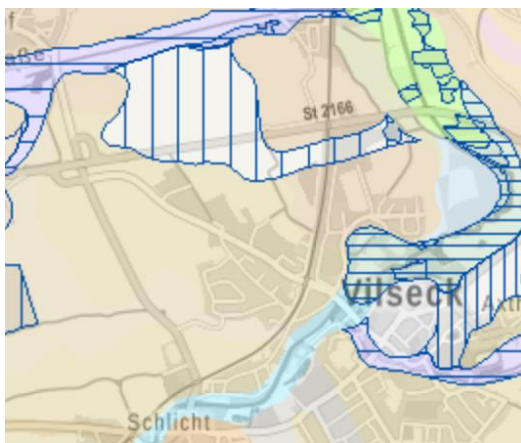
Folgende Hinweise sind laut der Ingenieurgeologischen Karte sind für das Planungsgebiet zutreffend:

- oberflächennah z. T. stark verwittert, dann wasserempfindlich,
- z. T. setzungs-/hebungsempfindlich,
- z. T. Staunässe möglich,
- z. T. besondere Gründungsmaßnahmen erforderlich,
- z. T. eingeschränkt befahrbar

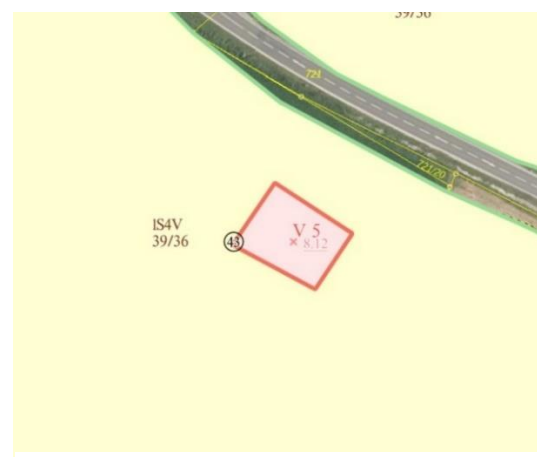
Laut der Übersichtsbodenkarte von Bayern sind im Gebiet vorherrschend Braunerde, gering verbreitet Podsol-Braunerde aus Sand bis Sandlehm (Deckschicht) über Sand ((Kalk-)Sandstein).

Laut Abfrage des UmweltAtlas Boden ist das Plangebiet nicht von Stau- oder Grundwasser beeinflusst.

Laut der Bodenschätzungskarte besteht das Planungsgebiet aus der Bodenart Sand und lehmige Sande, mit der Zustandsstufe 4 (mittel) aus Verwitterungsböden mit trockenen Wasserverhältnissen.



UmweltAtlas Boden, Stau- und Grundwasser, 31.08.2022



Auszug Bodenschätzungskarte Bayern, 22.06.2022

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

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

Der geotechnische Bericht liegt den Unterlagen zur Bauleitplanung bei.

5. Naturraum, Vorkommensgebiet und pot. natürliche Vegetation

Die Fläche liegt im ABSP Naturraum 371-070- G Grafenwöhrer Hügelland, der Naturraum Haupteinheit D62 Oberpfälzisches – Obermainisches Hügelland.

Die potentielle natürliche Vegetation ist Zittergrassegge-Stieleichen-Hainbuchenwald im Komplex mit Schwarzerlen-Eschen-Sumpfwald.

Das Vorkommensgebiet für Gehölze ist 5.2 Schwäbische und Fränkische Alb. Das Ursprungsgebiet für Saatgut ist 19 Bayerischer und Oberpfälzer Wald.

6. Bodenordnende Maßnahmen

Es sind bodenordnenden Maßnahmen vorgesehen.

D) Konzeption und Ziele aus städtebaulicher und landschaftsplanerischer Sicht

Städtebauliches Konzept

Im Zuge der Aufstellung durch einen vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplan wird der Bebauungsplan generell unter Beachtung der städtebaulichen Zielsetzungen an das geplante Bauvorhaben angepasst.

Der beplante Standort wurde gewählt, da dieser auf Grund der Lage am unmittelbaren Rand der Stadt und an einer bestehenden Ortsverbindungsstraße für die Umsetzung der Vorhaben optimal geeignet ist.

Die Wahl des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ermöglicht die Konkretisierung der Planungsvorgaben über die Möglichkeiten des Bebauungsplans hinaus und verhilft der Stadt damit zur Wahrung ihrer städtebaulichen Interessen.

Die Umsetzung der Festsetzungen aus dem Bebauungs- und Grünordnungsplan wird im Vorhaben- und Erschließungsplan konkretisiert, zudem verpflichtet der Vorhabenträger sich zur Umsetzung.

[Die folgende Nummerierung (B.-D.) entspricht zur Nachvollziehbarkeit der Nummerierung auf dem Bebauungsplan.]

B. Städtebauliche Festsetzung

B1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich definiert die Fläche, für welchen die vorliegende Satzung gültig ist.

B2. Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich sind nur Vorhaben entsprechend der Darstellung im Vorhaben- und Erschließungsplan sowie dem Durchführungsvertrag zulässig.

Entsprechend den Vorgaben der Regierung der Oberpfalz sind Obergrenzen für die neu entstehenden Verkaufsflächen festgelegt.

Im Hinblick auf das LEP-Ziel 5.3.3 (zulässige Verkaufsflächen) werden die maximal zulässigen Verkaufsflächen vor dem Hintergrund festgelegt, dass durch Flächenausweisungen für Einzelhandelsgroßprojekte die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich dieser Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden darf.

Demnach dürfen Einzelhandelsgroßprojekte, sowie in ihnen Nahversorgungsbedarf oder sonstiger Bedarf verkauft wird, 25 v.H. der sortimentsspezifischen Kaufkraft im einschlägigen Bezugsraum abzuschöpfen.

Die Einordnung in die jeweilige Bedarfsgruppe und Unterteilung nach Sortimenten erfolgt dabei auf der Grundlage der Anlage 2 zur Begründung des LEP 2020. Durch im Bezugsraum ansässige US – Bürger, ist davon auszugehen, dass sich das Umsatzpotential um ca. 25 % erhöht.

Gemäß dem aktuellen Landesentwicklungsprogramm wurden durch die Regierung der Oberpfalz, in Abstimmung mit Hr. Kreißl, Sachgebiet 24 folgende Obergrenzen für die Verkaufsflächen festgelegt:

Discounter eine maximal zulässige Verkaufsfläche von 1.400 m². Drogeriemarkt als baulich und funktional eigenständige, kleinflächige Ladeneinheit von max. 800 m² Verkaufsfläche.

Gem. LEP Begründung 5.3.1, darf keine Agglomeration von mindestens drei Einzelhandelbetrieben in räumlich funktionalem Zusammenhang, welche erheblich überörtlich raumbedeutsam sind, entstehen.

Durch die Festsetzungen im Bebauungsplan werden diese Vorgaben eingehalten, um die Kaufkraft nicht aus dem angrenzenden Innenstadtbereich abzuziehen.

B3. Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 entspricht dem geplanten Vorhaben. Festsetzungen zur Grundflächenzahl und Baumassenzahl entfallen, da das Vorhaben im Vorhaben- und Erschließungsplan konkret definiert ist.

Die Gebäudeoberkante (GOK) für Baukörper und sonstige Anlagen wird zur Wahrung des Ortsbildes mit einem Höchstmaß von 8.50 m über Fertigfußboden festgesetzt.

Von der Festsetzung ausgenommen ist der Werbeflyer unter C5. Werbeanlagen.

B4. Bauweise, Baugrenzen, Abstandsflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzungen von Baugrenzen definiert.

Die Abstandsflächen der BayBO, um die Interessen der Nachbarschaft zu wahren.

Im Plangebiet gilt eine abweichende Bauweise. In der abweichenden Bauweise gelten die Eigenschaften der offenen Bauweise mit der Maßgabe, dass auch Gebäude mit mehr als 50 m Länge zulässig sind. § 22 Abs. 4 BauNVO.

B5. Nebenanlagen und Stellplätze

Auf Grund des verbindlichen Vorhaben- und Erschließungsplanes wird auf genaue Festsetzungen zu Nebenanlagen und Stellplätzen verzichtet.

B6. Öffentliche Verkehrsflächen

Zur Erschließung des Gebietes ist eine Einmündung von der STS 2123 als öffentliche Verkehrsfläche dargestellt. Diese ist nach den Richtlinien RAST 06 auszubauen, um die Verkehrssicherheit sowie die Leichtigkeit des Verkehrs nicht zu gefährden. Zur Gewährleistung der sicheren Ein- und Ausfahrt aus dem Plangebiet sind Sichtdreiecke entsprechend der RAST 06 im Plangebiet zu berücksichtigen. Naturgemäß befindet sich der größte Teil der Sichtdreiecke außerhalb des Geltungsbereichs, hierfür kann keine Festsetzung erfolgen, die Darstellung erfolgt deshalb nur informativ.

Die interne Erschließung der privaten Flächen wird im Vorhaben- und Erschließungsplan geregelt. Diese sind entsprechend der jeweiligen Normen für die Befahrung mit Fahrzeugen der Feuerwehr auszulegen. Die Feuerwehruzufahren und -aufstellflächen sind im Bauantrag abzustimmen und nachzuweisen.

Zur fußläufigen Anbindung des Einzelhandels an die bestehende Wohnbebauung sieht der Bebauungsplan die Errichtung eines öffentlichen Fuß- und Radweges vor.

B7. Flächen für Versorgungsanlagen

Auf Grund der Neuausweisung des Gebiets ist eine Trafostation zur Versorgung mit Strom nötig. Die Erschließung ist entsprechend dem derzeitigen Stand der Technik vorgesehen. Die Versorgungsträger sind rechtzeitig vor Erschließungsbeginn zu informieren, um ggf. eine koordinierte Leitungsverlegung zu ermöglichen.

Analog den geltenden technischen Ausführungsbestimmungen sind Sicherheitsabstände zwischen Bepflanzungen und Leitungen einzuhalten.

Im Sinne des Flächenspargebotes werden die Dachflächen zur Erzeugung von Sonnenenergie genutzt.

B8. Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen, einschließlich Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen

Aus Gründen der Verkehrssicherheit dürfen Verkehrsteilnehmer der Staatsstraße ST 2123 durch die Außenbeleuchtung der Fläche nicht geblendet werden. Zudem

dürfen aus Gründen des Artenschutzes für die Außenbeleuchtung nur insektenfreundliche Leuchtkörper verwendet werden. Auf Grund der Lage im Außenbereich, ist die Beleuchtung des Parkplatzes in der Nacht von 22:00 bis 6:00 morgens auszuschalten.

Eine Nachtanlieferung zu dem LIDL-Verbrauchermarkt ist mit Errichtung einer Lärmschutzwand mit einer Höhe von OK 3,50 m über FOK Laderampe Lidl möglich.

B9. Abwasserentsorgung einschließlich Rückhalt und Versickerung von Niederschlagswasser

Zur Vermeidung einer Überlastung des öffentlichen Kanalsystems ist die Einleitmenge auf 5 l/s beschränkt. Anfallendes Niederschlagswasser muss mit geeigneten Mitteln auf dem Grundstück zurückgehalten werden. Soweit möglich, soll zur Grundwasserneubildung Niederschlagswasser versickert werden.

C. Gestaltung des Baugebietes

C1. Stellplätze

Die Anzahl der nötigen Stellplätze richtet sich nach der Garagen- und Stellplatzverordnung.

C2. Befestigte Flächen

Zur Vermeidung der Grundwasserabsenkung und zum Rückhalt von Oberflächenwasser dürfen die Stellplätze nur mit wasserdurchlässigen Materialien befestigt werden.

C3. Einfriedungen

Die Festsetzungen zu den Einfriedungen dienen der Entwicklung eines stimmigen Bildes im Straßenraum unter gleichzeitiger Berücksichtigung der Ansprüche an den Betrieb des gewünschten Einzelhandelsprojekts. Zur Durchgängigkeit des Gebietes für Kleinstlebewesen wie Igel u.ä. sind die unterkanten der Zäune mit einem Abstand von ca. 10 cm zum Gelände zu errichten. Sockel sind nicht zulässig.

C4. Abgrabung und Aufschüttung

Zum schonenden Umgang mit Boden und um das natürliche Landschaftsrelief weitestgehend unverändert zu erhalten sind Abgrabungen und Aufschüttungen nur begrenzt zulässig. Für das Vorhaben unvermeidbare Erdbewegungen, wie die Liefer- und Tiefgaragenzufahrt sowie Kanalanlagen sind hiervon ausgenommen.

C5. Werbeanlagen

Festsetzungen zu den Werbeanlagen sind sehr stringent gefasst, um die Einbindung in das Stadt- und Landschaftsbild zu gewährleisten. Auf Grund der Lage im Außenbereich sowie der Fernwirkung durch die vorherrschende Topographie ist dem Erscheinungsbild erhöhte Aufmerksamkeit zuzukommen.

Die Anbringung von Werbeanlagen am Baukörper werden auf wenige Stellen (siehe Vorhaben- und Erschließungsplan) konzentriert, unter Festsetzung der jeweiligen maximalen Höhe, um ein geordnetes Erscheinungsbild sicher zu stellen. Deshalb ist die Zahl und Größe von Werbepylonen und Fahnenmasten gleichfalls beschränkt, ebenso wie bewegtes, laufendes oder blinkendes Licht und akustische Außenwerbung ausgeschlossen sind.

D. Grünordnerische Festsetzungen

Der Vorhaben- und Erschließungsplan stellt die zu begrünenden Freiflächen dar. Auf eine zusätzliche Festsetzung wird daher verzichtet. Die Freiflächen sind gärtnerisch zu pflegen und dadurch dauerhaft zu unterhalten. Zur Verbesserung des Kleinklimas ist die Ausbildung von Schottergärten nicht zulässig sowie die Befestigung möglichst gering zu halten. Zudem dient gerade die Festsetzung von begrünten Dächern (s. Baugestaltung) zur Optimierung in diesem zwangsläufig stark versiegelten Bereich.

D1. Pflanzmaßnahmen

Zur Durch- und Eingrünung des Gebietes und auf Grund der klimatischen Ausgleichsfunktion sind Pflanzmaßnahmen festgesetzt.

Hierbei ist eine verstärkte Auswahl von heimischen Gehölzen (Artenliste siehe Anhang) zu achten, um den Regionsbezug zu erhalten und die Einbindung in den Naturraum zu gewährleisten.

Die Mindestqualität der Bäume sichert eine räumliche Wirkung. Dies ist auf Grund der zu erwartenden Dimension der Baukörper wichtig und sorgt für die Einbindung der städtebaulichen Konzeption.

D2. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur- und Landschaft

Der ökologische Ausgleich wird auf internen und externen Flächen erbracht.

D3. Öffentliche und private Grünflächen

Zur Gliederung des öffentlichen Straßenraumes ist die Anlage und Pflege von Straßenbegleitgrün festgesetzt. Dies bandartigen Strukturen, sind auch als Ausbreitungsachsen für Pflanzen bedeutsam.

Auf Grund der positiven kleinklimatischen Wirkung, sind die privaten nicht überbaubaren Flächen allgemein zu begrünen.

E) Eingriffsregelung

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 Plangebietes geeignet. Zur Minimierung eines eventuellen Ausgleichs sind diese unumgänglich.

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.

1. Bestandserfassung und Bewertung der Eingriffsflächen

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 Schutzgutes lässt sich anhand der wesentlichen wertbestimmenden Merkmale und Ausprägungen in die Kategorien gering, mittel und hoch einteilen. Die Bewertung zum Schutzgut Arten und Lebensräume erfolgt in Anlehnung an die Biotopwertliste zur Bayerischen Kompensationsverordnung.

Bewertung des Ausgangszustands

Nr.	Schutzgut	Beschreibung	Kategorie
1	Arten & Lebensräume	Intensiv bewirtschaftete Äcker und Grünland	geringe Bedeutung
2	Boden & Fläche	Anthropogen überprägter Boden ohne kulturhistorische Bedeutung oder Eignung für die Entwicklung von besonderen Biotopen	mittlere Bedeutung
3	Wasser	Eintragungsrisiko von Nähr- und Schadstoffen vorhanden	mittlere Bedeutung
4	Klima / Luft	Gut durchlüftetes Gebiet im Randbereich von Luftaustauschbahnen	Mittlere Bedeutung
5	Landschaftsbild	Ausgeräumte, strukturarme Agrarlandschaft	geringe Bedeutung

2. Ermitteln des Ausgleichsbedarfs und Planungsfaktors

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 Kommune 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 positiven 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 Biotop nach §30 BNatSchG iVm. Art. 23 BayNatSchG, Lebensräume gefährdeter Arten (Rote-Liste-Arten) einschließlich ihrer Wanderwege, Vorkommen landkreisbedeutsamer Arten nach dem Arten- und Biotopschutzprogramm	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Vermeidung mittelbarer Beeinträchtigungen von Lebensräumen und Arten durch Isolation, Zerschneidung oder Stoffeinträgen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Erhalt schutzwürdiger Gehölze, Einzelbäume, Baumgruppen und Alleen	Im Plangebiet nicht vorhanden	
	Sicherung erhaltenswerter Bäume und Sträucher im Bereich von Baustellen (RAS-LP4 bzw. DIN 18920)	Im Plangebiet nicht vorhanden	
	Bündelung von Versorgungsleitungen und Wegen	Entspricht dem allg. Stand der Technik	
	Verbot tiergruppenschädigender Anlagen oder Bauteile, z.B. Sockelmauern bei Zäunen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Boden & Fläche	Erhaltung und Sicherung von Bereichen mit besonderer Bedeutung für das Schutzgut Boden, wie naturnahe und/oder seltene Böden	Im Plangebiet nicht vorhanden	
	Schutz natürlicher und kulturhistorischer Boden- und Oberflächenformen durch geeignete Standortwahl	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	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	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	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	Im Plangebiet nicht vorhanden	
	Reduzierung der Flächeninanspruchnahme durch flächensparende Siedlungsformen	Von der Planung nicht betroffen	
	Reduzierung Flächeninanspruchnahme durch Steigerung der Flächenausnutzung <ul style="list-style-type: none"> - Mehrfachnutzung von Flächen und Räumen - Effiziente Nutzungsmischung (Wohnen, Arbeiten, Nahversorgung) 	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Reduzierung Flächeninanspruchnahme durch Ausnutzung von Nachverdichtungspotenzialen	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	Reduzierung der Flächeninanspruchnahme durch flächensparende Erschließungsstrukturen <ul style="list-style-type: none"> - effiziente interne und externe Verkehrserschließung - effiziente technische Infrastruktur 	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Reduzierung der Flächeninanspruchnahme durch Maßnahmen der Verkehrsvermeidung <ul style="list-style-type: none"> - Vermeidung von Verkehren durch alternative Mobilitätsangebote mit der Folge der Reduktion von Parkierungsflächen 	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Wasser	Erhaltung und Sicherung von Bereichen mit besonderer Bedeutung für das Schutzgut Wasser, wie Überschwemmungsgebiete einer Fließgewässeraue, Bereiche mit oberflächennahem Grundwasser	Von der Planung nicht betroffen	
	Erhalt von Oberflächengewässern durch geeignete Standortwahl	Von der Planung nicht betroffen	
	Vermeidung von Gewässerverfüllung, -verrohrung, -ausbau	Von der Planung nicht betroffen	
	Vermeidung von Grundwasserabsenkung infolge von Tiefbaumaßnahmen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Vermeidung der Einleitung von belastetem Wasser in Oberflächengewässer	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Vermeidung von Grundwasseranschnitten und Behinderung seiner Bewegung	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Klima / Luft	Erhalt von Luftaustauschbahnen (Vermeidung von Barrierewirkung)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Erhalt kleinklimatisch wirksamer Flächen, z.B. Kaltluftentstehungsgebiete	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Landschaftsbild	Vermeidung von Bebauung in Bereichen, die sich durch folgende Landschaftsbildprägender Elemente auszeichnen: <ul style="list-style-type: none"> - Naturnahe Gewässerufer - Markante Einzelstrukturen des Reliefs (z.B. Kuppen, Hänge, Geländekanten) - Waldränder – einzeln stehende Bäume, Baumgruppen und Baumreihen - Hecken und Gebüschgruppen, insbesondere wenn diese strukturierende Funktion einnehmen 	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Erhalt von Sichtbeziehungen und Ensemblewirkungen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

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 Landschaftsebene	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)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	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	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	Vernetzung von großräumigen Grünstrukturen	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	Biodiversität durch Schaffung von differenzierten Grünräumen und der Erhalt von bestehenden Grün-, sowie für das SG Arten und Lebensräume bedeutenden Baustrukturen (Anlage Insektenhotel)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	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	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Eingrünung von Wohnstraßen, Wohnwegen, Innenhöfen und offenen Stellplätzen, z.B. durch Mindestanzahl von autochthonen Bäumen pro Stellplatz	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Dauerhafte Begrünung von Flachdächern	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	Beleuchtung von Fassaden und Außenanlagen: Verwendung von Leuchtmitteln mit warmweißen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

	LED-Lampen mit einer Farbtemperatur 2700 bis max. 3000 Kelvin		
	Rückhaltung des Niederschlagswassers in naturnah gestalteter Wasserrückhaltung bzw. Versickerungsmulden	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Auf Grund der verbindlich festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen wird der Planungsfaktor mit -10% angesetzt (maximal -20%).

Als Eingriffsfaktor wird gemäß den Vorgaben des Leitfadens 'Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft', 2021 die Grundflächenzahl angesetzt.

Bewertung des Schutzgutes Arten und Lebensräume					
Bezeichnung	Bewertung	Fläche (m²)	Wertpunkte (WP)	Beeinträchtigungsfaktor	Ausgleichsbedarf (WP)
Intensiv bewirtschaftete Äcker	gering	775	3	0,8	1.860
Intensivgrünland, bewirtschaftet	gering	11.528	3	0,8	27.667
Grünflächen entlang von Verkehrsflächen	gering	855	3	0,8	2.052
Summe:		13.158			31.579
Begründung		Sicherung		Planungsfaktor	
siehe obenstehende Tabelle		Festsetzung in BBP		10 %	
Summe				3.158	
Summe Ausgleichsbedarf (WP)				28.421	

Schutzgut Landschaftsbild

Der Ausgleichsbedarf für das Schutzgut Landschaftsbild wird aufgrund der sehr spezifischen Eigenart dieses Schutzguts gesondert verbal-argumentativ ermittelt.

Die entscheidenden Kriterien für das Ausmaß an erheblichen Beeinträchtigungen sind der Wirkraum, der durch die Sichtbarkeit der Anlage in der Landschaft (Fern-

und Nahsicht) bestimmt wird und der naturschutzfachliche Wert des Schutzguts Landschaftsbild in diesem Wirkraum unter Einbezug etwaiger Vorbelastungen. Diese Beeinträchtigungen gilt es soweit wie möglich zu vermeiden, dafür ist die Standortwahl das zentrale Instrument. Grundsätzlich ist die Standortwahl daher unter Beachtung der ausschließenden bzw. einschränkenden Kriterien zu treffen.

Im vorliegenden Fall liegen keine ausschließenden oder einschränkenden Kriterien vor. Der Wert des Schutzgutes Landschaft ist aufgrund der kaum vorhandenen aufwertenden Strukturen eingeschränkt. Durch die Eingrünungsmaßnahmen wird eine Beeinträchtigung des Schutzgutes vermieden.

3. Erfassung und Bewertung von Ausgleichsflächen

Der Ausgleich wird intern auf einer Teilfläche der Flur Nr. 699, Gemarkung Vilseck und extern auf der Teilfläche der Flur Nr. 1208/6, Gemarkung Schlicht erbracht.

Der Ausgangszustand der internen Ausgleichsfläche ist als intensiv genutztes Grünland G 11 einzustufen.

Der Ausgangszustand der Flur Nr. 1208/6 ist als intensiv genutztes Ackerland A 11 einzustufen.



Luftbildauszug Flur Nr. 699, BayernAtlas



Luftbildauszug Flur Nr. 1208/6, BayernAtlas

4. Umfang, Bewertung von Maßnahmen

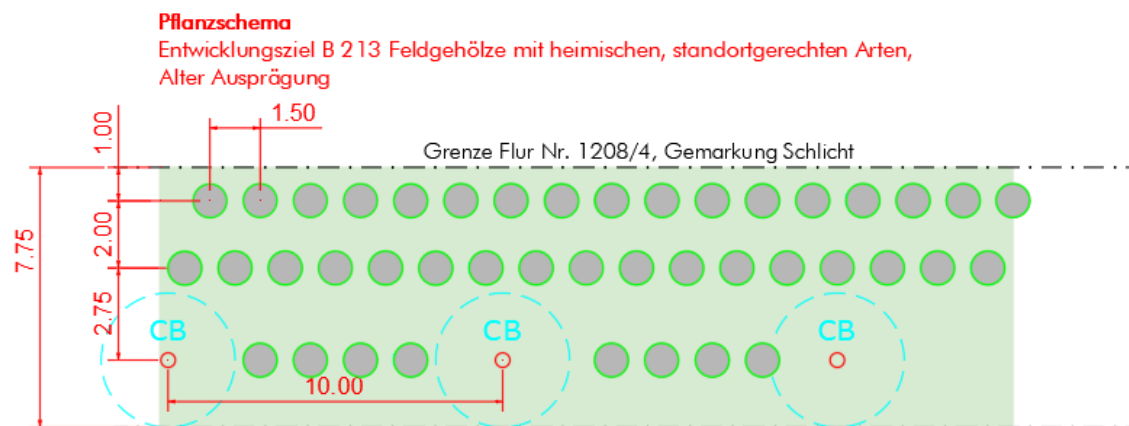
<u>Bewertung des Schutzgutes Arten und Lebensräume</u>						
Ausgangszustand	WP	Zielzustand	WP	Fläche	Aufwertung	Kompensationsumfang (WP)
G11 Intensivgrünland, bewirtschaftet	3	B 441 Streuobst im Komplex mit artenreichem Extensivgrünland	11 *	1.834	8	14.672
A 11 Intensiv bewirtschaftete Äcker ohne Segetalvegetation	2	B213 Feldgehölze mit überwiegend heimischen, standortgerechten Arten, alter Ausprägung	9 **	2.000	7	14.000
Kompensationsumfang gesamt: 28.672 WP						
Kompensationsbedarf: 28.421 WP						
Überschuss: 251						

*) Abzug von – 3 WP

**) Abzug von – 1 WP

Auf Grund des Entwicklungszeitraumes bis zur Funktionserfüllung

Nach Gegenüberstellung des Kompensationsbedarfes von 28.421 Wertpunkten und des Kompensationsumfangs in Höhe von 28.672 Wertpunkten verbleibt gemäß der Bilanzierung eine Differenz von 251 Wertpunkten. Dieser Überschuss zeigt, dass der notwendige Ausgleich erbracht werden kann.



Artenauswahl laut Anhang 1 Gehölzliste zur Gehölzverwendung im Landkreis Amberg – Sulzbach. Es ist ausschließlich die Pflanzung bzw. Aussaat von heimischen, standortgerechten Arten bzw. Sorten zulässig.

Auf den Ausgleichsflächen sind Maßnahmen, die den Naturhaushalt oder das Landschaftsbild beeinträchtigen können, untersagt. Hierunter fallen v.a. die Verbote,

- bauliche Anlagen zu errichten,
- die Flächen einzuzäunen,
- zu düngen oder Pflanzenschutzmittel auszubringen,
- standortfremde Pflanzen einzubringen oder nicht heimische Tierarten auszusetzen,
- die Fläche aufzufüllen oder sonstige zweckwidrige land- und forstwirtschaftliche Nutzungen vorzunehmen,
- Freizeiteinrichtungen oder gärtnerische Nutzungen auf den Ausgleichsflächen zu betreiben.

Das verwendete Saat- und Pflanzgut muss aus regionstypischer, autochthoner Aufzucht stammen (siehe Potenzielle natürliche Vegetation).

Die im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung festgelegten Maßnahmen werden von der Genehmigungsbehörde an das Ökoflächenkataster des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz, Außenstelle Nordbayern gemeldet.

Die Ausgleichsmaßnahmen sind zeitgleich mit dem Bauvorhaben zu errichten.

Die Flächen sind über einen Zeitraum von mindestens 20 Jahren fachgerecht zu pflegen und zu unterhalten. Die Ausgleichsflächen sind über die gesamte Dauer des Eingriffs zu erhalten.

Die für die Streuobstwiese vorgesehene Fläche ist zunächst auszumagern. Dies sollte durch eine mehrschürige Mahd ohne Düngung über zwei bis drei Jahre erfolgen. Die Fläche ist danach entsprechend mit autochthonem artenreichem Saatgut oder einer Mahdgutübertragung anzureichern. In Absprache mit der UNB soll dann auf eine zweischürige Mahd mit Erstmahd ab dem 15.6. umgestellt werden. Abweichungen hiervon sind nur in Absprache mit der UNB zulässig.

F) Artenschutz

Mit der „Kleinen Novelle“ des BNatSchG vom 12.12.2007 wurde das Artenschutzrecht, insbesondere die besonderen artenschutzrechtlichen Vorschriften, neu ausgestaltet und an die europarechtlichen Vorgaben angepasst.

Bei der Zulassung und Ausführung von Vorhaben sind die Auswirkungen auf europarechtlich geschützte und national gleichgestellte Arten zu prüfen.

Der Geltungsbereich der Änderung ist bereits intensiv landwirtschaftlich genutzt. Es sind keine Gehölzstrukturen vorhanden. Der Planungsbereich liegt in der Nähe von Gewerbegebieten und den Verkehrsachsen der ST 2123 und der ST 2120.

Die bisherige Nutzung sowie der vorzufindende Bestand und die Lage im Raum führen entsprechend einer vereinfachten Abschätzung zu der Annahme, dass im Geltungsbereich durch die geplante Bebauung keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG einschlägig sind.

Zur Prüfung der Betroffenheit wurde neben der eigenen Bestandserhebung auf die amtliche Biotopkartierung, die Artenschutzkartierung sowie die Datenbanken der Zentralstelle der floristischen Kartierung Bayerns zurückgegriffen.

Nach Maßgabe von § 44 Abs. 5 BNatSchG wurden bei der Abschätzung folgende Artengruppen betrachtet:

- Tier- und Pflanzenarten nach den Anhängen IVa und IVb der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-RL)
- Sämtliche wildlebenden Europäischen Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie (VS-RL)

G) Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 BauGB

1. Einleitung

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

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.

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.

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplans

Wie oben dargestellt, ist geplant, eine landwirtschaftliche Fläche zum Zwecke des Einzelhandels umzunutzen.

Hierfür ist eine zusätzliche Zu- und Abfahrt, großflächige Stellplätze, die Gebäudekörper samt Werbeanlagen und die Anlage von Grünflächen geplant.

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

Die allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie das Baugesetzbuch, die Naturschutzgesetzen, die Immissionsschutz-Gesetzgebung, die Abfalls- und Wassergesetzgebung sowie die Bundes-Bodenschutzgesetze wurden im konkreten Fall berücksichtigt.

Die Eingriffsregelung für die Bauflächen ist gemäß dem Leitfaden ‚Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft‘ durchgeführt worden. (vgl. Leitfaden `Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Ergänzte Fassung´, 2021)

Das Planungsgebiet liegt nicht im Bereich von

- Internationalen Schutzgebieten wie Biosphärenreservaten
- Europäischen Schutzgebieten wie Natura 2000-Gebiete (FFH und SPA)
- Nationale Schutzgebiete wie Nationalparke, Naturparke, Naturschutzgebieten, Landschaftsschutzgebiete
- Schutzgebiete Wald
- Wasserschutzgebieten
- Wassersensiblen Bereichen

Flächen der Biotopkartierung (Flachland) sowie des Arten- und Biotopschutzprogramms sind durch die Planung ebenfalls nicht betroffen.

Sonstige Fachpläne und -programme z.B. zum Wasser- oder Immissionsschutzrecht sowie kommunale Umweltqualitätsziele sind für die vorgesehene Fläche nicht vorhanden.

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

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

2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario)

2.1.1. Umweltmerkmale

2.1.1.1 Schutzgut Mensch / Gesundheit

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

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

2.1.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

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

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

Naturnahe Biotope oder Baum-/ Strauchstrukturen sind nicht vorhanden.

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

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

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

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

2.1.1.3 Schutzgut Boden

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Der geotechnische Bericht liegt den Unterlagen zur Bauleitplanung bei.

2.1.1.4 Schutzgut Wasser

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

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

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

2.1.1.5 Schutzgut Luft / Klima

Schutzgut: Klima und Lufthygiene

Inhalte	Vorhandene Quellen	Erstellte Unterlagen
Emissionen Frischluftzufuhr Kaltluftentstehungsgebiete	--	Grünordnungsplan

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

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

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

2.1.1.6 Schutzgut Landschaft / Erholung

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

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

2.1.1.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

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

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

2.1.1.8 Schutzgut Fläche

Schutzgut: Fläche		
Inhalte	Vorhandene Quellen	Erstellte Unterlagen

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

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

2.1.1.9 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

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

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

2.1.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

2.1.2.1 Auswirkung auf die Schutzgüter

2.1.2.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

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

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

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

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

Betriebsbedingt können Lichtemissionen vor allem nachtaktive Lebewesen negativ beeinträchtigen.

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

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

2.1.2.1.2 Schutzgut Boden

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

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

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

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

Gesamtbewertung Schutzgut Boden:
Auswirkungen mittlere Erheblichkeit

2.1.2.1.3 Schutzgut Wasser

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

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

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

Gesamtbewertung Schutzgut Grund- und Oberflächenwasser:
Auswirkungen mittel Erheblichkeit

2.1.2.1.4 Schutzgut Luft/Klima

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

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

Gesamtbewertung Schutzgut Klima und Lufthygiene:
Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit

2.1.2.1.5 Fläche

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

Durch die vorliegende Planung wird die zukünftige Nahversorgung sichergestellt. Das städtebauliche Konzept berücksichtigt dabei den sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden. Ebenso wird die Dachfläche multifunktional zur Gewinnung von Strom aus Sonnenenergie genutzt.

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

Gesamtbewertung Schutzgut Fläche:
Auswirkungen mittlere Erheblichkeit

2.1.2.1.6 Wirkungsgefüge zwischen den o.g. Schutzgütern

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

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

2.1.2.1.7 Schutzgut Landschaft / Erholung

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

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

Gesamtbewertung Schutzgut Landschaft:
Auswirkungen ohne Erheblichkeit

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

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

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

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

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

Betriebsbedingt ist durch den Zielverkehr ein höheres Verkehrsaufkommen zu erwarten.

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

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

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

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

Gesamtbewertung Schutzgut Mensch:
Auswirkungen geringer Erheblichkeit

2.1.2.4 Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter

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

Es sind keine erheblichen Auswirkungen für dieses Schutzgut zu erwarten.

Gesamtbewertung Schutzgut Kultur- und Sachgüter:
Auswirkungen ohne Erheblichkeit

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

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

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

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

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

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

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

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

2.1.2.9 Auswirkungen auf die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes

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

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

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

2.2.1 Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter

2.2.1.1 Schutzgut Tiere und Pflanzen

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

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

2.2.1.2 Schutzgut Boden

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

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

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

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

2.2.1.3 Schutzgut Wasser

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

2.2.1.4 Schutzgut Landschaftsbild

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

2.2.1.5 Schutzgut Luft/Klima

Als klimatisch wirksame Vermeidungsmaßnahmen sind Pflanzgebote vorgesehen.

2.2.1.6 Schutzgut Fläche

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

2.2.1.7 Landschaftspflegerische Maßnahmen und Festsetzungen

Im Bebauungsplan sind Grünflächen und Pflanzmaßnahmen festgesetzt, welche das Kleinklima positiv beeinflussen.

2.3 Ausgleich unvermeidbarer Beeinträchtigungen / Eingriffsregelung

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

2.4 Alternative Planungsmöglichkeiten

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

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

2.5 Zusätzliche Angaben

2.5.1 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

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

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

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

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

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

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

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

2.5.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen

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

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

3. Allgemein verständliche Zusammenfassung

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

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

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

H) Quellen

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

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

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

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

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

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

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT
Bodeninformationssystem Bayern (Internetdienst)

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

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT
Umweltatlas Bayern

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM DER FINANZEN UND FÜR
HEIMAT
BayernAtlas

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE
Bayerischer Denkmal-Atlas

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT
Artenschutzkartierung (ASK)

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT
Biotopflächen und Sachdaten

WEATHER SPARK
Klima für Vilseck
de.weatherspark.com, 08.09.2022

STADT VILSECK
Flächennutzungsplan

LEP BAYERN

RP OBERPFALZ

I) Anlagen

Gehölzliste Gehölzverwendung im Landkreis Amberg-Weizsach, Naturraum
„Oberpfälzisches Hügelland“

Neubau Fachmarktzentrum B.-planverfahren „An der Hohen Straße“,
Überarbeitung der Immissionsschutzberichte vom 20.01.2023 und 03.05.2023, in
der Fassung vom 25.09.2023, Ingenieurbüro Stefan Leistner

Entwicklungskonzept Einzelhandel für die Stadt Vilseck, in der Fassung vom
18.10.2023, GEO-PLAN Hutzelmann und Hacke GbR

J) Impressum

Planverfasser:

NEIDL + NEIDL

Landschaftsarchitekten und Stadtplaner Partnerschaft mbB

Dolesstraße 2

92237 Sulzbach-Rosenberg

Gebäudeplanung:

RK NEXT Architekten – Kufner PartGmbB

Hohereuth 11

95448 Bayreuth