

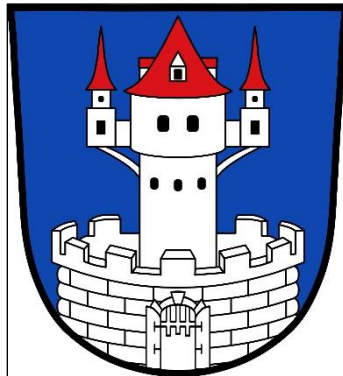
stat

BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG

SONDERGEBIET ALTE GÄRTNEREI
- STADTMARKT UND WOHNEN

STADT NEUNBURG VORM WALD

UMWELTBERICHT MIT BEHANDLUNG
DER NATURSCHUTZRECHTLICHEN
EINGRIFFSREGELUNG



Stadt Neunburg v. Wald:

.....
Martin Birner
1. Bürgermeister
Stadt Neunburg v. Wald
Schrannenplatz 1
92431 Neunburg v. Wald

06. März 2020

DER PLANFERTIGER:

.....
Gottfried Blank
Blank & Partner mbB
Landschaftsarchitekten
Marktplatz 1 - 92536 Pfreimd
Tel.-Nr. 09606 / 91 54 47
Fax: 09606 / 91 54 48
email: g.blank@blank-landschaft.de

Inhaltsverzeichnis

A)	Umweltbericht	3
1.	Einleitung	3
1.1	Kurzdarstellung der Inhalte und der wichtigsten Ziele des Umweltschutzes für den Bauleitplan	3
1.2	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen dargelegten Ziele des Umweltschutzes und ihre Berücksichtigung	4
2.	Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung	5
2.1	Natürliche Grundlagen	5
2.2	Schutzgut Mensch einschließlich der menschlichen Gesundheit, kulturelles Erbe, sonstige Sachgüter	7
2.3	Schutzgut Pflanzen und Tiere und deren Lebensräume (mit spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung), biologische Vielfalt	10
2.4	Schutzgut Landschaft	14
2.5	Schutzgut Boden, Fläche	15
2.6	Schutzgut Wasser	16
2.7	Schutzgut Klima und Luft	18
2.8	Wechselwirkungen	18
3.	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)	19
4.	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	19
4.1	Vermeidung und Verringerung	19
4.2	Ausgleich	21
5.	Alternative Planungsmöglichkeiten	21
6.	Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	21
7.	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)	21
8.	Allgemein verständliche Zusammenfassung	22
B)	Behandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung	24

Anlagenverzeichnis

- Bestandsplan Nutzungen und Vegetation mit Darstellung des Eingriffs, Maßstab 1:1000
- Lageplan Ausgleich-/Ersatzmaßnahmen auf Flur-Nr. 51 und 52 (jeweils Teilfläche), Gemarkung Schwand, Stadt Schönsee, Maßstab 1:1000

A) UMWELTBERICHT

Die Bearbeitung des Umweltberichts erfolgt gemäß dem Leitfaden „Der Umweltbericht in der Praxis“ des Bay StMUGV und der Obersten Baubehörde, ergänzte Fassung vom Januar 2007.

1. Einleitung

1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und der wichtigsten Ziele des Umweltschutzes für den Bauleitplan

Zur Deckung des weiteren örtlichen Bedarfs an Einzelhandelsflächen kombiniert mit Wohnnutzungen in den Obergeschossen, plant die Stadt Neunburg v. Wald die Ausweisung des Sondergebiets „Alte Gärtnerei - Stadtmarkt und Wohnen“ auf einer ursprünglich als Gärtnerei bzw. landwirtschaftlich genutzten Fläche am südöstlichen Rand der Neunburger Altstadt.

Hierfür wird ein Bebauungsplan mit Grünordnung aufgestellt. Die Größe des Geltungsbereichs beträgt ca. 15.267 m², wobei die nutzbaren Bauparzellen 13.790 m² umfassen (Eingriffsfläche 13.309 m²).

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

Nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. In § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind die in der Abwägung zu berücksichtigenden Belange des Umweltschutzes aufgeführt. § 1a BauGB enthält ergänzende Regelungen zum Umweltschutz, u.a. in Absatz 3 die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung. Nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB ist das Ergebnis der Umweltprüfung in der Abwägung zu berücksichtigen.

Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung hängen von der jeweiligen Planungssituation bzw. der zu erwartenden Eingriffserheblichkeit ab. Da der Geltungsbereich mit seiner intensiven Vornutzung als Gärtnerei und der intensiven Acker- bzw. Wiesennutzung auf den übrigen Flächen sowie der isolierten Lage innerhalb des Stadtgebiets im vorliegenden Fall nur eine vergleichsweise geringe Wertigkeit im Hinblick auf die Schutzgüter Pflanzen, Tiere und Lebensräume sowie Landschaft aufweist, kann die Untersuchungsintensität innerhalb relativ enger Grenzen gehalten werden.

Die Inhalte des Umweltberichts ergeben sich aus der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB.

Die bedeutsamen Ziele des Umweltschutzes für den Bebauungsplan sind:

Grundsätzlich sind die Beeinträchtigungen der Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, Boden, Fläche, Wasser, Luft, Klima und Landschaft so gering wie möglich zu halten, insbesondere

- sind die Belange des Menschen hinsichtlich des Lärms und sonstigen Immissions-schutzes sowie der Erholungsfunktion und die Kultur- und sonstigen Sachgüter (z.B. Schutz von Bodendenkmälern) zu berücksichtigen
- sind nachteilige Auswirkungen auf die Lebensraumfunktion von Pflanzen und Tieren soweit wie möglich zu begrenzen, d.h. Beeinträchtigungen wertvoller Lebensraumstrukturen oder für den Biotopverbund wichtiger Bereiche sind möglichst zu vermeiden, soweit überhaupt betroffen
- sind Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes auch im überörtlichen Zusammenhang soweit wie möglich zu vermeiden; durch bauplanungs- und bauordnungsrechtliche sowie grünordnerische Festsetzungen ist eine Einbindung des Bau- gebiets in das Orts- und Landschaftsbild zu gewährleisten, soweit dies sinnvoll und möglich und entsprechend der spezifischen Eingriffsempfindlichkeit erforderlich ist
- ist die Versiegelung von Boden möglichst zu begrenzen sowie sonstige vermeidbare Beeinträchtigungen des Schutzguts zu vermeiden
- sind auch nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser (Grundwasser und Oberflächengewässer) entsprechend den jeweiligen Empfindlichkeiten (z.B. Grundwasserstand, Betroffenheit von Still- und Fließgewässern) so gering wie möglich zu halten
- sind Auswirkungen auf das Kleinklima (z.B. Berücksichtigung von Kaltluftabflußbahnen), die Immissionssituation und sonstige Beeinträchtigungen der Schutzgüter Klima und Luft auf das unvermeidbare Maß zu begrenzen

Zwangsläufig gehen mit der Sondergebietsausweisung unvermeidbare Beeinträchtigungen der Schutzgüter einher, die in Pkt. 2 im Einzelnen dargestellt werden.

1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen dargelegten Ziele des Umweltschutzes und ihre Berücksichtigung

Regionalplan

In den Karten „Siedlung und Versorgung“ sowie „Landschaft und Erholung“ sind den Planungsbereich sowie die nähere Umgebung betreffend keine Ausweisungen enthalten. Auch Landschaftliche Vorbehaltsgebiete o.ä. sind nicht ausgewiesen.

Biotopkartierung, gesetzlich geschützte Biotope

Bei der Biotopkartierung Bayern wurden im Einflußbereich der Gebietsausweisung keine Strukturen als Biotope erfasst.

Gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG bzw. Lebensstätten gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG liegen nicht innerhalb des geplanten Geltungsbereichs und der näheren Umgebung.

Schutzgebiete

Schutzgebiete nach den Naturschutzgesetzen sind im Geltungsbereich sowie dem weiteren Umfeld nicht ausgewiesen.

Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP)

Den Planungsraum unmittelbar betreffende Bestands-, Bewertungs- und Zielaussagen sind im ABSP für den Landkreis Schwandorf nicht enthalten.

Schutzgebietsvorschläge gibt es für das Planungsgebiet sowie das Umfeld nicht.

Das Planungsgebiet gehört auch nicht zu den Schwerpunktgebieten des Naturschutzes im Landkreis.

Artenschutzkartierung

In der Artenschutzkartierung Bayern sind den Planungsbereich betreffend keine Art-nachweise verzeichnet.

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

2.1 Natürliche Grundlagen

Naturräumliche Gliederung und Topographie

Nach der naturräumlichen Gliederung der Geographischen Landesaufnahme ist das Planungsgebiet dem Naturraum 401-C (Gneishügelland von Neunkirchen-Balbini) zuzuordnen.

Das Gelände ist im Planungsgebiet im östlichen und südlichen Teil leicht nach Westen geneigt, ansonsten relativ eben.

Die Geländehöhen liegen zwischen ca. 400 m NN im äußersten Südosten und ca. 396 m NN im äußersten Südwesten des Geltungsbereichs.

Die Geländeneigungen sind damit insgesamt sehr gering.

Geologie und Böden

Nach der Geologischen Karte Maßstab 1:25.000 ist das Planungsgebiet aus geologischer Sicht den mittel- bis grobkörnigen Graniten zuzurechnen (Neunburger Granit). Als Bodentypen sind fast ausschließlich Braunerden (podsolig) aus Sandgrus bis Grus ausgeprägt.

Eine Kartierung der Bodenfunktion gibt der Umweltatlas Bayern Boden (siehe nachfolgende Ausführungen).

Nach der Bodenschätzungskarte sind im Gebiet Boden-/Ackerzahlen von 41/36 (leh-mige Sande als Bodenart) ausgeprägt.

Aufgrund der Beanspruchung des Bodens durch die Ausweisung des Sondergebiets ist eine Bodenfunktionsbewertung im Sinne des LFU-Leitfadens „Das Schutzgut Boden in der Planung (Stand 2017) durchzuführen, um u.a. die Empfindlichkeit des Schutzguts

gegenüber Veränderungen bewerten und Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen ableiten zu können.

Die Bewertung stellt sich gemäß dem Bayernatlas Boden wie folgt dar:

- a) Standortpotenzial für die natürliche Entwicklung (Arten- und Biotopschutzfunktion): Carbonatfreie Böden mit geringem Wasserspeichervermögen (gemäß Tabelle II/1 des Leitfadens regionale Bedeutung; die Böden sind weit verbreitet, keine besonderen Funktionen)
- b) Retention des Boden bei Niederschlagsereignissen
mittleres Regenrückhaltevermögen bei Niederschlägen
- c) Rückhaltevermögen des Bodens für wasserlösliche Stoffe (z.B. Nitrat)
nicht bewertet, da als Siedlungsfläche eingestuft; es ist von einem sehr geringen Rückhaltevermögen für Nitrat auszugehen (wie angrenzende Flächen, mit gleicher geologischer Ausgangssituation)
- d) Rückhaltevermögen für Schwermetalle
sehr geringe relative Bindungsstärke für Cadmium
- e) Natürliche Ertragsfähigkeit landwirtschaftlich genutzter Böden
nicht bewertet (da als Siedlungsfläche eingestuft), aufgrund der Ackerzahl Stufe 2 von 5 (gering)
- f) Bewertung der Funktion als Archiv für Natur- und Kulturgeschichte
Keine besondere Funktionen des Bodens als Archiv für die Natur- und Kulturgeschichte; die Böden sind im größeren Zusammenhang weit verbreitet. Besondere Merkmale liegen nicht vor.

Damit ergibt sich insgesamt eine sehr geringe bis geringe bis mittlere Einstufung bei den einzelnen Bodenfunktionen. Bei keiner der Bodenfunktionen ist eine hohe bis sehr hohe Bewertung zutreffend.

Klima

Im Planungsgebiet sind für die Verhältnisse der mittleren bis südöstlichen Oberpfalz durchschnittliche klimatische Verhältnisse mit mittleren Jahrestemperaturen von ca. 8° C und mittleren Jahresniederschlägen von 750 mm kennzeichnend.

Geländeklimatische Besonderheiten bestehen in Form von hangabwärts, also im südlichen Teil in westliche Richtung abfließender Kaltluft, insbesondere bei bestimmten Wetterlagen wie sommerlichen Abstrahlungsinversionen. Aufgrund der geringen Neigung dürften solche Phänomene relativ gering ausgeprägt sein.

Hydrologie und Wasserhaushalt

Der Bereich des geplanten Sondergebiets entwässert natürlicherweise nach Norden zu einem Graben, der nach Westen (im Altstadtbereich) verrohrt ist und der Schwarzach zufließt.

Oberflächengewässer gibt es im Planungsgebiet sowie der näheren Umgebung nicht. Sonstige hydrologisch relevante Strukturen, wie Quell- oder Vernässungsbereiche etc., findet man im Planungsgebiet ebenfalls nicht.

Über die Grundwasserverhältnisse liegen keine detaillierten Angaben vor. Angesichts der geologischen- und Nutzungsverhältnisse ist in jedem Fall davon auszugehen, dass bis zu den durch die Erschließungs- und sonstigen Baumaßnahmen voraussichtlich aufzuschließenden Bodenhorizonten keine Grundwasserschichten angeschnitten werden. Schichtwasseranfall bzw. -austritte sind zumindest nicht auszuschließen.

Wasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete oder sog. wassersensible Bereiche sind im Vorhabensbereich nicht ausgewiesen.

Aufgrund der derzeit im Geltungsbereich ausgeprägten, weitgehend natürlichen Bodenprofile bzw. nach dem weitgehenden Rückbau der Befestigungen und Gebäude aus der Vornutzung der Gärtnerei Roßkopf kann die Grundwasserneubildung auf der Fläche derzeit weitgehend uneingeschränkt stattfinden.

Potenzielle natürliche Vegetation

Als potenzielle natürliche Vegetation ist im Gebiet nach den Angaben des fis-natur-online der Hainsimsen-Tannen-Buchenwald im Komplex mit Waldmeister-Tannen-Buchenwald anzusehen.

2.2 Schutzgut Mensch einschließlich der menschlichen Gesundheit, kulturelles Erbe, sonstige Sachgüter

Beschreibung der derzeitigen Situation

Bezüglich des Lärms bestehen im Gebiet gewisse Vorbelastungen durch den Verkehrslärm der Neukirchener Straße (Staatsstraße 2040). Um den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, auch gegenüber den potenziell schutzbedürftigen Nutzungen in der Umgebung sowie im Sondergebiet, aufgrund der durch die geplanten Nutzungen zu erwartenden Schallimmissionen, gerecht zu werden, wurde eine Schalltechnische Untersuchung erstellt (Büro GEO.VER.S.UM).

Bestehende Siedlungen liegen nicht innerhalb des Geltungsbereichs. Die bestehenden Gebäude wurden bereits bzw. werden noch rückgebaut. In der Umgebung des geplanten Sondergebiets grenzen Mischgebiete (im Westen, Norden und Osten) bzw. Wohngebiete (im Süden) an.

Gerüche sind derzeit ohne nennenswerte Bedeutung. Lediglich zeitweilige Gerüche, bedingt durch städtischen Immissionen, sind zu nennen, erreichen aber nur geringe Ausmaße, und spielen für die geplante Gebietsausweisung keine Rolle.

Die Flächen wurden bisher teilweise landwirtschaftlich, z.T. als Gärtnerei genutzt. Forstwirtschaftlich genutzte Bereiche sind nicht betroffen. Die landwirtschaftlich genutzten Flächen weisen eine durchschnittliche Nutzungseignung auf. Sie liegen weitgehend isoliert innerhalb des Stadtgebiets Neunburg.

Bestehende Wasserschutzgebiete liegen nicht im Bereich des geplanten Sondergebiets. Auch Überschwemmungsgebiete, wassersensible Bereiche u.ä. erstrecken sich nicht auf das Planungsgebiet und die umgebenden Flächen.

Aufgrund der Lage und Strukturierung ist die Bedeutung des Gebiets für die Erholung der Bevölkerung potenziell vorhanden. Die Flächen waren aber bisher nicht betretbar. Durchgehende Wegeverbindungen für die Erholungsnutzung gibt es nicht.

Bau- und Bodendenkmäler sind innerhalb des Geltungsbereichs sowie dem näheren Umfeld nicht bekannt. Der Bayernviewer Denkmal weist im Geltungsbereich und der Umgebung keine Bodendenkmäler aus. Die Altstadt von Neunburg v. Wald mit den Boden- und Baudenkmalern liegt ca. 200 m nordwestlich des Vorhabensbereichs.

Auswirkungen

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, für das städtisch geprägte Umfeld typisch sind und sich nicht nachhaltig nachteilig auf die Wohn- und Erholungsfunktionen sowie das Wohlbefinden und die Gesundheit auswirken.

Besondere Anforderungen im Hinblick auf den Lärmschutz bestehen aufgrund der Vorbelastungen vor allem durch den Verkehrslärm der St 2040. Schutzbedürftige Nutzungen liegen in der gesamten Umgebung und innerhalb des Sondergebiets, die im Hinblick auf die zu erwartenden Schallimmissionen der geplanten Gebietsnutzungen zu betrachten sind. Um den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gerecht zu werden, wurde begleitend zum vorliegenden Bebauungsplan eine Schalltechnische Untersuchung erstellt (GEO.VER.S.UM). Im Ergebnis ergeben sich unterschiedliche Anforderungen an den passiven Schallschutz, die in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans (§ 14 der Satzung) im Einzelnen verankert werden (zeitliche Begrenzung der Anlieferung, Festsetzung von Gesamtschalldämm-Maßen bei schutzbedürftigen Räumen usw.).

Zum Schutz umliegender und im Sondergebiet liegender schutzbedürftiger Immissionsorte werden Geräuschkontingente (mit entsprechenden Zusatzkontingenten für die planlich festgesetzten Richtungssektoren) festgesetzt. Für die Immissionsorte der Wohnflächen innerhalb des Bebauungsplangebiets ist nachzuweisen, dass die in einem Mischgebiet zulässigen Immissionsrichtwerte durch die Lärmimmissionen aus dem Sondergebiet nicht überschritten werden.

Durch die Realisierung des Sondergebiets wird es zu einer gewissen Zunahme des Verkehrs auf der Staatsstraße und den umgebenden Straßen kommen. Umliegende

Wohnnutzungen, auch in Mischgebieten, werden damit zwar zusätzlich mit Verkehrsaufkommen belastet, jedoch nicht in unzumutbarem Ausmaß. Eine verkehrstechnische Anbindung der geplanten Wohnnutzungen im Sondergebiet mit ca. 50-60 Wohneinheiten ist nach einer vorliegenden Stellungnahme des Büros GEO.VER.S.UM grundsätzlich möglich und festgesetzt, ohne ihre straßenräumliche Funktionalität zu verändern.

Ansonsten wird das Gebiet an die Neukirchener Straße (St 2040) angebunden. Die Festsetzungen zur Verkehrsanbindung sind zwingend zu beachten (Abbiegespur etc.), um weiterhin einen reibungslosen Verkehrsfluss zu gewährleisten.

Bestehende Siedlungen werden durch die geplante Baugebietsausweisung auch durch sonstige Auswirkungen nicht relevant beeinträchtigt.

Gerüche spielen im Gebiet keine über die übliche Geruchsbelastung im urbanen Umfeld hinaus gehende Rolle, so dass keine näheren Untersuchungen hierzu erforderlich sind. Landwirtschaftliche Betriebe werden durch die Baugebietsausweisung nicht in ihren Entwicklungsmöglichkeiten eingeschränkt (Tierhaltung). Hinsichtlich der Gerüche relevante Tierhaltungsbetriebe oder sonstige relevante, geruchsemitierende Betriebe liegen nicht im maßgeblichen Umfeld der Baugebietsausweisung.

Mit der Realisierung des Vorhabens geht eine Fläche von ca. 1,4 ha für die Erzeugung von Nahrungs- und Futtermitteln sowie Energierohstoffen nachhaltig verloren (potenziell landwirtschaftlich nutzbare Fläche). Die landwirtschaftlichen Erzeugungsbedingungen sind durchschnittlich (siehe Bewertung der Bodenfunktionen). Nach § 1a BauGB ist die Notwendigkeit der Beanspruchung von landwirtschaftlich genutzten Flächen für Bebauung zu begründen. Die Stadt Neunburg vorm Wald stärkt bereits seit einigen Jahren die Innenentwicklung. Die vorliegend zur Bebauung geplante Fläche liegt im Innenbereich von Neunburg vorm Wald. Die geplante Nutzung, insbesondere des Einzelhandels, lassen sich an dem zentrumsnahen Standort optimal realisieren. Insofern ist es sinnvoll, die Fläche, die bereits derzeit nicht mehr für landwirtschaftliche Zwecke genutzt wird, für die bauliche Nutzung in Anspruch zu nehmen.

Forstwirtschaftliche Nutzflächen sind von der Ausweisung des Sondergebiets nicht betroffen.

Da das Planungsgebiet diesbezüglich bereits derzeit ohne größere Bedeutung ist, wird die Erholungsfunktion des Gebiets nicht in nennenswertem Maße beeinträchtigt. Die bestehenden Wegeverbindungen, die allerdings für den Erholungsverkehr keine durchgehenden Verbindungen schaffen, bleiben erhalten. Wander- oder Radwege sind nicht betroffen. Mit der Bebauung geht eine innerstädtische Grünfläche verloren, wobei aber, wie oben erläutert, deren Beanspruchung besonders sinnvoll ist.

Bestehende Erholungseinrichtungen werden durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt.

Im Geltungsbereich sowie dem weiteren Umfeld sind keine Bodendenkmäler bekannt. Sollten im Zuge der Baumaßnahmen kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde zutage treten, wird der gesetzlichen Meldefrist entsprochen und die zuständigen Denkmalschutzbehörden eingeschaltet sowie der Zustand unter Beachtung der denkmalrechtlichen Vorgaben unverändert erhalten (Erlaubnispflicht nach Art. 7 Abs. 1 BayDSchG).

Aufgrund der bereits im spürbaren Umfang in der Umgebung vorhandenen neuzeitlichen Bebauung werden die Baudenkmäler des Altstadtbereichs nicht nachteilig verändert.

Zusammenfassend betrachtet ist die schutzgutbezogene Eingriffserheblichkeit bezüglich des Menschen einschließlich der menschlichen Gesundheit, des kulturellen Erbes und der sonstigen Sachgüter vergleichsweise gering. Relevante nachteilige Auswirkungen werden insbesondere im Hinblick auf den Schallschutz und die Verkehrsanbindung durch die entsprechenden umfangreichen Festsetzungen vermieden, die im Zuge der Bebauung konsequent umzusetzen sind. Mit der Festsetzung des verträglichen Nutzungskonzepts im Hinblick auf den Einzelhandel werden Konflikte mit dem Handelskonzept und dem bestehenden Einzelhandel vermieden.

2.3 Schutzgut Pflanzen und Tiere und deren Lebensräume (mit spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung), biologische Vielfalt

Beschreibung der derzeitigen Situation

Die Nutzungs- und Vegetationsstrukturierung des Gebiets ist im Bestandsplan Nutzungen und Vegetation Maßstab 1:1000 dargestellt.

Der Geltungsbereich war bisher als Gärtnerei genutzt. Der Großteil der Gebäude und der Anlagen wurde mittlerweile rückgebaut, das Gelände planiert. Die umliegenden Flächen des unmittelbaren Gärtnereigeländes waren als Grünland genutzt, zuletzt offensichtlich als Acker, danach sind die Flächen brachgefallen. In den Randbereichen sind an wenigen Stellen junge bis punktuell mittelalte Gehölze ausgeprägt: an der Südostseite junge Salweiden, im Süden an einer Stelle eine mehrstämmige Esche mit jeweils ca. 20 cm Stammdurchmesser, und im Nordosten junger Gehölzaufwuchs, u.a. mit einer jungen Kirsche. Im Norden, unmittelbar an der Westseite des entlang der Neukirchener Straße noch bestehenden kleinen Gebäudes, stehen einige Scheinzypressen. Insgesamt sind die Gehölzbestände geringwertig und können nicht wesentlich zur Aufwertung der geringen naturschutzfachlichen Qualitäten des Projektgebiets beitragen.

Damit ist die naturschutzfachliche Wertigkeit des unmittelbaren Geltungsbereichs vergleichsweise gering. In erster Linie bestehen aufgrund der isolierten Lage auch keine Lebensraumqualitäten für die Arten der intensiv genutzten Kulturlandschaft. Arten der Kulturlandschaft wie die Feldlerche sind nicht zu erwarten, da keine funktionalen Beziehungen zur freien Landschaft bestehen.

Folgende Nutzungs- und Vegetationsstrukturen grenzen an den Geltungsbereich unmittelbar an:

- im Süden die asphaltierte Aschenbrennerstraße, südlich davon Wohnanwesen, Grünflächen und landwirtschaftliche Flächen
- im Westen Wohnsiedlungen mit bereichsweisen Gehölzen, u.a. eine Hasel im Norden und ein etwas älterer Obstbaum mit weiteren jüngeren Gehölzen im mittleren Bereich
- im Norden und Osten die Neukirchener Straße (St 2040), dahinter weitere Siedlungen

Insgesamt ist die naturschutzfachliche Wertigkeit des Geltungsbereichs aufgrund der strukturellen Ausprägung und der Lage im Stadtgebiet Neunburg vorm Wald vergleichsweise gering. Auch nur bedingt wertvolle Einzelelemente bzw. -strukturen findet man im Geltungsbereich sowie dem näheren Umfeld nicht. Bemerkenswerte oder seltene Arten der Pflanzen- und Tierwelt sind nicht zu erwarten.

Auswirkungen (mit Ausführungen zum speziellen Artenschutzrecht)

Durch die Realisierung des Sondergebiets werden ein bisheriges Gärtnereigelände bzw. landwirtschaftlich genutzte Flächen in Anspruch genommen (Eingriffsfläche abzüglich bisher bestehender Gebäude in einem Umfang von 315 m² ist ca. 13.309 m²), die nur eine geringe Bedeutung als Lebensraum von Pflanzen und Tieren aufweisen. Von den zu beseitigenden Gehölzen ist lediglich die mehrstämmige Esche im Süden erwähnenswert, die jedoch ebenfalls nur bedingt als Lebensraum von Bedeutung ist (der Baum wird mit 30 m² zusätzlich zu erbringendem Ausgleich bilanziert). Naturschutzfachlich bedeutsame Strukturen, wie ältere Gehölze, wertvolle Grasfluren usw. sind von der Gebietsausweisung nicht betroffen.

Typische Arten der intensiv genutzten Kulturlandschaft wie die Feldlerche sind aufgrund der isolierten Lage des Gebiets nicht zu erwarten. Dass diese Arten im Gebiet vorkommen, ist praktisch auszuschließen.

Erst mittelfristig ist nach entsprechender Entwicklungszeit der Begrünungsmaßnahmen damit zu rechnen, dass zumindest für das typischerweise in durchgrüneten Siedlungen vorkommende Artenspektrum sehr geeignete Lebensraumstrukturen geschaffen werden, allerdings nur in sehr begrenztem Maße, da auch erhebliche betriebsbedingte Beeinträchtigungen zu erwarten sind, und sich mögliche Begrünungsmaßnahmen nur auf kleinere Flächen erstrecken können.

Die Durchlässigkeit des Baugebiets, soweit überhaupt noch vorhanden, wird durch die Bebauung und sonstige Flächenversiegelungen reduziert. Dies ist aber wegen der Lage im geschlossenen Stadtgebiet relativ wenig relevant, da die Fläche bereits stark isoliert ist.

Neben dem unmittelbaren Lebensraumverlust durch Überbauung können benachbarte Lebensraumstrukturen grundsätzlich auch durch indirekte Effekte wie Verlärmung, Beschattung, Beeinträchtigung von Austauschbeziehungen, Veränderungen des Kleinklimas etc. beeinträchtigt werden. Nachdem aber im vorliegenden Fall keine diesbezüglich empfindlichen Strukturen vorhanden sind (überwiegend grenzen Siedlungsstrukturen an), werden keine nennenswerten indirekten Auswirkungen hervorgerufen. Im Vordergrund stehen die unmittelbaren Lebensraumverluste, die bezüglich des Schutzguts aber ebenfalls gering sind.

Schutzgebiete, geschützte Objekte o.ä. sind von der Baugebietsausweisung nicht betroffen.

Insgesamt ist die Eingriffserheblichkeit bezüglich der Schutzgutbelange als gering einzustufen.

Ausführungen zum speziellen Artenschutzrecht (spezielle artenschutzrechtliche Prüfung):

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) Verbotstatbestände im Sinne von § 44 Abs. 1 i.V. m. Abs. 5 BNatSchG ausgelöst werden.

Wirkungen des Vorhabens

Unmittelbar betroffen sind ausschließlich bisher intensiv genutztes Gärtnereigelände und z.T. landwirtschaftlich genutzte Flächen. Gehölze, Gras- und Krautfluren oder sonstige auch nur bedingt naturschutzfachlich wertvolle Strukturen sind nur in sehr geringem Maße betroffen.

Wie bei jeder Baumaßnahme werden baubedingte, darüber hinaus auch betriebsbedingte Beeinträchtigungen nach Realisierung der Bebauung hervorgerufen.

Verbotstatbestände

Sowohl im Hinblick auf die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und die sonstigen, nach nationalem Recht streng geschützten Arten sowie die Europäischen Vogelarten gelten folgende Verbote:

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.

Pflanzen- und Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie, nach nationalem Recht streng geschützte Arten

Eine Betroffenheit der Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie ist aufgrund deren bekannter Verbreitungsgebiete und der Lebensraumansprüche unter Berücksichtigung der im Gebiet ausgeprägten Lebensraumtypen auszuschließen. Verbotstatbestände können deshalb nicht ausgelöst werden.

Da von dem Vorhaben keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie (Säugetiere) und der nach nationalem Recht streng geschützten Arten betroffen sind, ist eine Auslösung von Schädigungsverböten ausgeschlossen. Die ganz wenigen Gehölze im Planungsgebiet selbst sind jung bis mittelalt, und weisen keinerlei Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Fledermäusen auf.

Leitlinien für den Flug von strukturgebunden fliegenden Fledermausarten und bedeutende Nahrungslebensräume von Fledermäusen sind von dem Vorhaben nicht berührt. Das Gärtnereigelände und die landwirtschaftlich Flächen haben für den Nahrungserwerb und sonstige Teillebensraumfunktionen von Fledermäusen keine relevante Bedeutung.

Damit kann in jedem Fall davon ausgegangen werden, dass sich der Erhaltungszustand der lokalen Populationen potenziell vorkommender Arten nicht erheblich verschlechtert. Sonstige Beeinträchtigungen der Arten des Anhangs IV und der nach nationalem Recht streng geschützten Arten sind nicht zu erwarten. Dies gilt auch für die Zauneidechse (*Lacerta agilis*) und die Amphibienarten. Für die Zauneidechse besteht kein Lebensraumpotenzial, da besonnte, magere oder lückig bewachsene Gras- und Krautfluren, Gebüschle u.ä. nicht ausgeprägt sind. Auch für Amphibien als Jahreslebensraum hat das Gebiet keine Bedeutung. Anhang IV-Arten der Amphibien sind in der Umgebung nicht bekannt, das Gebiet ist stark isoliert. Die Haselmaus (*Muscardinus avellanarius*) ist vom Vorhaben nicht betroffen, da die von der Art benötigten Lebensraumstrukturen im Gebiet nicht ausgeprägt sind.

Tötungsverbote werden ebenfalls nicht ausgelöst, da praktisch keine Gehölze gerodet werden und es aufgrund der niedrigen Fahrgeschwindigkeiten nicht zu einer nennenswerten Erhöhung des Kollisionsrisikos kommt. Vorsorglich sind die wenigen noch vorhandenen Gehölze im Zeitraum 01.10.-28./29.02. des Jahres zu beseitigen.

Europäische Vogelarten

Bezüglich der Europäischen Vogelarten gelten die gleichen Verbotstatbestände wie für die Arten des Anhangs IV.

Detaillierte Erhebungen liegen nicht vor, ebenfalls keine Artnachweise in der Artenschutzkartierung.

Unmittelbar betroffen sind, trotz der teilweisen Beanspruchung landwirtschaftlich genutzter Flächen, auch nicht die Bewohner der intensiven Kulturlandschaft wie Feldlerche - *Alauda arvensis*, Rebhuhn - *Perdix perdix*, Wachtel - *Coturnix coturnix*. Vorkommen sind aufgrund der isolierten Lage des Gebiets innerhalb des geschlossenen Stadtgebiets von Neunburg vorm Wald nicht zu erwarten. Lediglich im Süden grenzen noch landwirtschaftlich genutzte Flächen an, die jedoch nur geringe Flächen einnehmen und insgesamt ebenfalls völlig isoliert im Neunburger Stadtgebiet liegen. Verbotstatbestände, durch im Hinblick auf relevante wiesenbrütende Arten, sind auszuschließen.

Greifvögel, die auch in der intensiv genutzten Kulturlandschaft und auch im städtischen Bereich jagen, können durch die Überbauung von Nahrungslebensräumen betroffen sein. Sollte dies der Fall sein, kann aufgrund der ausgedehnten Jagdreviere (potenziell betroffen kann dadurch nur ein kleiner Teil sein) und der hohen Flexibilität bezüglich der Nahrungslebensräume davon ausgegangen werden, dass sich der Erhal-

tungszustand der lokalen Populationen der Arten nicht erheblich verschlechtert. Störungsverbote werden deshalb nicht hervorgerufen. Schädigungs- und Tötungsverbote werden bei diesen Arten ohnehin nicht ausgelöst.

Gehölbewohnende Vogelarten sind praktisch nicht betroffen. Die wenigen betroffenen Gehölze können höchstens gemeinen Vogelarten als Lebensraum oder Teillebensraum dienen. Aufgrund deren geringer Wirkungsempfindlichkeit werden in jedem Fall keine Verbotstatbestände ausgelöst.

Zusammenfassung

Entsprechend den obigen Ausführungen werden insgesamt, also bei allen zu prüfenden Tiergruppen und Arten, keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG hervorgerufen.

2.4 Schutzgut Landschaft

Beschreibung der derzeitigen Situation

Der Geltungsbereich selbst mit seiner bisherigen Nutzung als Gärtnerei und als landwirtschaftliche Flächen weist nur eine vergleichsweise geringe Landschaftsbildqualität auf. Im Gesamtzusammenhang betrachtet stellt die bisher wenig bebaute Fläche zwar eine gewisse Bereicherung als Grünfläche im städtischen Umfeld dar. Eine relevante landschaftsästhetische Aufwertung ist damit aber nicht gegeben.

Landschaftsästhetisch positiv geprägte Strukturen sind im Geltungsbereich praktisch nicht ausgeprägt und werden im Umfeld, da nur punktuell vorhanden, auch nicht indirekt beeinträchtigt. Die wenigen im Gebiet vorhandenen Gehölze können das Orts- bzw. Landschaftsbild allenfalls punktuell etwas aufwerten. Hochwertig ausgeprägte Einzelstrukturen oder Kulissen sind im Gebiet nicht ausgeprägt.

Entsprechend der Landschaftsbildqualität ist die Erholungseignung als gering einzustufen. Eine durchgehende Erschließung des Gebiets für Erholungszwecke durch Wege ist nicht gegeben. Die Flächen selbst waren bisher auch faktisch nicht betretbar. Besondere Qualitäten im Hinblick auf die Erholung sind im Geltungsbereich nicht vorhanden. Intensive Erholungseinrichtungen sind ebenfalls nicht betroffen, weder direkt noch durch indirekte Effekte.

Auswirkungen

Zwangsläufig wie bei jeder Bebauung wird das Landschaftsbild im unmittelbaren Vorhabensbereich grundlegend verändert. Die trotz der angrenzenden Bebauung und des städtischen Umfeldes kennzeichnende bedingte landschaftliche Prägung geht praktisch vollständig verloren. Die unmittelbare anthropogene Prägung tritt im geplanten Sondergebiet nach Realisierung der Bebauung in den Vordergrund. Die in diesem Bereich bestehenden Baulücken werden verkleinert, der zusammenhängende Siedlungsbereich von Neunburg vorm Wald auf einer weiteren Fläche von ca. 1,4 ha ausgedehnt.

Die Empfindlichkeit des Landschaftsbildes ist im vorliegenden Fall aufgrund der räumlichen Strukturierung gering. Im Umfeld liegen die bestehenden Bauflächen des Stadtgebiets Neunburg vorm Wald.

Über die unmittelbaren Auswirkungen im Vorhabensbereich selbst hinaus werden keine nennenswerten indirekten Beeinträchtigungen durch visuelle Verschattung und Verstärkung der anthropogenen Prägung im Umfeld auf benachbarte Strukturen hervorgerufen. Die Bebauung wird sich in das städtische Umfeld einordnen.

Die derzeit bereits geringe Erholungseignung auf der Fläche selbst geht durch die Bebauung und Umwandlung zu den geplanten Bauflächen vollständig verloren. Die Wegeverbindungen, insbesondere die Aschenbrenner Straße im Süden, bleiben aber erhalten.

Insgesamt ist die Eingriffserheblichkeit als gering einzustufen, die Empfindlichkeit ist ebenfalls gering.

2.5 Schutzgut Boden, Fläche

Beschreibung der derzeitigen Situation

Der geologische Untergrund wird im Gebiet von den mittel- bis grobkörnigen Neunburger Graniten gebildet. Es haben sich daraus Braunerden (podsolig) aus Sandgrus bis Grus entwickelt, die landwirtschaftliche Nutzungseignung ist als durchschnittlich zu bezeichnen (Boden-/Ackerzahlen von 41/36).

In Teilen des Planungsgebiets sind keine ursprüngliche n Bodenprofile mehr kennzeichnend.

Altlastenverdachtsflächen sind im Planungsbereich nicht bekannt und auch nicht zu erwarten. Die Baumassenreste der früheren Gebäude wurden abgefahren.

Bisher ist ein Großteil des Geltungsbereichs ohne Versiegelung (außer Gebäude und befestigte oder teilbefestigte Flächen). Es handelt sich teilweise um natürliche Bodenprofile, deren gewisse anthropogene Veränderung auf die landwirtschaftliche Nutzung zurückzuführen ist. Die Bodenfunktionen (Puffer-, Filter-, Regelungs- und Produktionsfunktion) werden auf diesen Böden bisher weitestgehend erfüllt. In Kap. 2.1 wurde unter „Geologie und Böden“ bereits eine detaillierte Bewertung der Bodenfunktionen durchgeführt. Diese ist Grundlage für die Bewertung der schutzgutbezogenen Eingriffsempfindlichkeit und der Auswirkungen auf das Schutzgut. Wie der Bewertung zu entnehmen ist, sind bei den Bodenfunktionen geringe bis mittlere Bewertungen kennzeichnend. Eine hohe Bewertung und damit hohe Eingriffsempfindlichkeit erfolgt bei keinem der Bewertungskriterien. Auf anderen Teilflächen wurden die Bodenprofile bereits erheblich anthropogen verändert. Damit ist insgesamt von einer eher geringen Eingriffsempfindlichkeit auszugehen.

Auswirkungen

Projektbedingte Auswirkungen auf das Schutzgut sind wie bei jeder Bauflächenausweisung in Form der Bodenüberformung, -überbauung und -versiegelung zu erwarten. Die

trotz gewisser Vorbelastungen naturgemäß relativ erheblichen Eingriffe in das Schutzgut Boden gehen mehr oder weniger zwangsläufig mit der geplanten Realisierung des Vorhabens einher. Die Vermeidung und Minderung der Eingriffe ist nur innerhalb relativ enger Grenzen möglich (siehe hierzu die Ausführungen in Kap. 4.1 zu den Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen).

Insgesamt können durch die Ausweisung des Sondergebiets bei einer festgesetzten GRZ von 0,8 und den geplanten Verkehrsflächen ca. 11.000 m² zusätzlich überbaut oder versiegelt werden (ohne Berücksichtigung bisher bereits versiegelter Flächen).

Im Bereich der überbauten bzw. versiegelten Flächen werden die natürlicherweise über lange Zeiträume gebildeten Bodenprofile mehr oder weniger irreversibel zerstört oder wesentlich verändert. Die Produktionsfunktion des Bodens geht vollständig verloren. Auch die sonstigen Bodenfunktionen können nach Realisierung der Bebauung nicht oder nur noch eingeschränkt erfüllt werden. Es ist aufgrund der geplanten Nutzungen von einem relativ hohen Versiegelungsgrad auszugehen.

Aufgrund der Standortgegebenheiten ist ein Ausgleich der Eingriffe im engeren Sinne nicht möglich. Eine Eingriffsminderung durch Reduzierung der zulässigen überbaubaren Flächen ist auch aus städtebaulicher Sicht nicht sinnvoll. Die geplanten Nutzungen könnten ansonsten am Standort nicht realisiert werden.

Die Flächenversiegelung als Vollversiegelung ist die stärkste Form der Beanspruchung des Schutzguts, weil dadurch praktisch alle Bodenfunktionen verloren gehen (Puffer-, Regelungs-, Produktions- und Lebensraumfunktion) und sich dies auch auf das Schutzgut Wasser und das Siedlungsklima erheblich auswirkt.

Der betroffene Bodentyp bzw. die Bodenart ist im größeren räumlichen Zusammenhang in Neunburg vorm Wald weit verbreitet (Braunerde mittlerer Entwicklungstiefe).

Bodenkontaminationen sind aufgrund der geplanten Nutzungen nicht zu erwarten.

Insgesamt ist die Eingriffserheblichkeit bezüglich des Schutzguts mittel, jedoch wie bei jeder Bebauung unvermeidbar. Die Auswirkungen halten sich auch aufgrund der Gebietsgröße und der Vorbelastungen innerhalb relativ enger Grenzen. Die standortspezifische Eingriffsempfindlichkeit ist vergleichsweise gering bis mittel.

Das Schutzgut Fläche (Flächenverbrauch) ist im vorliegenden Fall vergleichsweise gering betroffen. Es ist sinnvoll, den gewählten Standort zu beanspruchen. Eine unmittelbare landwirtschaftliche Nutzung trifft derzeit für die Fläche nicht zu.

2.6 Schutzgut Wasser

Beschreibung der derzeitigen Situation

Das Planungsgebiet entwässert natürlicherweise nach Norden zu einem Graben, der nach Westen verrohrt ist (im Bereich der Altstadt) und der Schwarzach zufließt.

Natürliche oder künstliche Oberflächengewässer gibt es innerhalb des Geltungsbereichs sowie dem näheren Umfeld nicht. Der Graben im Norden verläuft in ca. 60 m Entfernung. Sonstige hydrologisch relevante Strukturen wie Quellen oder Vernässungsbereiche findet man nicht.

Entsprechend den geologischen Verhältnissen und der Flächennutzung sind oberflächennah keine Grundwasserhorizonte zu erwarten. Jedoch sind Schichtwasseraustritte nicht gänzlich auszuschließen. Von außerhalb des geplanten Baugebiets wird kein Oberflächenwasser zufließen.

Wasserschutzgebiete sind im Planungsgebiet nicht ausgewiesen. Überschwemmungsgebiete, wassersensible Bereiche o.ä. liegen ebenfalls nicht im Einflußbereich der Gebietsausweisung.

Auswirkungen

Durch die zu erwartende Versiegelung (und Überbauung) auf einer Fläche von ca. 11.000 m² wird die Grundwasserneubildung reduziert. Eine Begrenzung ist nur in vergleichsweise geringem Umfang möglich. Stellplätze sollten nach Möglichkeit mit durchlässigem Pflaster befestigt werden. Im Sondergebiet sind alle Möglichkeiten einer Versickerung zu prüfen und zu nutzen. Falls dies nicht möglich ist, ist das Oberflächenwasser in einen Vorfluter einzuleiten. Nur falls diese Möglichkeiten nicht durchführbar sind, kann in den Mischwasserkanal eingeleitet werden.

Bezüglich der Wasserhaushaltsbilanz ergeben sich damit folgende Auswirkungen:

Die Grundwasserneubildung wird aufgrund der Versiegelung reduziert. Bei einer angenommenen jährlichen Grundwasserneubildung von 150 mm im Gebiet (nach Karten des ehem. Bay. Landesamtes für Wasserwirtschaft) reduziert sich die Grundwasserneubildung rechnerisch jährlich um ca. 1.650 m³. Nur ein kleinerer Teil der bisherigen Grundwasserneubildung bleibt erhalten. Auch die Verdunstung wird aufgrund der Versiegelung deutlich reduziert. Dem gegenüber wird der oberflächliche Abfluss deutlich erhöht.

Es finden also vorhabensbedingt Verschiebungen zwischen den Faktoren Versickerung, Verdunstung und Abfluss innerhalb der Wasserhaushaltsbilanz statt, die sich in gewissem Maße auf den Gebietswasserhaushalt auswirken.

Es kann nach dem derzeitigen Erkenntnisstand davon ausgegangen werden, dass bei den Erschließungen und sonstigen Baumaßnahmen kein Grundwasser angeschnitten wird.

Aufgrund der Geländeverhältnisse ist es nicht erforderlich, von außerhalb des geplanten Baugebiets zufließendes Oberflächenwasser gesondert zu erfassen und zu behandeln.

Bei den Baumaßnahmen ist den Anforderungen des allgemeinen Grundwasserschutzes bzw. dem wasserwirtschaftlichen Vorsorgegrundsatz des § 1 WHG in ausreichendem Maße Rechnung zu tragen.

Wasserschutzgebiete sind jedoch durch das Vorhaben nicht berührt, auch keine Überschwemmungsgebiete, wassersensible Bereiche oder sonstige hydrologisch oder wasserwirtschaftlich relevante Gesichtspunkte.

Insgesamt ist die Eingriffserheblichkeit als gering anzusehen.

2.7 Schutzgut Klima und Luft

Beschreibung der derzeitigen Situation

Das Großklima des Gebiets ist durch durchschnittliche Verhältnisse gekennzeichnet. Geländeklimatische Besonderheiten bestehen in Form von hangabwärts, also im südlichen Teil, westliche Richtung abfließender Kaltluft. Dieses Phänomen tritt insbesondere bei bestimmten Wetterlagen wie sommerlichen Abstrahlungsinversionen in Erscheinung. Die Kaltluftabflüsse im Gebiet sind durch die umliegende Bebauung bereits derzeit stark eingeschränkt.

Vorbelastungen der lufthygienischen und lokalklimatischen Situation bestehen in einem für einen innerörtlichen Bereich üblichen Maße. Die bestehenden Siedlungen im Umfeld stellen in gewissem Umfang „Wärmeinseln“ mit geringerer Verdunstung und Luftbefeuchtung, größeren Temperaturschwankungen mit höheren Temperaturspitzen etc. dar. Von den umliegenden Straßen, insbesondere der Neukirchener Straße, gehen entsprechende Immissionen aus. Es ist jedoch davon auszugehen, dass bestehende Immissionswerte der 22. BImSchG nicht überschritten werden.

Auswirkungen

Durch die Errichtung der Straßen, der Baukörper und der versiegelten Freiflächen wird sich das Lokalklima verändern. Die verdunstungsbedingte Luftbefeuchtung und Luftkühlung werden sich deutlich verringern. Der bisherige Beitrag der Grünflächen zum Klimaausgleich wird erheblich reduziert, die Merkmale des Stadtklimas mit höheren Temperaturspitzen etc. werden, auch bedingt durch die umliegende Bebauung, verstärkt. Dies wird sich in erster Linie im Vorhabensgebiet selbst und den unmittelbar angrenzenden Randbereichen auswirken. Damit wird die „Wärmeinsel“ der Stadt Neunburg um eine Fläche von ca. 1,4 ha vergrößert.

Die Wirkungen durch die zu errichtenden Gebäude auf den Kaltluftabfluß sind ohne nennenswerte Bedeutung, da der Kaltluftabfluß aufgrund der umliegenden Bebauung bereits erheblich eingeschränkt ist.

Luftgetragene Immissionen (Lärm, Schadstoffe) werden durch die Bebauung und den damit im Zusammenhang stehenden Verkehr erhöht, jedoch in einem Maße, dass dies für den Einzelnen insgesamt nicht spürbar ist. Bestehende Grenzwerte für Luftschadstoffe (TA Luft, 22. BImSchV) werden nicht überschritten.

Insgesamt ist die Eingriffserheblichkeit bezüglich des Schutzguts als vergleichsweise gering einzustufen.

2.8 Wechselwirkungen

Grundsätzlich stehen alle Schutzgüter untereinander in einem komplexen Wirkungsgefüge.

Bei der Analyse der Auswirkungsprognose wurden bereits Wechselwirkungen bei den Schutzgütern herausgearbeitet. Beispielsweise wirkt sich die Versiegelung (Betroffenheit des Schutzguts Boden) auch auf das Schutzgut Wasser (Reduzierung der Grundwasserneubildung) sowie Klima und Luft (Veränderung des Lokalklimas) aus. Soweit also Wechselwirkungen bestehen, wurde diese bereits dargestellt.

3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)

Wenn das Sondergebiet nicht errichtet würde, wäre zu erwarten, dass die derzeitige Grünfläche erhalten bliebe. Damit würden auch die Beeinträchtigungen des Bodens und der anderen Schutzgüter entfallen.

Da in der Stadt Neunburg vorm Wald eine Nachfrage nach Einzelhandelsflächen und Wohnnutzungen im zentralen Ortsbereich besteht, ist die geplante Ausweisung am Standort sinnvoll.

Eine andere Art der Bebauung wäre voraussichtlich ebenfalls möglich. Eine Realisierung, z.B. reiner Wohnnutzungen, unterläge aber einer gesonderten Prüfung.

4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

4.1 Vermeidung und Verringerung

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.

Hierzu ist zunächst festzustellen, dass die Standortwahl für das Sondergebiet grundsätzlich positiv im Hinblick auf die Eingriffsvermeidung zu bewerten ist, da bereits vorgentzte und teilweise vorbelastete, anthropogen überprägte Flächen mit vergleichsweise geringen Qualitäten hinsichtlich der Schutzgüter herangezogen werden und auch im Umfeld keine Strukturen ausgeprägt sind, die hinsichtlich der Schutzgutbelange besondere Empfindlichkeiten aufweisen würden. Spezifische Anforderungen, wie hinsichtlich des Schallschutzes, können durch Festsetzungen gewährleistet werden. Empfindlichere Landschaftsräume und Lebensraumstrukturen, z.B. am Ortstrand von Neunburg vorm Wald, können dadurch geschont und Eingriffe von vornherein vermieden werden. Es ist auch im Hinblick auf die Eingriffsvermeidung sinnvoll, diese Bebauung im zentralen Ortsbereich zu realisieren, um den motorisierten Individualverkehr zu begrenzen.

Als Vermeidungs- und eingriffsmindernde Maßnahmen sind in erster Linie die geplanten Begrünungsmaßnahmen und die Festsetzungen zur baulichen Gestaltung zu nennen. Durch die Heranziehung eines wenigstens teilweise vorbelasteten Standorts wird in erheblichem Maße zur Eingriffsvermeidung beigetragen.

Um nachhaltige Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu vermeiden, sind folgende Vorkehrungen zu treffen bzw. Vorgaben zu berücksichtigen (gemäß den Empfehlungen des Wasserwirtschaftsamtes):

Überschüssiger Mutterboden (Oberboden) ist nach den materiellen Vorgaben des § 12 BBodSchV zu verwerten. Bereits bei der Planung des Vorhabens sollten daher geeignete Verwertungsmöglichkeiten von Überschussmassen im Rahmen eines Bodenmanagements aufgezeigt bzw. geklärt werden. Insbesondere Mutterboden ist nach §

202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen.

Zum Schutz des Mutterbodens und für alle anfallenden Erdarbeiten sind die Normen DIN 18915 und DIN 19731, welche Anleitung zum sachgemäßen Umgang und zur rechtskonformen Verwertung des Bodenmaterials geben, zu beachten.

Nach § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Dazu wird empfohlen, dass Flächen, die als Grünfläche oder zur gärtnerischen Nutzung vorgesehen sind, nicht befahren werden.

Bei Aufschüttungen mit Materialien sowie Abgrabungen sind die bau-, bodenschutz- und abfallrechtlichen Vorgaben einzuhalten.

Der belebte Oberboden und gegebenenfalls kulturfähige Unterboden ist zu schonen, bei Baumaßnahmen getrennt abzutragen, fachgerecht zwischen zu lagern, vor Verdichtung zu schützen und wieder seiner Nutzung zuzuführen. Die Bodenmieten dürfen nicht befahren werden.

Es wird eine max. Höhe von 2 m für Oberbodenmieten und max. 4 m für Unterboden- und Untergrundmieten empfohlen.

Bei einer beabsichtigten Lagerungsdauer von über 3 Monaten sind die Oberboden- und Unterbodenmieten, die für Vegetationszwecke vorgesehen sind, nach Ausbau mit tiefwurzeln, winterharten und stark wasserzehrenden Pflanzen zu begrünen.

Begründung: Vermeidung von Qualitätsverlusten, Erosionsminderung

Um Verdichtungen vorzubeugen, soll das Gelände nur bei trockenen Boden- und Witterungsverhältnissen befahren werden.

Bodenaushubmaterial soll möglichst direkt im Baugebiet wieder eingesetzt werden. Gegebenenfalls kann eine öffentliche Bereitstellungsfläche für überschüssigen Bodenaushub geschaffen werden, um diesen im Planungsgebiet bei Bedarf zu verwerten. Anpassung des Baugebiets soweit möglich an den Geländeverlauf zur Vermeidung größerer Erdmassenbewegungen sowie von Veränderungen der Oberflächenformen.

Begründung: Vermeidung von Problemen bei der Verwertung (auch von gegebenenfalls geogen erhöhten Schwermetallgehalten) und Kostenminimierung.

Es wird empfohlen, im Zuge von Erschließungs- und Einzelbaumaßnahmen spezifische Baugrunderkundungen durchführen zu lassen (bisher nicht erfolgt) und ein Bodenmanagementkonzept für den Umgang mit Boden auf der Baustelle sowie die Entsorgung (Verwertung bzw. Beseitigung) von Bodenüberschussmassen zu erstellen. Hierzu werden orientierende geochemische Untersuchungen im Rahmen der Baugrunderkundung angeraten.

Sofern Stellplätze vorgesehen sind, sollten diese vorzugsweise aus wasserdurchlässigen Belägen bestehen.

Insgesamt kann davon ausgegangen werden, dass die im vorliegenden speziellen Fall, entsprechend den geplanten Nutzungen, relativ beschränkt möglichen Vermeidungsmaßnahmen teilweise ausgeschöpft werden, so dass bei der Eingriffsbilanzierung ein Faktor im mittleren bis unteren Bereich der Spanne herangezogen wird.

4.2 Ausgleich

Nach der Eingriffsbilanzierung ergibt sich ein Ausgleichsflächenbedarf von ca. 5.354 m².

Die Kompensation der vorhabensbedingten Eingriffe erfolgt extern auf Flur-Nr. 51 und 52, der Gemarkung Schwand, Stadt Schönsee (5.354 m² für vorliegendes Eingriffsvorhaben).

5. Alternative Planungsmöglichkeiten

Die Nachfrage nach Bauflächen für Einzelhandel sowie für Wohnen ist im Bereich der Stadt Neunburg vorm Wald, vor allem in zentraler Lage, sehr groß. Die Fläche hat für innerörtliche Freiraumfunktionen keine große Bedeutung, war bereits teilweise bebaut, so dass die Inanspruchnahme der Fläche als Innenentwicklung zu bewerten ist. Aufgrund der vergleichsweise geringen Empfindlichkeit der Schutzgüter und dem Anschluss an die bestehenden Bebauungen sowie die zentrale Lage ist der gewählte Standort sinnvoll. Alternative Planungsmöglichkeiten mit noch geringeren Eingriffen und Erschließungsaufwand gibt es im Bereich der Stadt Neunburg vorm Wald nicht. Alternative Erschließungskonzepte gibt es ebenfalls nicht.

Die detaillierte Art der Bebauung, unter Berücksichtigung der Festsetzungen, wird im weiteren Planungsprozess entwickelt.

6. Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Für die Bearbeitung der Eingriffsregelung wurde der bayerische Leitfaden verwendet. Eine Schalltechnische Untersuchung zur Ermittlung der umfangreichen Anforderungen im Hinblick auf den Schallschutz und die entsprechenden gesetzlichen Anforderungen war erforderlich. Zudem wurde noch eine verkehrsgutachterliche Stellungnahme erstellt, in der die grundsätzliche Eignung der Aschenbrennerstraße als Erschließungsstraße für die geplanten Wohnnutzungen geprüft wurde. Zudem wurde ein Gutachten erstellt, das die Grundlage für die Ermittlung des zulässigen Nutzungskonzepts darstellt (Einzelhandelskonzept).

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

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen und Kenntnislücken bestehen nicht. Im Weiteren wird noch der Baugrund untersucht.

7. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Nach § 4c BauGB haben die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen der Bauflächenausweisung zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen zu ermitteln und gegebenenfalls Abhilfemaßnahmen zu ergreifen.

Die Maßnahmen zum Monitoring sind laufend durchzuführen und nach Umsetzung der Bebauung in einem abschließenden Bericht zu dokumentieren.

Die Maßnahmen zum Monitoring stellen sich wie folgt dar:

- Überwachung der Realisierung und des dauerhaften Erhalts bzw. Pflege der Ausgleichsmaßnahmen sowie der Begrünungsmaßnahmen (Grünflächenanteile) entsprechend den Festsetzungen
- Überprüfung der Einhaltung der festgesetzten Grundflächenzahl im Baugenehmigungsverfahren sowie Überwachung vor Ort

8. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Stadt Neunburg vorm Wald plant die Aufstellung des Bebauungsplans Sondergebiet „Alte Gärtnerei - Stadtmarkt und Wohnen“ auf einer Fläche des Geltungsbereichs von ca. 15.267 m².

Im vorliegenden Umweltbericht werden die derzeitigen Verhältnisse bezüglich der Schutzgüter im Einzelnen beschrieben und entsprechend den jeweiligen projektspezifischen Wirkfaktoren die jeweiligen Auswirkungen auf die Schutzgüter erläutert und bewertet.

Zusammenfassend betrachtet entstehen durch die geplante Ausweisung im Bebauungsplan und Realisierung der Bebauung in erster Linie Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden (trotz der auf Teilflächen vorhandenen Vorbelastungen) und Landschaft. Die Auswirkungen auf die Pflanzen- und Tierwelt halten sich aufgrund der ausschließlichen Beanspruchung früherer Gärtnereiflächen und teilweise landwirtschaftlicher Nutzflächen in Grenzen, wenn auch die Beanspruchung eines geringwertigen, wenn auch teilweise vorbelasteten Standortes ebenfalls einen erheblichen Eingriff im Sinne der Eingriffsregelung darstellt.

Zwangsläufig und unvermeidbar wie bei jeder Bebauung sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden erheblich. Aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplans (geplante GRZ und Verkehrsflächen) ist eine Versiegelung bzw. Überbauung von ca. 11.000 m² maximal möglich. Auf Teilflächen (unmittelbar von der früheren Gärtnerei eingenommene Flächen) sind die Bodenprofile bereits teilweise oder vollständig verändert. Das Schutzgut Fläche ist in geringem Maße betroffen. Es werden teilweise bereits anthropogen vorgeprägte Standorte beansprucht.

Darüber hinaus werden auch Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes hervorgerufen. Allerdings bestehen bezüglich des Sondergebiets keine besonderen Empfindlichkeiten, die Auswirkungen auf die Umgebung halten sich aufgrund der städtischen Umgebung (die Fläche ist praktisch vollständig von bestehender Bebauung umgeben) in Grenzen. Außerdem werden grünordnerische Maßnahmen festgesetzt, die die Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes etwas mindern können. Insgesamt sind die Auswirkungen als relativ gering einzustufen.

Aufgrund der unproblematischen Grundwasserverhältnisse und der fehlenden Betroffenheit von Oberflächengewässern wird die Eingriffserheblichkeit bezüglich des Schutzguts Wasser ebenfalls als vergleichsweise gering angesehen, wenngleich mit der Reduzierung der Grundwasserneubildung in den Gebietswasserhaushalt eingegriffen wird.

Das Schutzgut Mensch einschließlich der menschlichen Gesundheit, des kulturellen Erbes und die sonstigen Sachgüter werden nur in verhältnismäßig geringem Umfang beeinträchtigt. Von wesentlicher Bedeutung ist die konsequente Einhaltung der schallschutztechnischen Anforderungen und die Umsetzung der geplanten Art der Verkehrserschließung und des geplanten Nutzungskonzepts, die im Einzelnen festgesetzt werden.

Die Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Luft halten sich ebenfalls innerhalb relativ enger Grenzen. Die Auswirkungen des Siedlungsklimas werden auf den Bereich des geplanten Sondergebiets ausgedehnt.

Es werden Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung und -minimierung aufgezeigt, die im vorliegenden Fall projektspezifisch nur in relativ geringem Umfang möglich sind. Insbesondere die festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen (Grünflächenanteile) sind im Hinblick auf die Eingriffsminimierung positiv zu bewerten.

Nicht unmittelbar vor Ort kompensierbare bzw. vermeidbare Auswirkungen werden außerhalb des Geltungsbereichs ausgeglichen bzw. ersetzt (Flur-Nr. 51 und 52, Gemarkung Schwand, Stadt Schönsee).

Insgesamt ist das Vorhaben unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen als umweltverträglich anzusehen. Standorte mit geringeren Auswirkungen auf die Schutzgüter gibt es in der Stadt Neunburg vorm Wald nicht.

Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse noch einmal zusammen:

Schutzgut	Baube- dingte Aus- wirkungen	Betriebsbe- dingte Aus- wirkungen	Anlagebe- dingte Aus- wirkungen	Ergebnis – Eingriffser- heblichkeit
Mensch, Kultur- und sonstige Sachgüter	mittel	gering	gering	gering
Pflanzen, Tiere	gering	gering	gering	gering
Landschaft, Land- schaftsbild	mittel	gering	gering	gering
Boden	mittel	gering	mittel	mittel (standort- spezifisch gering)
Wasser	gering	gering	gering	gering
Klima / Luft	gering	gering	gering	gering

B) BEHANDLUNG DER NATURSCHUTZRECHTLICHEN EINGRIFFSREGELUNG

Zur rechtssicheren und einheitlichen Anwendung der Eingriffsregelung wird der Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (ergänzte Fassung vom Januar 2003) herangezogen.

Anhand der Vorgaben einer Checkliste des Leitfadens ist im vorliegenden Fall das Regelverfahren anzuwenden.

Schritt 1: Erfassen und Bewerten von Natur und Landschaft

Teilschritt 1a: Ermitteln der Eingriffsfläche

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 15.267 m².

Als Eingriffsfläche wird der Geltungsbereich abzüglich der bestehenden Straßenflächen (St 2040) und der bisherigen Gebäude (315 m²) abgegrenzt (räumliche Darstellung siehe Bestandsplan Nutzungen und Vegetation mit Darstellung der Eingriffsgrenze). Diese sind bereits versiegelt und werden nicht als Eingriffsfläche angesetzt.

Die Eingriffsfläche beträgt damit 13.309 m² (zusätzlich wird ein Baum bilanziert).

Teilschritt 1b: Einordnen der Teilflächen in die Gebiete unterschiedlicher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild

Die Eingriffsfläche stellt sich wie folgt dar:

- 13.309 m² Gärtnereigelände, Acker/Grünland, geringwertige Grasfluren, junge Gehölze (Gebiete geringer Bedeutung, Kategorie I), zusätzlich 1 Baum

Schritt 2: Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs

Aufgrund der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,8 Einordnung des Vorhabens in Flächen mit hohem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad (Typ A).

Schritt 3: Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen

Nach Abb. 7 des Leitfadens „Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren“:

- | | |
|---|----------------------------|
| a) 13.309 m ² Kategorie I Typ A | |
| Gärtnereiflächen, Grünland/Acker, geringwertige Grasfluren, junge Gehölze | |
| · Kompensationsfaktor 0,3 bis 0,6 | |
| · heranzuziehender Kompensationsfaktor: 0,4 | |
| · erforderliche Kompensationsfläche | |
| 13.309 m ² x 0,4 = | 5.324 m ² |
| b) Beseitigung mehrstämmige, relativ junge bis mittelalte Esche | |
| im Süden, pauschaler Ansatz: | 30 m ² |
| Kompensationsbedarf gesamt: | 5.354 m² |

Begründung des angesetzten Kompensationsfaktors:

Bei der quantitativen Bilanzierung nach den Vorgaben des Leitfadens wurde innerhalb der Spanne der Kompensationsfaktoren ein Faktor im mittleren bis unteren Rand der Spanne der Kompensationsfaktoren herangezogen (Faktor 0,4).

Angesichts der Vermeidungsmaßnahmen, der praktisch ausschließlichen Beanspruchung intensiv genutzter Flächen und erheblichen Vorbelastungen durch die Vornutzungen und das städtische Umfeld, ist die Heranziehung eines Faktors von 0,4 gerechtfertigt.

Es werden Vermeidungsmaßnahmen durchgeführt, insbesondere die Begrünungsmaßnahmen (flächenbezogene Pflanzpflichten). Die Vermeidungsmaßnahmen sind aufgrund der geplanten Nutzungen im vorliegenden spezifischen Fall nur in begrenztem Umfeld möglich.

Schritt 4: Auswahl geeigneter Flächen und naturschutzfachlich sinnvoller Ausgleichsmaßnahmen

Der erforderliche Ausgleich wird wie folgt nachgewiesen:

- Flur-Nr. 51 und 52, Gemarkung Schwand, Stadt Schönsee: 5.354 m²

Zu den Maßnahmen siehe textliche Festsetzungen und Begründung zur Grünordnung. Da der Umfang der Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen dem erforderlichen Kompensationsbedarf entspricht, kann davon ausgegangen werden, dass die vorhabensbedingten Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild ausreichend kompensiert werden.

Aufgestellt, 06.03.2020

Mit freundlichen Grüßen

Gottfried Blank

Blank & Partner mbB
Landschaftsarchitekten