

MARKT KALLMÜNZ

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN

7. Änderung „Amberger Straße“

in der Fassung vom 25.01.2017



+
Landkreis:
Regierungsbezirk :
Gemarkung:

Regensburg
OBERPFALZ
Kallmünz

Verfahrensträger:

Markt Kallmünz
Keltenweg 1
93183 Kallmünz
Tel.: 09473-9401-1
Fax: 09473-9401-19
Mail: vg.kallmuenz@realgb.de

Planung:

Architekturbüro Karl Zissler
Ebenpaint 9
93170 Bernhardswald
Tel: 09407/90700
Fax: 09407/3529
Mail: info@zissler-architektur.com

Bernhardswald, 25.01.2017

Verfahrensvermerke

1. Der Marktgemeinderat Kallmünz hat in der Sitzung am 15.04.2015 und am 09.03.2016 die Aufstellung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan Deckblatt Nr. 7 beschlossen. Der Beschluss des Marktgemeinderats wurde in der Zeit vom 30.04.2015 bis 01.06.2015 und vom 30.03.2016 bis 29.04.2016 öffentlich bekannt gemacht.

Kallmünz, den **24. Feb. 2017**

Ulrich Brey
Erster Bürgermeister



2. Des Weiteren wurde die Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit in der Zeit vom 26.07.2016 bis 05.09.2016 durchgeführt. Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 25.07.2016 bis zum 06.09.2016 Gelegenheit zur Abgabe einer Stellungnahme gegeben.

Kallmünz, den **24. Feb. 2017**

Ulrich Brey
Erster Bürgermeister



3. In der Sitzung am 16.11.2016 wurden die Stellungnahmen aus der Beteiligung der berührten Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie aus der Beteiligung der Öffentlichkeit abgewogen. Die Änderungen wurden in den Flächennutzungsplan Deckblatt Nr. 7 mit integriertem Landschaftsplan in der Fassung vom 09.11.2016 eingearbeitet.

Kallmünz, den **24. Feb. 2017**

Ulrich Brey
Erster Bürgermeister



4. Nach vorheriger ortsüblicher Bekanntmachung über Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB vom 25.11.2016 wurde der Entwurf des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom 09.11.2016 mit integriertem Landschaftsplan in der Zeit vom 05.12.2016 bis 09.01.2017 erneut öffentlich ausgelegt.

Kallmünz, den **24. Feb. 2017**

Ulrich Brey
Erster Bürgermeister



Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan , Deckblatt Nr. 7 “

Markt: Kallmünz
Landkreis: Regensburg

Seite 3

5. Die erneute Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde im Schreiben vom 25.11.2016 nach § 4 Abs. 2 BauGB am 10.01.2017 durchgeführt.

Kallmünz, den **24. Feb. 2017**

Ulrich Brey
Erster Bürgermeister



6. Aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen der Behörden wurde der Flächennutzungsplan erneut redaktionell überarbeitet. Der Entwurf wurde in der Sitzung am 25.01.2017 vom Marktrat gebilligt. Anschließend hat der Marktrat in seiner Sitzung am 25.01.2017 die 7. Änderung zum Deckblatt des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan in der Fassung vom 25.01.2017 gem. § 10 Abs.1 BauGB als Satzung beschlossen.

Kallmünz, den **24. Feb. 2017**

Ulrich Brey
Erster Bürgermeister



7. Das Landratsamt Regensburg hat den Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan mit Bescheid vom **31. Mai 2017, Az. 41.7** gemäß § 10 Abs. 2 BauGB genehmigt.

Änd. FNPL Kallmünz -PA

Siegel

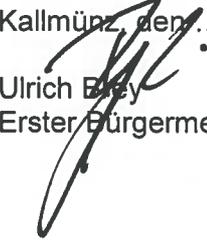
8. Ausgefertigt:

Kallmünz, den **30. Juni 2017**

Ulrich Brey
Erster Bürgermeister



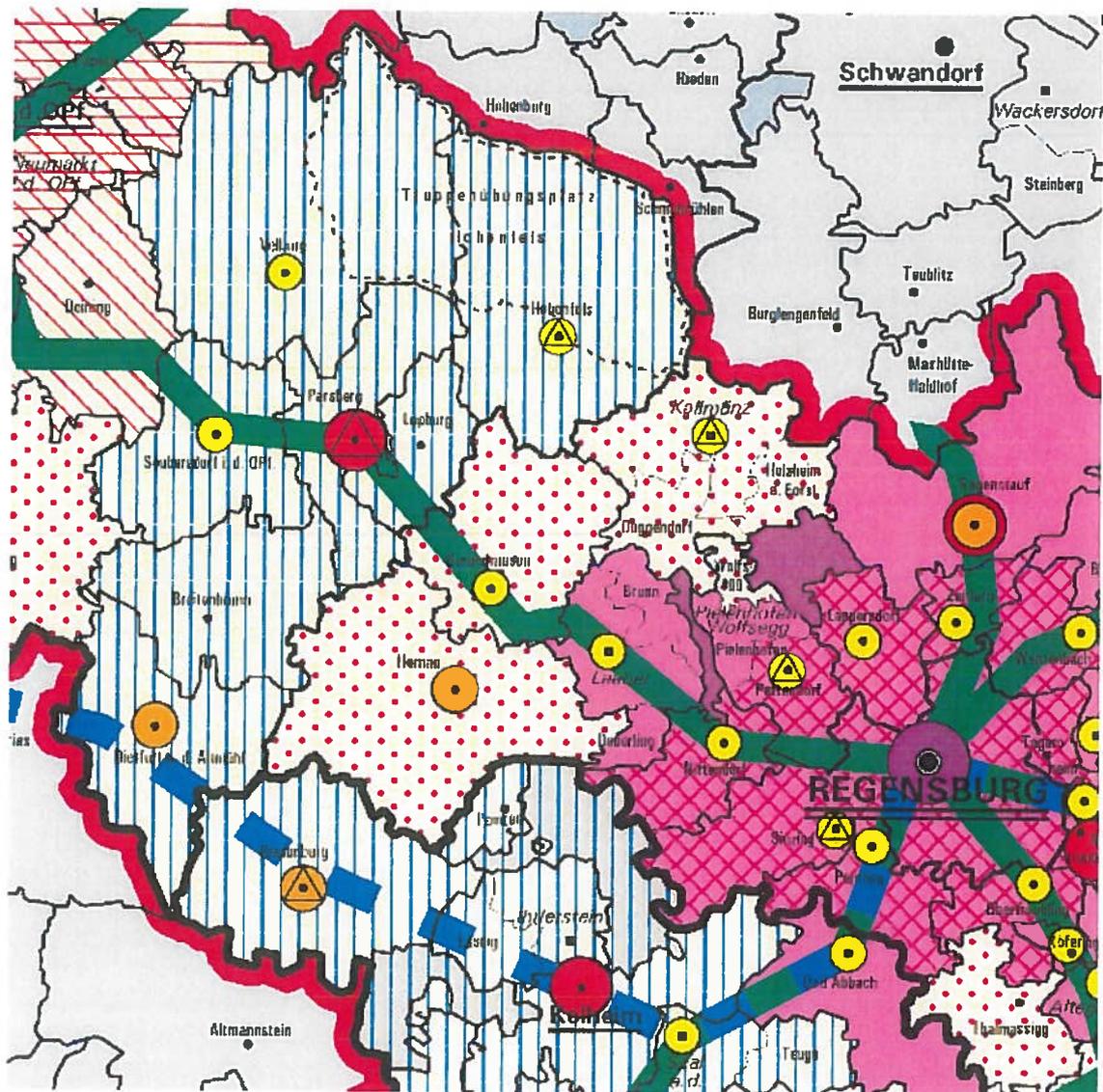
9. Der Markt Kallmünz hat die Genehmigung der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes nach § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Änderung wird mit der Bekanntmachung wirksam.

Kallmünz, den **12. Juli 2017**

Ulrich Brey
Erster Bürgermeister



1. PLANLICHE ÜBERSICHT

1.1 Regionalplan 11 - Regensburg



1.2 Ausschnitt aus Straßenatlas-Karte

M = 1:200 000



1.3 Luftbild Ortslage



unmaßstäblich

2. BEGRÜNDUNG ZUR ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN MIT DECKBLATT NR. 7

2.1 Planungsanlass, Ziele und Inhalte der Planung

Die Marktgemeinde Kallmünz beabsichtigt die Änderung der Nutzung der Flächen Flur-Nr. 1490, 1493, 1494 sowie Teilflächen der Grundstücke 1489, 1480, der Gemarkung Kallmünz.

Die Änderung ist veranlasst, da parallel das Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan „Amberger Straße“ durchgeführt wird.

Die überplante Fläche soll sowohl Bauland für Wohnungsbau als auch die Möglichkeit der Versorgung mit Lebensmitteln im Ortsrandbereich bieten. Der Änderungsbereich schließt die Lücke zwischen der im Südwesten befindlichen Bebauung und der Staatsstraße im Nordosten.

Im Bezug zum derzeit bestehenden Flächennutzungsplan, der den Bereich insgesamt als Allgemeines Wohngebiet (WA Gebiet) aufweist, ist eine Änderung hinsichtlich der Ausweisung einer Teilfläche als Sondergebiet (SO) notwendig. Der gesamte Umgriff des Planungsgebietes beträgt 1,435 ha. Davon sind ca. 7.271 m² als Sondergebietsfläche, 2.847 m² als Wohngebiet sowie mit den bestehenden und geplanten Verkehrsflächen und Böschungen und privater Grünfläche von 4.474 m² ausgewiesen.

Planungsgrundlagen

(Kallmünz liegt in der Planungsregion 11 Regensburg und ist als Kleinzentrum eingestuft. Die Entfernung zum südöstlich gelegenen Oberzentrum Regensburg beträgt ca. 28 km. Die Anbindung über A3 ist gut.)

Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Amberger Straße“. Der Geltungsbereich beider Verfahren ist identisch.

Der Marktgemeinderat hat daher am 15.02.2016 den Aufstellungs-Änderungsbeschluss für den FLNP gefasst. Der FLNP mit integriertem Landschaftsplan erhält das Deckblatt mit der Nr. 7.

Die Aufstellung eines Bebauungsplans mit integrierter Grünordnung wurde ebenfalls am 15.02.2016 beschlossen.

2. BEGRÜNDUNG ZUR ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS MIT INTEGRRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN MIT DECKBLATT NR. 7

2.1 Planungsanlass, Ziele und Inhalte der Planung

Die Marktgemeinde Kallmünz beabsichtigt die Änderung der Nutzung der Flächen Flur-Nr. 1490, 1493, 1494 sowie Teilflächen der Grundstücke 1489, 1480, der Gemarkung Kallmünz.

Die Änderung ist veranlasst, da parallel das Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan „Amberger Straße“ durchgeführt wird.

Die überplante Fläche soll sowohl Bauland für Wohnungsbau als auch die Möglichkeit der Versorgung mit Gewerbe im Ortsrandbereich bieten. Der Änderungsbereich schließt die Lücke zwischen der im Südwesten befindlichen Bebauung und der Staatsstraße im Nordosten.

Im Bezug zum derzeit bestehenden Flächennutzungsplan, der den Bereich insgesamt als Allgemeines Wohngebiet (WA Gebiet) aufweist, ist eine Änderung hinsichtlich der Ausweisung einer Teilfläche als Gewerbegebiet (GE) notwendig. Der gesamte Umgriff des Planungsgebietes beträgt 1,435 ha. Davon sind ca. 7.271 m² als Sondergebietsfläche, 2.847 m² als Wohngebiet sowie mit den bestehenden und geplanten Verkehrsflächen und Böschungen und privater Grünfläche von 4.474 m² ausgewiesen.

Planungsgrundlagen

(Kallmünz liegt in der Planungsregion 11 Regensburg und ist als Kleinzentrum eingestuft. Die Entfernung zum südöstlich gelegenen Oberzentrum Regensburg beträgt ca. 28 km. Die Anbindung über A3 ist gut.)

Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Amberger Straße“. Der Geltungsbereich beider Verfahren ist identisch.

Der Marktgemeinderat hat daher am 15.02.2016 den Aufstellungs-Änderungsbeschluss für den FLNP gefasst. Der FLNP mit integriertem Landschaftsplan erhält das Deckblatt mit der Nr. 7.

Die Aufstellung eines Bebauungsplans mit integrierter Grünordnung wurde ebenfalls am 15.02.2016 beschlossen.

2.2 Beschreibung des Änderungsbereichs

Das Planungsgebiet grenzt nordwestlich an den Ortsrand von Kallmünz an. Die nördlichste Fläche (Flurnummer 1494) war bestockt mit geringwertigen Gehölzaufwuchs, der aus Sukzession entstanden ist. Diese Fläche wurde vor kurzem „auf den Stock gesetzt“.

Bei dem südwestlich an diese ehemalige Gehölzfläche angrenzenden Flurstück (Flurnummer 1493) handelt es sich Intensivgrünland, bei der südöstlichen Restfläche (Flurnummenr 1490 und Teilfläche von 1489) um normales Grünland. Entlang der Hangkante im Südwesten befindet sich Heckenbewuchs hin zur bestehenden Wohnbebauung. Die südöstliche Hangkante ist als Ruderalflur anzusprechen und dient den Anliegern zur unbefestigten rückwärtigen Erreichbarkeit der Gartenzonen. Ebenso ist ein kleiner Bereich im Osten mit Ruderalflur und Gehölzen zur Hangkante Staatsstraße vorhanden.

Auf der Böschung zur Staatsstraße stockt eine Baumhecke, die für den Bau des Fußweges gerodet werden muss.

Das Gelände fällt von 351m ü. NN im Süden nach Nordwesten zur Staatsstraße um ca. 9 m auf 342 m ü. NN ab.

2.3 Planung Flächennutzungsplan Deckblatt Nr. 7

Die Grundstücke sind im Flächennutzungsplan als WA Gebiet ausgewiesen. Ziel ist es die Fläche zukünftig als WA Gebiet im Süden und als SO Gebiet im Norden auszuweisen. Hier ist die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes geplant. Die Flächenangaben sind dem Punkt 2.1 zu entnehmen.

2.4 (Planung Landschaftsplan) Berücksichtigung der Umweltbelange

Adäquat zum bestehenden Flächennutzungsplan wurde ein Umweltbericht als Bestandteil der Begründung erarbeitet. Er stellt die Umweltauswirkungen dieser Planung i.S.d. § 2 Abs. 4 BauGB dar und bewertet diese.

Das Deckblatt Landschaftsplan erhält somit keine eigene Nummerierung.

2.5 Abwasserbeseitigung

Lt. Bebauungsplan ist bei der jeweiligen Eingabeplanung ein Entwässerungsplan mit einzureichen.

2.6 Folgeplanungen

Das Deckblatt Nr. 7 des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan ist Grundlage für die weitere Planung.

Zeitgleich wird für die Fläche, die für die Erweiterung des Marktes und die Wohnbebauung vorgesehen ist, ein Bebauungsplan mit Grünordnungsplan aufgestellt. Der Aufstellungsbeschluss wurde bereits gefasst, das Verfahren eingeleitet.

2.7 Landschaftsschutzgebiete, Natura-2000-Gebiete und kartierte Biotop

Innerhalb des Geltungsbereichs und in direkter Umgebung sind keine Biotop kartiert. Auch sonstige Schutzgebiete nach Naturschutzrecht bestehen im Geltungsbereich nicht.

Das Baugebiet wird nicht von weiteren ausgewiesenen Schutzgebieten des Naturschutzes wie z.B. Landschaftsschutzgebiet berührt.

2.8 Belange des Umweltschutzes

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes wird mit der projektbegleitenden Grünordnungsplanung den gesetzlichen Anforderungen des Baugesetzbuches §9 (1) 20 BauGB und des Bayerischen Naturschutzgesetzes BayNatSchG Art. 3 Abs.2-4 Rechnung getragen. Die Auswirkungen der Bauleitplanung auf Natur und Landschaft werden erfasst, bewertet und der Umfang der erforderlichen Ausgleichsflächen ermittelt.

Für die verbindliche Bauleitplanung wird der Grünordnungsplan in den Bebauungsplan integriert. Im Bebauungsplan sind geeignete grünordnerische Festsetzungen für die Erhaltung bzw. für die Entwicklung von Grünflächen und Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen.

Der Umweltbericht ist gesonderter Teil der Begründung und berücksichtigt verfügbare umweltbezogene Informationen zum Planungsbereich. Er dokumentiert bekannte und prognostizierte Umweltauswirkungen.

Entsprechend der Anlage 1 zum UVPG konnten keine Anhaltspunkte erkannt werden, nach welchen das Vorhaben der Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung nach § 17 Satz 1 UVPG im verbindlichen Bauleitplanverfahren nach den Vorgaben des BauGB, inhaltlich und methodisch nach den Vorgaben des UVPG durchzuführen ist.

2.9 Spezielle artenschutzrechtliche Belange

Auf Ebene der parallel aufgestellten 1. Änderung des Bebauungsplans „Amberger Straße“ wurden bereits in einem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag artenschutzrechtliche Belange geprüft. Es konnten keine relevanten Tierarten auf der Fläche des Planungsgebietes festgestellt werden.

Demnach sind sonstige Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG sind durch die geplanten Gewerbegebietsfläche weder für Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie noch für Vogelarten gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie zu prognostizieren.

Artenschutzrechtliche Belange stehen damit der vorbereitenden Bauleitplanung nicht entgegen.

2.10 naturschutzrechtliche Belange

Die Eingriffsfläche der vorgesehenen Baufläche wird lt. Bestandsdarstellung des Umweltberichts für die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung folgendermaßen eingestuft:

<i>Schutzgut</i>	<i>Beschreibung</i>	<i>Einstufung nach Bedeutung der Schutzgüter (gem. Leitfaden Liste 1a-1c)</i>
Arten- und Lebensräume	Ackerfläche, Intensivgrünland, Ruderalfläche mit	geringe Bedeutung → Kategorie I

	<p>Grüngutabfällen und Grünguthäuselabfällen Ruderalflächen</p> <p>Baum- und Strauchhecken, geringere Aufwuchshöhe, mittlerweile gerodet</p> <p>Baumhecken zu den angrenzenden Grundstücken und zur Staatsstraße</p> <p>Baumhecken an Südwestböschung zur bestehenden Wohnbebauung</p>	<p>mittlere Bedeutung → Kategorie II</p> <p>mittlere Bedeutung → Kategorie II</p> <p>hohe Bedeutung → Kategorie III</p>
Boden	Ackerfläche antropogen überprägter Boden ohne kulturhistorische Bedeutung oder Eignung für die Entwicklung von besonderen Biotopen	mittlere Bedeutung → Kategorie II
Wasser	keine Betroffenheit	keine Bedeutung
Klima und Luft	Fläche ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahn	geringe Bedeutung → Kategorie I
Landschaftsbild	Ortsrandlage	geringe Bedeutung → Kategorie I
Zusammenfassende Einstufung nach gemeinsamer Betrachtung der wesentlich betroffenen Schutzgüter		Einheitliche Einordnung des gesamten Gebietes nicht möglich

Das betroffene Gebiet wird in seinem Bestand in Anlehnung an den Leitfaden je nach Ausgangszustand eingestuft als

- **Gebiet mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild**
- **Gebiet mit mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild**
- **Gebiet mit hoher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild**

2.11 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele der Bauleitplanung

Um einer örtlichen Nachfrage an Bauland sowie an zusätzlichen Einrichtungen des täglichen Bedarfs nachzukommen, ist ein Wohngebiet mit angeschlossenem Gewerbe im nordwestlichen Ortsrand geplant. Angrenzend an die bereits bestehende Wohnbebauung soll ein Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen

werden; im nordwestlichen Teil der Baugebietsfläche ist ein Sondergebiet (SO) geplant.

Die Erschließung erfolgt über die Staatsstraße 2165 mittels Linksabbiegespur.

Es wird auf die Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet und Sondergebiet des Bebauungs- und Grünordnungsplanes bezuggenommen, ebenso im Detail auf die Aussagen des dort niedergelegten Umweltberichtes.

2.12 Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen mit Prognose bei Projektdurchführung

Hinsichtlich der Auswirkung der geplanten Bebauung wird analog zum Umweltbericht des Bebauungsplanes der Einfluss der Anlage auf die im Naturraum lebenden Pflanzen und Tiere geprüft und gewertet sowie auch hinsichtlich des Aspektes der Errichtung der Anlage, d.h. der baubedingten Wirkung bzw. der betriebsbedingten Auswirkung die Schutzgüter.

In der nachfolgenden Matrix wird die Erheblichkeit des Eingriffs für sämtliche Schutzgüter abgefragt und tabellarisch nochmals wie im Umweltbericht des Bebauungsplanes unter Berücksichtigung der bau- und betriebsbedingten Auswirkungen dargestellt.

Zur genauen Beschreibung der Schutzgüter und der Umweltauswirkungen wird auf die 1. Änderung des Bebauungsplans „Amberger Straße“ verwiesen.

Die Zusammenfassung des Umweltberichts aus dem Bebauungsplan lautet (vgl. Kap. 8 Umweltbericht zum Bebauungsplan):

Der vorliegende Geltungsbereich befindet sich am Ortsrand von Kallmünz. Er wird ca. zur Hälfte landwirtschaftlich genutzt, die andere Hälfte besteht aus mittlerweile gerodeten Gehölzflächen, die aus Sukzession entstanden sind.

Größere Baumhecken befinden sich an den randlichen Böschungen des Planungsgebietes.

Der vorliegende Bebauungsplan/Grünordnungsplan definiert gleichzeitig den neuen Ortsrand mit Weiterführung der bestehenden Wohnraum- und gewerblichen Nutzung.

Durch eine intensive Durchgrünung und Festsetzungen zu Versickerung werden differenzierte Vermeidungsmaßnahmen getroffen.

Die Auswirkungen des geplanten Wohn- und Sondergebiets auf die einzelnen Schutzgüter werden ausführlich im Umweltbericht untersucht.

Die Einstufung der bau-, anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen erfolgte in einer dreistufigen Skala: geringe Auswirkungen, mittlere Auswirkungen und erhebliche Auswirkungen

Die nachstehende Tabelle fasst die Auswirkungen auf die Schutzgüter abschließend noch einmal zusammen.

Schutzgut	baubedingte Auswirkungen	anlagebedingte Auswirkungen	betriebsbedingte Auswirkungen
Boden	erheblich	mittel	mittel
Klima / Luft	gering	mittel	gering
Oberflächenwasser	entfällt	entfällt	entfällt
Grundwasser	gering	gering	gering
Tiere und Pflanzen	mittel	mittel	gering
Mensch / Lärm	gering	gering	mittel
Mensch / Erholung	entfällt	entfällt	entfällt
Landschaftsbild	erheblich	erheblich	gering
Kultur- und Sachgüter	entfällt	entfällt	entfällt

Zusammenfassende Bewertung der Schutzgüter:

- Der größte Eingriff betrifft das Landschaftsbild in erheblicher Auswirkung, da die ortsabschließende Hecke zur Staatsstraße gerodet wird.
- Außerdem stellen die Rodung der Gehölzflächen eine mittlere Auswirkung auf die Tier- und Pflanzenwelt dar.
- Auch auf das Schutzgut Boden sind die Auswirkungen v.a. während der Bauzeit erheblich.
- Die anderen Schutzgüter sind gering oder nicht betroffen.

Zur Vermeidung und Minimierung des Eingriffs sind zahlreiche Festsetzungen getroffen.

Bei Umsetzung der Durchgrünungsmaßnahmen und der Ausgleichsmaßnahmen kann der Eingriff minimiert werden.

Zusammenfassende Bewertung der Schutzgüter:

- Der größte Eingriff betrifft das Landschaftsbild in erheblicher Auswirkung, da die ortsabschließende Hecke zur Staatsstraße gerodet wird.
- Außerdem stellen die Rodung der Gehölzflächen eine mittlere Auswirkungen auf die Tier- und Pflanzenwelt dar.
- Auch auf das Schutzgut Boden sind die Auswirkungen v.a. während der Bauzeit erheblich.
- Die anderen Schutzgüter sind gering oder nicht betroffen.

2.13 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichteinhaltung der Planung (Nullvariante)

Bei einer Nichtdurchführung der Planung bleibt die bisherige landwirtschaftliche intensive Nutzung erhalten.

2.14 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachhaltigen Auswirkungen

2.14.1 Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

2.14.2 Auswirkungen des Eingriffs, Vermeidungs- und Ersatzmaßnahmen

Die Auswirkungen auf die Schutzgüter werden im Umweltbericht beschrieben. Überbauung und Versiegelung sind in einem nicht unerheblichen Umfang zu erwarten.

Auf Bebauungsplanebene können folgende Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen vorgesehen bzw. festgesetzt werden:

- Festsetzung einer Mindestbegrünung durch Baumpflanzungen, Pflanzgebote in öffentlichen und privaten Grünflächen, Durchgrünung des Straßenraums, Gehölzauswahl
- Erstellen einer Ortsrandeingrünung (Schutzgüter Arten und Lebensraum, Landschaftsbild)
- Beschränkung der zulässigen Versiegelung bei privaten Verkehrsflächen/Stellplätzen
- Vorgaben zur Gestaltung von nicht befestigten bzw. nicht überbauten Freiflächen
- Festsetzung von Dachformen und Höhen, die eine übermäßige Höhenentwicklung vermeiden
- Festsetzung einer Dachbegrünung am Lebensmittelmarkt
- schichtgerechte Lagerung und ggf. Wiedereinbau des Bodens (Schutzgut Boden)
- Erhalt der Baumhecke an der Südwestgrenze im Bereich des WA

2.14.3 Mögliche Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen der Eingriffsregelung § 15 (2) i.V.m. § 18 (1) BNatSchG

Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wurde im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wurde nach dem „Leitfaden“ zur Eingriffsregelung in Bauleitplanverfahren (Bayer. Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, 2003) ermittelt.

Demnach sind ca. 6.340 m² Ausgleichsflächen nachzuweisen.

2.14.4 Kompensationsmaßnahmen

Die erforderlichen Ausgleichsflächen können nicht innerhalb des Geltungsbereiches festgesetzt werden.

Die Ausgleichsflächen sind daher an anderer Stelle als am Ort des Eingriffes in Natur und Landschaft zugeordnet.

Die Flächen werden im nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanverfahren verbindlich flächenscharf zugeordnet. Diese vorgesehenen Flächen außerhalb des Eingriffsgebietes befinden sich im gleichen Naturraum, in funktionell notwendiger Entfernung und mit ausreichend Biotopentwicklungsqualität.

2.15 Maßnahmen zur Überwachung(Monitoring)

Um den Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplanes sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten, da durch den Bestand und nur untergeordnete Baumaßnahme die Eingriffsstärke als gering ist.

2.16 Zusammenfassung

Mit der Ausweisung der Fläche als Allgemeines Wohngebiet und Sondergebiet wird Baurecht für benötigten Bedarf geschaffen.

Notwendig wurde das Bauleitplanverfahren, da die Fläche im Flächennutzungsplan mit Deckblatt Nr. 5 sowie im Landschaftsplan derzeit als WA-Fläche dargestellt ist.

Die Auswirkung des Eingriffs in naturschutzfachlicher Sicht sind als gering einzustufen. Der Ausgleich des Eingriffs kann auf einer externen Ausgleichsfläche durchgeführt werden.

Eine wesentliche Mehrung des Verkehrsaufkommens ist durch die geplante Erweiterung nicht zu erwarten.

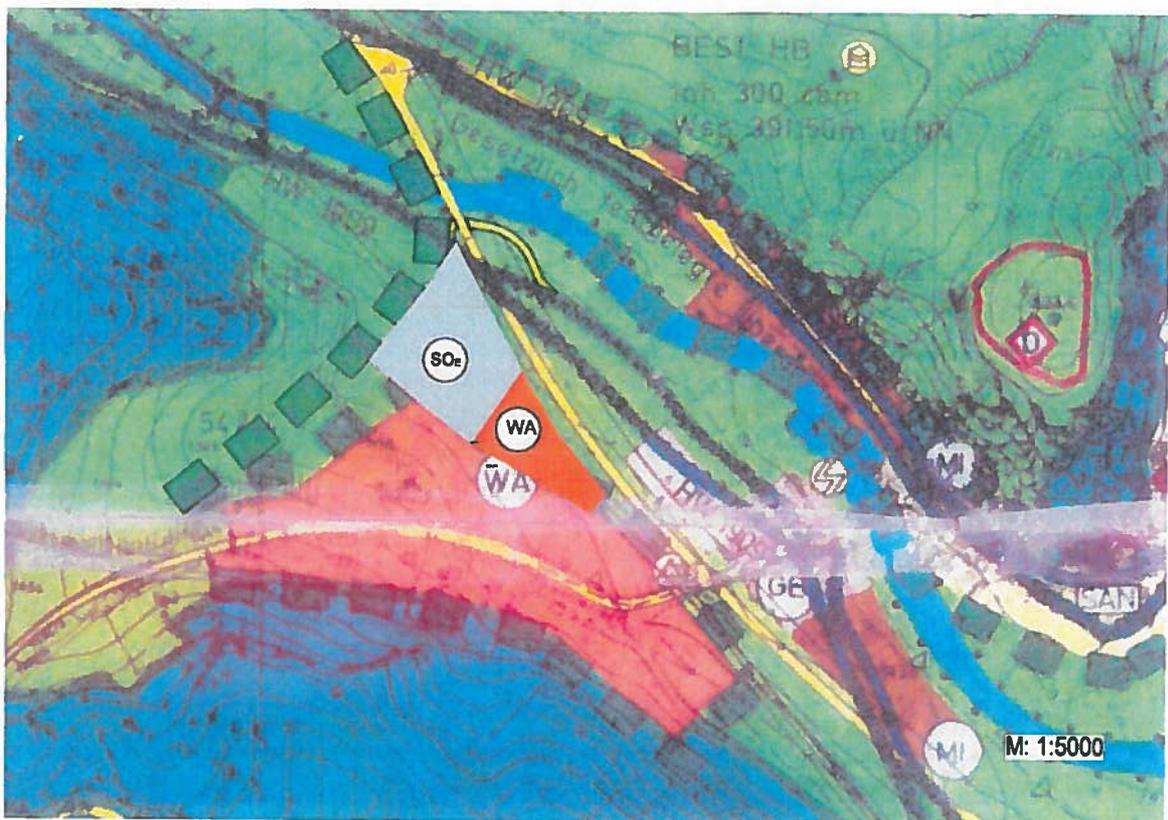
Die gesetzlichen Vorgaben können somit eingehalten werden.

3. KARTENTEIL

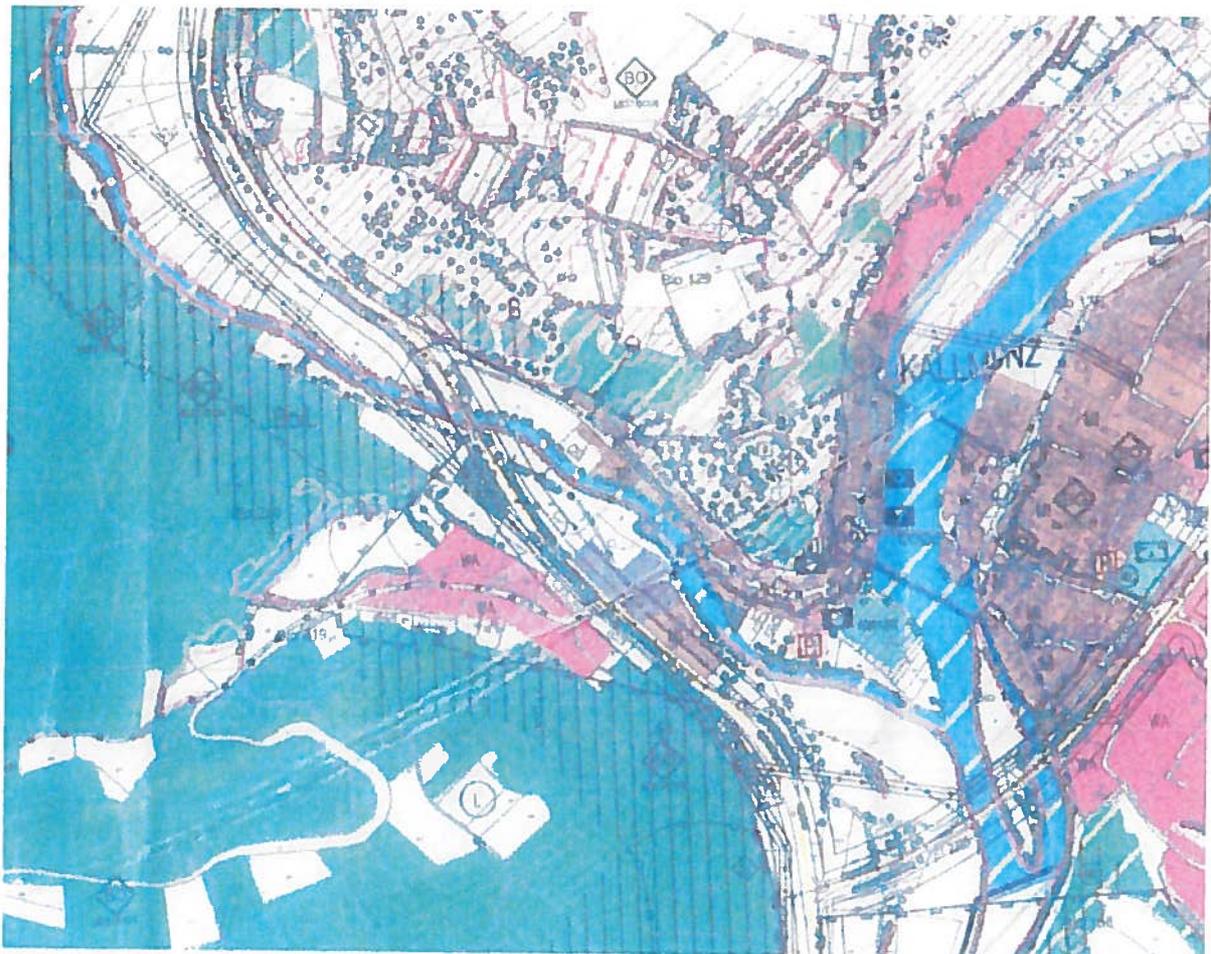
3.1 Flächennutzungsplan Bestand Deckblatt Nr. 5 – Bereich Ortsrand Kallmünz



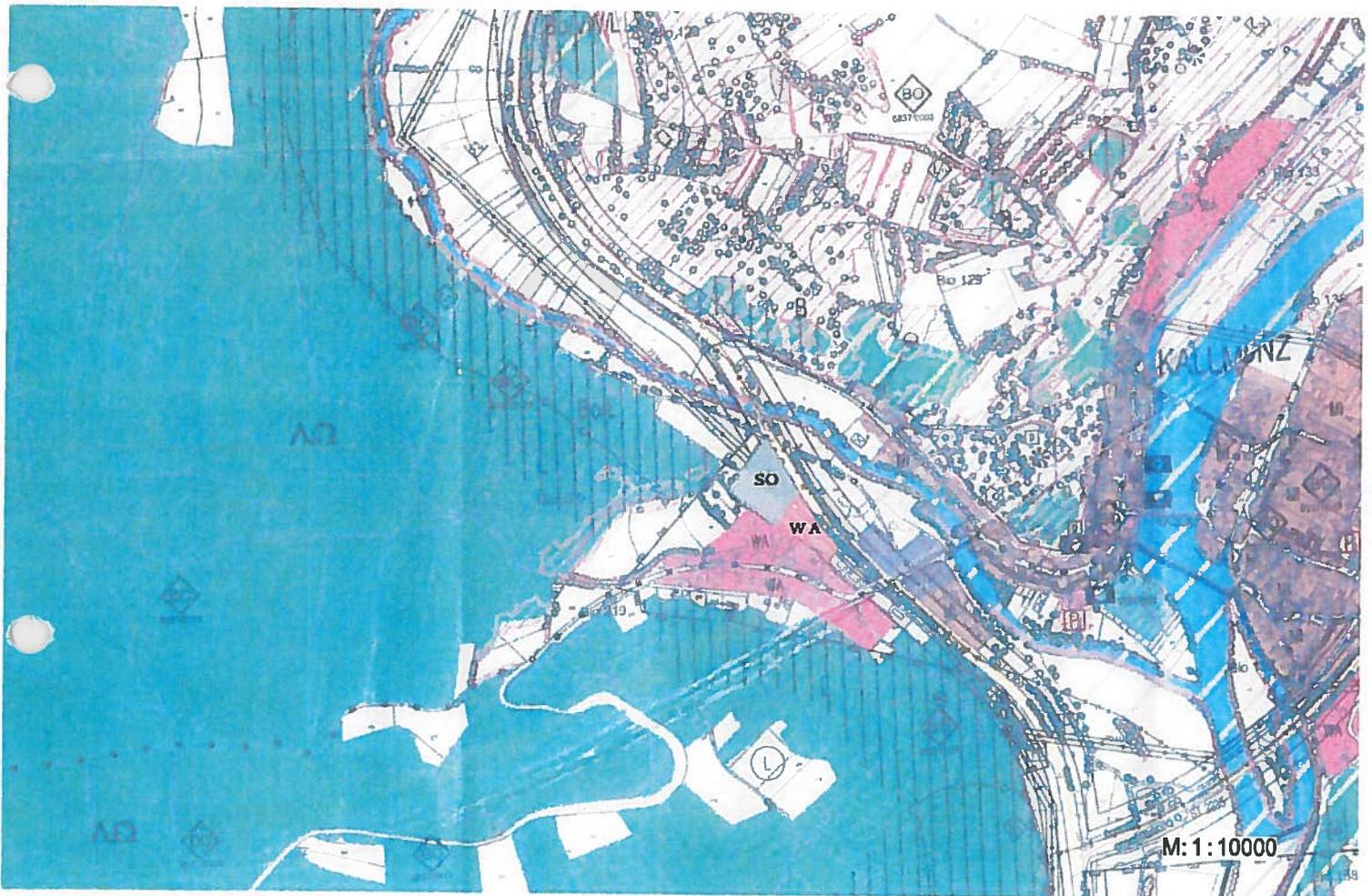
3.2 Flächennutzungsplan Planung Deckblatt Nr. 7



3.3 Derzeit gültiger Landschaftsplan – Bereich Ortsrand Kallmünz



3.4 Landschaftsplan integriert - Bereich Ortsrand Kallmünz



**Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan
des Marktes Kallmünz**



**1. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans
„Amberger Straße“**

Umweltbericht

nach § 2a Baugesetzbuch
mit

**Eingriffsbilanzierung mit
Nachweis der Ausgleichsflächen**



November 2016

Planungsträger:



Markt Kallmünz
Keltenweg 1
93183 Kallmünz
Tel.: (09473) 9401-0
Fax: (09473) 9401-19
Mail: vg.kallmuenz@realrgb.de

Planung / Entwurfsverfasser Umweltbericht + Eingriffsbilanzierung:



Lichtgrün Landschaftsarchitektur
Ruth Fehrmann
Kavalleriestraße 9
93053 Regensburg
Tel.: 0941 / 565870
Fax: 0941 / 565871
E-Mail: post@lichtgruen.com

Bearbeitung:
Annette Boßle
Dipl.-Ing. (FH) Landschaftsarchitektin

Inhaltsverzeichnis

Umweltbericht (gemäß Anlage 1 Baugesetzbuch).....	4
1. Einleitung	4
1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans	4
1.2 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bebauungsplan.....	5
2. Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	7
2.1 Schutzgut Boden.....	10
2.2 Schutzgut Luft und Klima	11
2.3 Schutzgut Wasser	12
2.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen.....	13
a) Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie.....	13
b) Tierarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie	13
c) Schlussfolgerung für alle Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie:.....	16
d) Auswirkungen durch das Bauvorhaben auf Flora und Fauna	16
e) Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	18
2.5 Schutzgut Mensch.....	19
2.6 Schutzgut Landschaftsbild	20
2.7 Schutzgut Kultur- und Sonstige Sachgüter.....	20
3. Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes	21
4. Eingriffsbilanzierung.....	21
4.1 Bewertungsverfahren für die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung	21
4.2 Bewertung des Ausgangsgebiets und des Eingriffs	21
4.3 Erfassen der Eingriffsintensität:	23
4.4 Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich	24
4.5 Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichflächen	24
4.6 Nachweis der Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen	25
4.7 Sicherung der Ausgleichsflächen.....	30
4.8 Verbleibende Restfläche der Ausgleichsfläche – Flächenbevorratung für weitere Eingriffe .	30
5. Entwicklungsprognose bei Nichtdurchführung der Planung	30
6. Alternative Planungsmöglichkeiten	30
7. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)	31
8. Allgemein verständliche Zusammenfassung	31

Umweltbericht (gemäß Anlage 1 Baugesetzbuch)

Das Europarechtsanpassungsgesetz Bau (EAG Bau), im Langtitel „Gesetz zur Anpassung des Baugesetzbuchs an EU-Richtlinien“, vom 24. Juni 2004 führte zu einigen Änderungen des Baugesetzbuches. Das EAG Bau diente der Umsetzung der „Richtlinie 2001/42/EG des Europäischen Parlamentes und des Rates über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme. Folge der Änderung des Baugesetzbuchs war insbesondere die Einführung der Umweltprüfung in der Bauleitplanung und damit eine grundlegende Änderung der Vorschriften über die Aufstellung der Bauleitpläne.

Gemäß Baugesetzbuch des Bundes sind demnach die Belange des Umweltschutzes in Bebauungsplänen im sogenannten Umweltbericht in einem gesonderten Teil der Begründung darzustellen.

Der Umweltbericht stellt die Ergebnisse der Umweltprüfung dar, die schutzgutbezogen die Auswirkungen der Planung bewertet und alle umweltrelevanten Belange zusammenführt.

Der Umweltbericht ist unverzichtbarer Teil der Begründung des Bebauungsplans.



1. Einleitung

1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans

Der Markt Kallmünz plant entlang der Staatsstraße 2165 im nordwestlichen Ortsrandbereich im Anschluss an Wohnbebauung die Änderung des Bebauungsplans „Amberger Straße“ durch Aufteilung des Allgemeinen Wohngebiets in einen Teilbereich Wohngebiet und einen Teilbereich Sondergebiet, um die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes zu ermöglichen, um der örtlichen Nachfrage an Bauland sowie an zusätzlichen Einrichtungen des täglichen Bedarfs nachzukommen.

Im nordwestlichen Teil der Baugebietsfläche soll das Sondergebiet (SO) entstehen und im südöstlichen Bereich ein Allgemeines Wohngebiet (WA), angrenzend an die bereits bestehende Wohnbebauung. Der Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung wird parallel zur 4. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes durchgeführt.

Das Sondergebiet wird von der Staatsstraße (ST 2165) in Verbindung mit einer neu zu bauenden Linksabbiegespur erschlossen.

Die Bebauung erfolgt in geschlossener Bauweise (SO-Gebiet) und offener Bauweise (WA-Gebiet) mit Einfamilienhäusern. Beim WA-Gebiet mit den geplanten zwei freistehenden Einfamilienhäusern wird die Erschließung über eine private Erschließungsstraße durchgeführt.

Es besteht bereits eine Nahversorgung durch ein Einzelhandelsgeschäft in Ortsrandlage nordöstlich des Planungsgebietes, das um das geplante Sondergebiet ergänzt werden soll.

Der Geltungsbereich umfasst ca. zur Hälfte landwirtschaftlich genutzte Flächen, zur anderen Hälfte ein bereits auf den Stock gesetztes Gebüsch / Feldgehölz, das infolge von Sukzession entstanden ist. Auch die gehölzbestandene Böschung zur Staatsstraße muss für den Bau eines Fußweges abgetragen und gerodet werden.

Umfang und Art der Bebauung sind detailliert der Begründung zum Bebauungsplan zu entnehmen. Der Untersuchungsraum für den Umweltbericht umfasst die Fläche des überplanten Gebietes und das nähere Umfeld.

1.2 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bebauungsplan

Gesetzliche Grundlagen

Wesentliche gesetzlich festgelegte Ziele des Umweltschutzes sind in §§ 1 und 1a BauGB erhalten. Demnach sollen die Bauleitpläne dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015

BauGB § 1a: Der Gesetzgeber fordert einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden und fordert die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß zu begrenzen. Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes sind in der Abwägung zu berücksichtigen.

- BauGB § 2 (4): Im Rahmen der Aufstellung von Bebauungsplänen sind daher die Auswirkungen des geplanten Bauvorhabens auf die Umwelt zu prüfen und die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu beschreiben und zu bewerten
- BauGB § 2a: Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind im sog. Umweltbericht darzulegen
- BauGB § 1a: Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich sind darzustellen / festzusetzen. Es wird auf die Eingriffsregelung nach Bundesnaturschutzgesetz verwiesen

Bundesnaturschutzgesetz

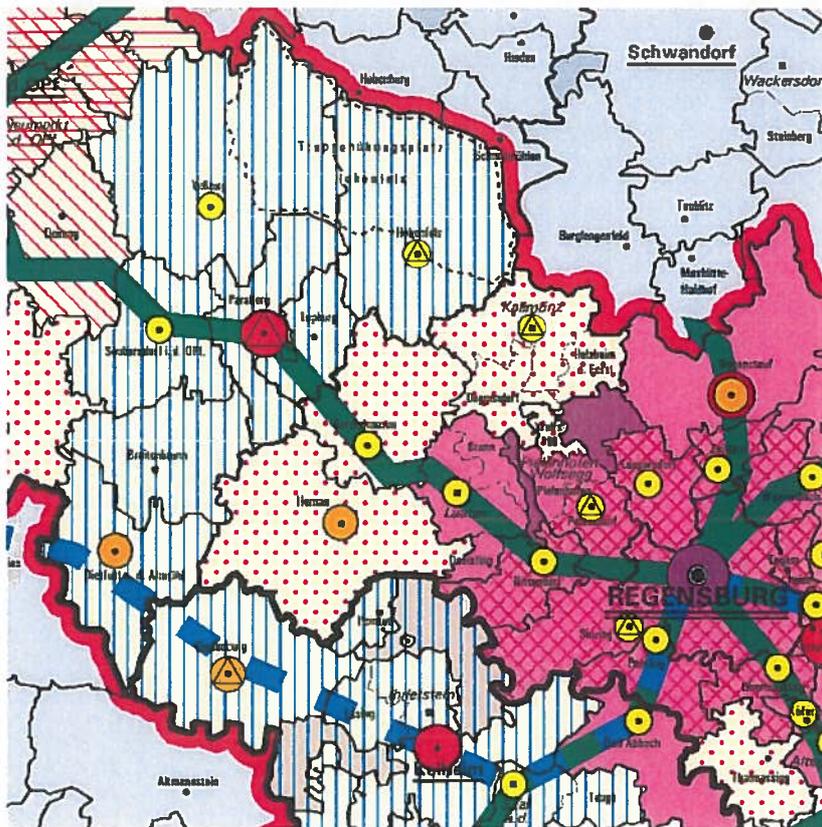
- BNATSchG § 15: Der Verursacher eines Eingriffs wird verpflichtet, vermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft zu unterlassen, sowie Kompensation für eingetretene oder zu erwartende nachteilige Veränderungen von Natur und Landschaft zu leisten.
- BNATSchG § 44 Abs. 5: Es ist zu prüfen ob bei zulässigen Eingriffen in Natur und Landschaft wild lebende Tierarten derart beeinträchtigt sind, dass ein Verbotstatbestand für den Eingriff erfüllt wäre.

Die Ziele der Bauleitpläne sind auch den Zielen der Raumordnung anzupassen (§ 1 Abs. 4 BauGB).

Landesentwicklungsprogramm (LEP)

Das Gemeindegebiet von Kallmünz ist im LEP als „Allgemeiner ländlicher Raum“ eingestuft.

Regionalplan (Region 11 - Regensburg)



Regionalplan 11 Ausschnitt Karte 1 Raumstruktur

Der Markt Kallmünz ist regionalplanerisch der Region 11 – Regensburg zugeordnet.

Er befindet sich außerhalb der äußeren Verdichtungszone des Verdichtungsraumes Regensburg und ist als Kleinzentrum ausgewiesen, mit der Zusatzbezeichnung für bevorzugt als Unterzentrum zu entwickeln.

Die vorgesehenen Aufgaben belaufen sich auf eine Stärkung der Einzelhandelsfunktion sowie der Arbeitsplatzfunktion.

Kallmünz liegt auf der naturräumlichen Haupteinheit der Mittleren Frankenalb (081) im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet Nr. 10.

Im Regionalplan ist das Planungsgebiet als Bestandteil des Regionalen Grünzuges entlang der Staatsstraße 2165 mit Flurdurchgrünung ausgewiesen. Eine Ortsrandbegrenzung sieht der Regionalplan nicht vor.

Nach der ökologisch-funktionellen Raumgliederung handelt es sich um einen Bereich mit überwiegend agrarisch-forstwirtschaftlicher Nutzung.

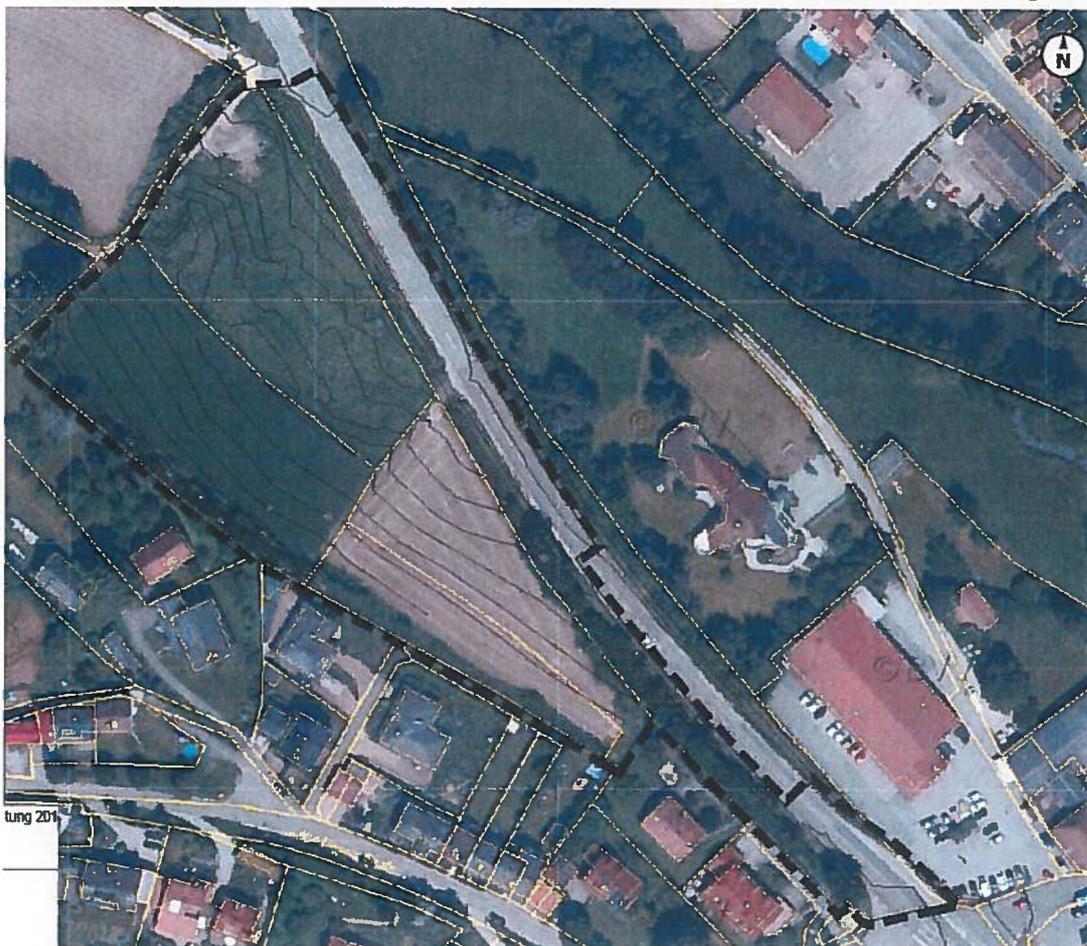
Weitere umweltrelevante Aussagen des Regionalplans im Bereich des geplanten Bebauungsgebiets sind nicht formuliert.

Die allgemeinen Ziele und Grundsätze sind jedoch zu berücksichtigen: Überbeanspruchungen von Natur und Landschaft und Beeinträchtigungen des Wasserhaushalts sollen vermieden, Verunreinigungen von Luft, Wasser und Boden und die Versiegelung des Bodens weitgehend minimiert werden. Die Zersiedlung der Landschaft soll verhindert werden. Bauliche Anlagen sollen schonend in die Landschaft eingebunden werden. Grundwasservorkommen und Oberflächengewässer sind vor Verunreinigung und Belastung zu bewahren.

Flächennutzungsplan

Gemäß § 8, Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Im gültigen Flächennutzungsplan des Marktes Kallmünz ist die Fläche nordwestliche Teilfläche für den Lebensmittelmarkt noch nicht als Sondergebiet, sondern Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Die Änderung des Flächennutzungsplans von WA in SO erfolgt im Parallelverfahren.

2. Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen



Luftbild mit Geltungsbereich und Höhenlinien

Das Planungsgebiet grenzt nordwestlich an den Ortsrand von Kallmünz an. Das Gelände fällt von 351m ü. NN im Süden nach Nordwesten zur Staatsstraße um ca. 9 m auf 342 m ü. NN ab. Ein Höhennivellement wurde durchgeführt und in den Bebauungsplan eingetragen.

Die Flächengröße des Geltungsbereichs beträgt 14.534 m².

Die nördlichste Fläche (Flurnummer 1494) war bestockt mit geringwertigen Gehölzaufwuchs, der aus Sukzession entstanden ist. Diese Fläche wurde vor kurzem „auf den Stock gesetzt“. Bei dem südwestlich an diese ehemalige Gehölzfläche angrenzenden Flurstück (Flurnummer 1493) handelt es sich Intensivgrünland, bei der südöstlichen Restfläche (Flurnummern 1490 und Teilfläche von 1489) um normales Grünland.

Entlang der Hangkante im Südwesten stockt auf einer Böschung eine Baumhecke hin zur bestehenden Wohnbebauung, die im zukünftigen Bebauungsplan aus bautechnischen Gründen nur auf der WA-Seite erhalten werden kann.

Die südöstliche Hangkante dieser Böschung ist mit Ruderalflur bewachsen und dient den Anliegern zur unbefestigten rückwärtigen Erreichbarkeit der Gartenzonen. Ebenso ist ein kleiner Bereich im Osten mit Ruderalflur vorhanden.

Auf der Böschung zur Staatsstraße stockt eine Baumhecke, die für den Bau des Fußweges gerodet werden muss.

Naturräumlich befindet das Planungsgebiet auf der Mittleren Frankenalb (081) insbesondere der darin enthaltenen naturräumlichen Untereinheit 081-B Naabtal. Dieses in Nord-Süd-Richtung verlaufende Erosionstal bietet neben steilen Hanglagen auch sanfte und gleichmäßige Hänge. Es zählt zu den niederschlagsarmen Gebieten in Bayern mit geringen Jahresniederschlagsmengen von 600 – 700 mm.

Es herrscht kontinental getöntes Klima mit trocken-warmen Sommern und kalten Wintern vor. Landschaftsprägend sind neben mesophilen Laubwäldern, Ackerflächen/Grünland insbesondere mit Säumen und Kleinstrukturen wie Hecken, Feldgehölze und Gebüsche aus. (ABSP Bayern)



Bestandsplan mit Geltungsbereich

Die folgenden angegebenen Flächengrößen beziehen sich auf die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes. Der Eingriff erstreckt sich auf folgende Bestandsflächen:

Flächen innerhalb des Geltungsbereichs	zukünftige Flächen-nutzung SO: Fläche in m ²	zukünftige Flächen-nutzung WA: Fläche in m ²	Straße und öffentliche Grünfläche Fläche in m ²	Gesamtfläche in m ²
Gerodete Gehölzbestände aus Sukzession (Nr. 6)	2574		228	2.802
Intensivgrünland (Nr. 4, westlicher Teil)	2966			2.966
Grünland (Nr. 4, östlicher Teil)		2464	633	3.097
Ruderalflur (Nr. 5)	1060			1.060
Ruderalflur auf Böschungen	99	207		306
Böschung mit Baumhecke zur Wohnbebauung (Nr. 3)	513	176		689
Straßenböschung zur Staatsstraße, Hecke (Nr. 7)			1021	1.021
Staatsstraße inkl. Bankett und Feldzufahrt (Nr. 8+9)			2044	2.044
straßenbegleitender Entwässerungsgraben (Nr. 8)			548	548
Summe Geltungsbereich	7212	2847	4474	14.533

Beim vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich um eine Änderung, keine Neuaufstellung. Demzufolge müssten nur die Bereiche bilanziert werden, für die eine Nutzungsänderung / Verdichtung erfolgt.

Da der ursprüngliche Bebauungsplan von 2009 jedoch nie umgesetzt wurde und auch die Ausgleichsmaßnahmen nicht realisiert wurden, erfolgt die Neubewertung für den gesamten Geltungsbereich in Annahme einer Neuaufstellung des Bebauungsplans.

Weiter werden Teile der Staatsstraße umgebaut. Für die in Anspruch genommenen Straßenflächen innerhalb des Geltungsbereiches werden keine Ausgleichsflächen berechnet.

Als Eingriff zählen somit die Überplanung der landwirtschaftlich genutzten Grünlandflächen, sowie die Überplanung der Hecken und Straßenböschungen.

Die Ermittlung der Ausgleichsfaktoren wird ausführlich im Kap. Eingriffsregelung behandelt.

Die weitere Beschreibung des Bestandes erfolgt schutzgutbezogen.

Auf Grundlage einer verbalargumentativen Beschreibung der bau-, anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter erfolgt danach eine Einschätzung der Erheblichkeit schutzgutbezogen nach geringer, mittlerer und hoher Erheblichkeit.

Baubedingte Auswirkungen auf die Schutzgüter

Baubedingte Beeinträchtigungen sind vorübergehende Störungen, die während der Bauphase auftreten und daher nicht als erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigung gewertet werden.

Anlagebedingte Auswirkungen auf die Schutzgüter

Unter anlagebedingten Beeinträchtigungen versteht man die negativen Auswirkungen, die durch die Anlage selbst verursacht werden, hier also hauptsächlich durch den Lebensmittelmarkt und die Verkehrswege.

Sie wirken langfristig, solange die Gebäude und die Verkehrswege bestehen.

Betriebsbedingte Auswirkungen auf die Schutzgüter

Betriebsbedingte Wirkungen ergeben sich durch die Nutzung des Lebensmittelmarktes.

2.1 Schutzgut Boden

Im Planungsgebiet befinden sich bis auf die bereits vorhandene Staatsstraße ausschließlich unversiegelte oder nicht befestigte Flächen.

Nach Aussagen des ABSP Bayern herrschen in der Region verschiedene Bodengesellschaften vor. Je nach Reliefsituation sind in Talbereichen Braunerden und Parabraunerden, die aus Überdeckungen des Quartärs und Tertiärs stammen anzutreffen. An den steilen westgerichteten Ostflanken des Naabtales herrschen Mullrendzinen und örtlich mullartige Rendzinen vor. Die Talböden werden nach Drainage und Hochwasserfreilegung vorwiegend landwirtschaftlich als Ackerland und (Intensiv-) Grünland genutzt.

Beim Bodengutachten wurde festgestellt, dass es sich bei der Bodenart nach der oberer Mutterbodenschicht meist um schwach sandigen bis sandig Schluff handelt. Diese Schluffschichten reichen bis in größere Tiefen (< 5 m u. GOK).

Durch die landwirtschaftliche Nutzung bestehen Vorbelastungen aufgrund regelmäßiger Bodenbearbeitung und Nährstoffeinträgen. Es handelt sich um anthropogen überprägte Böden ohne kulturhistorische Bedeutung oder Eignung für die Entwicklung besonderer Biotope.

Bodendenkmäler innerhalb des Planungsgebietes sind nicht bekannt.

Verdachtsmomente bezüglich Altlasten oder früheren Ablagerungen liegen nicht vor.

Es handelt sich um anthropogen überprägten Boden. Durch die Umsetzung des geplanten Vorhabens kommt es zu einem ausgleichspflichtigen Verlust von offenem, belebtem Boden durch Versiegelung, wodurch der Boden wesentliche Schutzfunktionen verliert, die Wasserversickerung wird unterbunden, die Verdunstung reduziert.

Es kommt zu einem Abtrag der Oberbodenschicht. Der mit der Baumaßnahme verbundene Bodenauf- und abtrag wird außerdem zu Veränderungen des Profilaufbaus und der Zusammensetzung bestimmter Bodenbereiche führen.

Bei nicht überbauten bzw. versiegelten Bereichen ist mit Bodenverdichtung während der Bauphase durch den Einsatz schwerer Erdbaugeräte zu rechnen.

Baubedingte Auswirkungen

- Abschieben von Oberboden im Bereich der Erschließungsstraßen und der Grundflächen der Gebäude der Gewerbebetriebe
- potentielle Bodenverdichtungen der Randbereiche durch Baumaschinen und Lagerung
- potentielle erhöhte Bodengefährdung durch den Eintrag wassergefährdender Stoffe der Baumaschinen.

→ erhebliche baubedingte Auswirkungen

Anlagebedingte Auswirkungen

Die GRZ im Sondergebiet liegt bei bis zu 0,8. Damit können im Sondergebiet bis 80 % des Bodens versiegelt werden.

- Beeinträchtigung der Versickerungsfähigkeit des Bodens
- Dauerhafter Verlust der Ertragsfunktion auf den landwirtschaftlichen Flächen.

ABER:

- Reduzierung des Nährstoffeintrags gegenüber der Ausgangssituation durch Wegfall der landwirtschaftlichen Nutzung (keine Düngung, kein Pestizideinsatz)

→ insgesamt mittlere anlagebedingte Auswirkungen

betriebsbedingte Auswirkungen

- Stoffeinträge in den Randbereichen der Straßen durch Salz, Abrieb von Reifen u.a.

→ mittlere betriebsbedingte Auswirkungen

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

- Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen sind nur sehr begrenzt möglich.
- Vorgeschriebene Verwendung versickerungsfähiger Beläge
- Anfallender Oberboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und einer geeigneten Verwendung zu zuführen.

Ergebnis

Schutzgut	baubedingte Auswirkungen	anlagebedingte Auswirkungen	betriebsbedingte Auswirkungen
Boden	erheblich	mittel	mittel

→ Auf das Schutzgut Boden ist sind bei Einhaltung der Festsetzungen mittlere Beeinträchtigungen zu erwarten.

2.2 Schutzgut Luft und Klima

Das Untersuchungsgebiet ist geprägt vom Einfluss kontinentalen Klimas.

Die jährlichen Durchschnittswerte der Lufttemperatur betragen ca. 8°, die jährliche durchschnittliche Niederschlagsmenge beträgt ca. 700 mm. Es herrschen Südwest- und Westwinde vor.

Mit Veränderungen des Kleinklimas ist im Bereich der Gebäude und der versiegelten Flächen zu rechnen, insbesondere mit einer Abnahme der Luftfeuchtigkeit durch fehlende Verdunstungsmöglichkeiten von Niederschlagswasser sowie mit einem leichten Temperaturanstieg aufgrund der Versiegelung.

Klimatisch bedeutsame Luftaustauschbahnen sind nicht betroffen.

Baubedingte Auswirkungen

- temporäre Belastungen durch Staubentwicklung, An- und Abtransport
- temporär eine erhöhte Emission von Luftschadstoffen

→ geringe baubedingte Auswirkungen

Anlagebedingte Auswirkungen

- Reduzierung der kleinklimatischen Ausgleichsfunktion durch Versiegelung von Freiflächen, insbesondere in den Nacht- und Morgenstunden.
- Verlust eines Kaltluftentstehungsgebietes, allerdings bleiben umliegend noch kaltluftbildende Gebiete erhalten
- Ausgeprägte Frischluftströme werden nicht unterbrochen, der Luftaustausch von Siedlungen wird nicht behindert, mit Barrierewirkungen für die Belüftung ist weder aufgrund Dichte noch Orientierung der Bebauung zu rechnen

→ mittlere anlagebedingte Auswirkungen,

betriebsbedingte Auswirkungen

- geringfügige Erhöhung der Feinstaubbelastung durch Zunahme des Verkehrs

→ geringfügige betriebsbedingte Auswirkungen

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

- Durchgrünung des Sondergebiets und des Parkplatzes mit Straßenbäumen und damit Redu-

zierung der Temperatur

- Festsetzung von privaten Baumpflanzungen im Bereich privater Grundstücke

Ergebnis

Schutzgut	baubedingte Auswirkungen	anlagebedingte Auswirkungen	betriebsbedingte Auswirkungen
Klima / Luft	gering	mittel	gering

→ Auf das Schutzgut Klima / Luft ist sind bei Einhaltung der Festsetzungen geringe Beeinträchtigungen zu erwarten.

2.3 Schutzgut Wasser

Im Geltungsbereich sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Die Vils befindet sich nördlich des Planungsgebietes in ca. 100 m Entfernung, getrennt durch Staatsstraße und bestehende Bebauung. Die Fläche liegt außerhalb des Festgesetzten Überschwemmungsgebiets der Vils, das bis nördlich der Staatsstraße reicht.

Trinkwasserschutzgebiete liegen nicht vor.

Amtliche Messstellen zu Grundwasserständen sind im Untersuchungsgebiet nicht vorhanden, so dass nur eine grobe Abschätzung der Verhältnisse möglich ist. Bei den Untersuchungen zum Bodengutachten wurde bis zur Endtiefe in unterschiedlichen Tiefen kein Grundwasserstand erkundet.

Es ist aber in jedem Fall mit Hang- und Schichtenwasser zu rechnen.

Auf den versiegelten Flächen kann Niederschlagswasser nicht mehr direkt über die Pflanzendecke verdunsten oder im Boden versickern. Das Niederschlagswasser wird zum Teil abgeleitet und steht somit nicht für die Grundwasserneubildung zur Verfügung.

Eine Maßnahme zur Minimierung des Eingriffs ist die Versickerung vor Ort, soweit dies aus bodentechnischen Gründen möglich ist. Auch die Festsetzung versickerungsfähiger Beläge sorgt für eine Verringerung des Eingriffs auf das Schutzgut Wasser.

Ebenso sorgt die festgesetzte Dachbegrünung des Lebensmittelmarktes für eine Reduzierung des Eingriffs.

Baubedingte Auswirkungen

- geringfügig erhöhte Grundwassergefährdung durch den Eintrag wassergefährdender Stoffe durch Baufahrzeuge
- Beeinträchtigungen des Grundwassers, z. B. durch den Aushub der Baugruben, sind nicht zu erwarten

→ geringe baubedingte Auswirkungen

Anlagebedingte und betriebsbedingte Auswirkungen

- keine Verwendung wassergefährdender Stoffe im Gebiet
- Reduzierung des Nährstoffeintrags ins Grundwasser gegenüber der Ausgangssituation (intensive Landwirtschaftliche Nutzung) durch Wegfall der landwirtschaftlichen Nutzung (keine Düngung, kein Pestizideinsatz)

→ geringe anlagebedingte und betriebsbedingte Auswirkungen

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

- Versickerung von befestigten Flächen nur über den bewachsenen Bodenfilter

- Versickerungsmulden, die wassererdurchlässige Befestigung von Belägen und Dachbegrünung verzögern den Abfluss. Das Niederschlagswasser kann gereinigt wieder dem Grundwasser zugeführt werden.

Ergebnis

Schutzgut	baubedingte Auswirkungen	anlagebedingte Auswirkungen	betriebsbedingte Auswirkungen
Oberflächenwasser	entfällt	entfällt	entfällt
Grundwasser	gering	gering	gering

→ Auf das Schutzgut Grundwasser sind bei Einhaltung der Festsetzungen geringe Beeinträchtigungen zu erwarten.

2.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Der Geltungsbereich umfasst ca. zur Hälfte landwirtschaftlich genutzte Grünlandflächen, zur anderen Hälfte ein bereits auf den Stock gesetztes Gebüsch / Feldgehölz, das infolge von Sukzession entstanden ist.

Entlang der Hangkante im Südwesten stockt auf einer Böschung eine Baumhecke hin zur bestehenden Wohnbebauung, die auch im zukünftigen Bebauungsplan erhalten werden soll. Die südöstliche Hangkante dieser Böschung ist mit Ruderalflur bewachsen und dient den Anliegern zur unbefestigten rückwärtigen Erreichbarkeit der Gartenzonen. Ebenso ist ein kleiner Bereich im Osten mit Ruderalflur vorhanden.

Auf der Böschung zur Staatsstraße stockt eine Baumhecke, die für den Bau des Fußweges gerodet werden muss.

Schutzgebiete und Biotopkartierung

Das Gebiet liegt außerhalb von ausgewiesenen Schutzgebieten (LSG, NSG, FFH, SPA) oder Schutzgebietsvorschlägen.

Durch das geplante Baugelände werden keine erfassten Biotoparten der Biotopkartierung überbaut oder beeinträchtigt. Die Hecke zur Staatsstraße ist nicht in der Biotopkartierung erfasst, aber durch die erforderliche Rodung für den Bau des Fußwegs ist mit der Beseitigung von Lebensräumen für bisher dort vorkommende Tierarten zu rechnen.

Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

a) Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie

Auf der bisher intensiv als Grünland und Acker landwirtschaftliche genutzten Flächen treten keine floristisch und faunistisch interessanten Vorkommen auf.

Pflanzenarten nach Anhang IV kommen im Einwirkungsbereich des Bauvorhabens nicht vor. Alle diese Pflanzenarten können aus Gründen der Verbreitung und fehlender Standorte im Geltungsbereich ausgeschlossen werden.

b) Tierarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie

Bezüglich der Tierarten nach Anhang IV a) FFH-Richtlinie ergibt sich aus § 44 Abs. 1 Nrn. 1 bis 3 in Verbindung mit Abs. 5 BNatSchG folgende Verbote für Eingriffe, die nach § 15 BNatSchG zulässig sind:

(1) Schädigungsverbot (§44 Abs. 1 Nr. 1 und 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG):

Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten und damit verbundene vermeidbare Verletzung oder Tötung von Tieren oder ihrer Entwicklungsformen.
Abweichend davon liegt kein Verbot vor, wenn die ökologische Funktion der vom Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt wird.

(2) Störungsverbot (§44 Abs. 1 Nr. 2 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG):
Erhebliches Stören von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten.
Abweichend davon liegt kein Verbot vor, wenn die Störung zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Population führt.

(3) Tötungsverbot (§44 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG):
Gefahr von Kollisionen im Straßenverkehr, wenn sich durch das Vorhaben das Kollisionsrisiko für die jeweilige Arten unter Berücksichtigung der vorgesehenen Schadensvermeidungsmaßnahmen 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.

Die Abschichtung des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrags erfolgte auf Basis der Arteninformationen zu saP-relevanten Arten. Als Grundlage hierfür wurde die Online-Abfrage des Internetangebots des Landesamts für Umweltschutz Bayern verwendet.

Die Auswertung berücksichtigt die Ergebnisse der Auswahl des TK-Blattes 6837 (Kallmünz) mit den Gebietsbezogenen Suchkriterien „Hecken und Gehölze“ sowie „Extensivgrünland und andere Agrarlebensräume“.

(<http://www.lfu.bayern.de/natur/sap/arteninformationen/ort/suche?lgruppe1=5&lgruppe2=7&nummer=6837&typ=tkblatt&ebensraumSuche=Suche>)

SÄUGETIERE

Übersicht über das Vorkommen der betroffenen Säugetiere des Anhangs IV der FFH-Richtlinie

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	RLB	RLD	EZK	EZA	Hecken	Streuobst	Grünland	Acker
<i>Eptesicus serotinus</i>	Breitflügel-Fledermaus	3	G	u	?	4		4	
<i>Myotis bechsteinii</i>	Bechsteinfledermaus	3	2	u	?		2		
<i>Myotis myotis</i>	Großes Mausohr	V	V	g	g			4	
<i>Pipistrellus pipistrellus</i>	Zwergfledermaus			g	g	4			
<i>Plecotus auritus</i>	Braunes Langohr		V	g	g	4	4		
<i>Plecotus austriacus</i>	Graues Langohr	3	2	u			4		
<i>Rhinolophus ferrumequinum</i>	Große Hufeisennase	1	1	s		4			

Tabelle 1: Säugetiere des Anhangs IV FFH-RL im Bearbeitungsraum

Erläuterungen:

Erhaltungszustand: s -ungünstig/schlecht, u -ungünstig/unzureichend, g -günstig, ? -unbekannt; 0 -Ausgestorben oder verschollen, 1-Vom Aussterben bedroht, 2 -Stark gefährdet, 3 -Gefährdet, G -Gefährdung anzunehmen, aber Status unbekannt, R -Extrem seltene Arten und Arten mit geografischer Restriktion, V -Arten der Vorwarnliste, D -Daten defizitär, B -Brutvorkommen, R -Rastvorkommen, D -Durchzügler, S -Sommervorkommen, W -Wintervorkommen
Lebensraum: 1-Hauptvorkommen, 2 -Vorkommen, 3 -potentielles Vorkommen, 4 -Jagdhabitat

Betroffenheit der Säugetierarten

Verbot § 44 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG (Tötungen)

Alle oben aufgeführten Arten haben ihren Lebensraum nicht auf landwirtschaftlichen Flächen.

Eine erhöhte Tötungsgefahr für jagende Fledermäuse entsteht durch das Vorhaben nicht. Der Verkehrsfluss innerhalb des Baugebiets erfolgt mit sehr niedrigen Geschwindigkeiten. In der Bauphase erfolgen ebenfalls kaum schnelle Fahrzeugbewegungen, die fast immer während des Tages stattfinden.

Allerdings kann es durch die Rodung der bestehenden Baumhecken zu unbeabsichtigten Tötungen kommen, sofern in den Hecken Bäume mit Baumhöhlen gerodet werden.
 Daher sollten die Bäume vor der Fällung von qualifiziertem Fachpersonal auf Fledermaus-Quartiere kontrollieren werden und ggf. verschlossen werden, um eine Tötung von Fledermäusen zu vermeiden.

Verbot § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG (erhebliche Störungen)

Verbot § 44 Abs. 1 Nr. 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG (Schädigung Fortpflanzungs-, Ruhestätten)

In den Gebäuden im nahen Umfeld können sich einzelne Fledermausquartiere befinden. Durch den „Betrieb“ des Lebensmittelmarktes ergeben sich keine bedeutenden zusätzlichen Störungen, die so stark über die bisherigen Belastungen hinausgehen, dass Störungen mit populationsgefährdender Intensität entstehen können.

Auch während der Bauzeit ist wegen der vorhandenen Vorbelastung keine so massive Störungsintensität zu erwarten, dass die Populationen der Fledermäuse, die eventuell in nahe liegenden Gebäuden oder Bäumen Quartiere haben, beeinträchtigt werden können.

Schlussfolgerung für Säugetiere / Fledermäuse:

Der Erhaltungszustand der lokalen Populationen der in Tabelle 1 genannten Fledermausarten wird, bedingt durch die Art des Eingriffs und den Gegebenheiten auf den Eingriffsflächen, nicht beeinträchtigt oder verschlechtert.

Bei keiner Säugetierart, die im Gebiet auftritt oder potenziell auftreten kann, werden artenschutzrechtliche Verbotstatbestände durch das Vorhaben erfüllt. Eine Ausnahme von der Verboten des § 44 Abs. 1 Nr. 1 - 3 in V. m. Abs. 5 BNatSchG ist nicht erforderlich.

REPTILIEN

Übersicht über das Vorkommen der betroffenen Reptilienarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	RLB	RLD	EZK	EZA	Magerrasen	Rohböden	Felsen	Weinberge	Hecken	Streuobst
<i>Coronella austriaca</i>	Schlingnatter	2	3	u	u	1		2	1		
<i>Lacerta agilis</i>	Zauneidechse	V	V	u	u	1		2	2		

Tabelle 2: Reptilienarten des Anhangs IV FFH-RL im Bearbeitungsraum

Erhaltungszustand: s -ungünstig/schlecht, u -ungünstig/unzureichend, g –günstig, ? –unbekannt; 0 -Ausgestorben oder verschollen, 1-Vom Aussterben bedroht, 2 -Stark gefährdet, 3 -Gefährdet, G -Gefährdung anzunehmen, aber Status unbekannt, R -Extrem seltene Arten und Arten mit geografischer Restriktion, V -Arten der Vorwarnliste, D -Daten defizitär, B –Brutvorkommen, R -Rastvorkommen, D -Durchzügler, S -Sommervorkommen, W –Wintervorkommen

Lebensraum: 1-Hauptvorkommen, 2 –Vorkommen, 3 -potentielles Vorkommen, 4 -Jagdhabitat

Intensiv genutzte Grünlandflächen und Hecken sind nicht der Lebensraum der beiden in der Region potentiell vorkommenden Arten Schlingnatter und Zauneidechse.

Auf der Baufläche und im näheren Umfeld sind keine geeigneten Habitate für Reptilien vorhanden.

Sonstige Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie

Sonstige Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie kommen im Planungsgebiet nicht vor, da geeignete Habitate fehlen oder das Planungsgebiet außerhalb des Verbreitungsraums dieser Arten liegt.

Amphibien

Auf der Baufläche und im näheren Umfeld sind keine geeigneten Laichhabitate vorhanden. Die Bauflächen sind auch als Sommer- und/oder Winterlebensraum ohne Bedeutung.

Libellen

Auf der Baufläche und im näheren Umfeld sind keine geeigneten Habitate vorhanden.

Tag- und Nachtfalter

Auf der Baufläche und im näheren Umfeld fehlen entsprechende Lebensraumkomplexe bzw. die Verbreitungsgebiete erreichen nicht mehr die Baufläche.

Käfer

Auf der Baufläche und im näheren Umfeld fehlen entsprechende Lebensraumkomplexe bzw. die Verbreitungsgebiete erreichen nicht mehr die Baufläche.

Weichtiere

Auf der Baufläche und im näheren Umfeld fehlen geeignete Lebensräume.

c) Schlussfolgerung für alle Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie:

→ Das Vorkommen und die Gefährdung von Tierarten, die nach Anhang IV der FFH-Richtlinie geschützt sind, kann aufgrund der Lebensraumausstattung und der in unmittelbarer Nähe zur Verfügung stehenden Ausweichlebensräume bzw. der durch die Ausgleichsmaßnahmen neu geplanten Lebensräume mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden. Tierarten nach Anhang IV b) FFH-RL sind für den Geltungsbereich höchstens potentiell nachgewiesen, eine regelmäßige Nutzung als Fortpflanzungs- oder Ruhestätten ist aufgrund der Biotopausstattung auszuschließen. Erhebliche Störungen und damit verbunden Beeinträchtigungen des Erhaltungszustandes sind für Arten, die den Geltungsbereich vorübergehend (Jagdlebensraum von Fledermausarten) nutzen, nicht gegeben. Eine Prüfung der Verbotstatbestände für Arten aus den Anhang IV der FFH-RL ist daher nicht erforderlich.

VÖGEL

Der Standort liegt nicht an einer bekannten Vogelzugachse, ist kein bekannter Rastplatz für ziehende Vogelarten. Es befindet sich kein europäisches Vogelschutzgebiet am Standort oder in der Nähe (spa = spezial protected area).

Nachweise aus der Artenschutzkartierung sind nicht bekannt.

Vögel, die im Bereich des geplanten Baugebiets ihr Brutrevier oder ihr Nahrungsgebiet haben werden durch die geplanten Maßnahmen in ihrer örtlichen Population nicht beeinträchtigt, da im Umfeld ausreichend Ausweichlebensräume bestehen.

Bei keiner Vogelart, die im Gebiet auftritt oder potenziell auftreten kann, werden bei Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen artenschutzrechtliche Verbotstatbestände durch das Vorhaben erfüllt. Eine Ausnahme von den Verboten des § 44 Abs. 1 Nrn. 1 - 3 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG ist nicht erforderlich.

d) Auswirkungen durch das Bauvorhaben auf Flora und Fauna

Baubedingte Auswirkungen

- Vorübergehende baubedingte Flächennutzung und -veränderung

Während der Bauarbeiten können zusätzliche Flächen zur Ausführung der Arbeiten benötigt werden, die zum Befahren, als Baustraßen, Standort für Maschinen oder als Lagerplätze dienen sollen. Dies kann wiederum zur Zerstörung oder Beeinträchtigung von Brut-, Wohn- und Zufluchtsstätten, Verlust von Nahrungsgebieten oder die Störung und Vernichtung von Individuen führen.

Baustelleneinrichtungen erfolgen innerhalb des Geltungsbereichs.

- Baubedingte Emissionen (Lärm, Abgase, Staub, Erschütterungen, Schad- und Betriebsstoffe)

sowie optische Reize (Licht, Anwesenheit von Menschen)

Während der Bauphase sind regelmäßige und häufige Störungen in Form von Lärm, durch die Anwesenheit von Menschen und auch durch Bodenerschütterungen zu erwarten. In ungünstigen Fällen können durch Unfälle oder Unachtsamkeit Betriebs- oder Schadstoffe in den Boden oder in das Gewässer gelangen.

Zahlreiche Tierarten in der Nähe der Baustelle können dies tolerieren, empfindsamere Arten verlassen dann den Baubereich. Diese Störungen sind in der Bauphase meistens intensiver als während des eigentlichen Betriebs und können die Arten vertreiben, die Belastungen durch die eigentliche Nutzung nicht beeinträchtigen (zum Beispiel viele hecken- und waldbewohnende Vogelarten). In der Regel kann man aber erwarten, dass nach Beendigung des Baus die weniger empfindlichen Arten wieder zurückkehren.

Baubedingte Emissionen erfolgen in einem relativ geringen Umfang und sind räumlich sowie zeitlich begrenzt. Erhebliche Auswirkungen ergeben sich daraus nicht.

Baumaßnahmen führen temporär zum Verlust, bzw. zur Störung des belebten Bodens. Dies wäre allerdings auch der Fall, würden die landwirtschaftlichen Flächen bewirtschaftet, z.B. umgepflügt werden.

Durch die Entfernung der Baumhecken kommt es zu einem Lebensraumverlust. Um Schädigungen auszuschließen, ist die Rodung der Gehölze nur außerhalb der Vogelbrutzeit, d.h. in der Zeit vom 01.10. – 28.02. zulässig.

→ **mittlere** baubedingte Auswirkungen

Anlagebedingte Auswirkungen

- Flächenverluste und -veränderungen
- Veränderung der Standortbedingungen und des Lokalklimas (u.a. Wasserregime, Luftströmungen, Exposition, Wasserqualität)

Insbesondere Veränderungen der Besonnung, der Bodenfeuchtigkeit und von Luftströmungen können Tier- und Pflanzenarten in ihrer Entwicklung oder Lebensfähigkeit bzw. die Standortbedingungen von Pflanzen beeinträchtigen. Dies kann zur Zerstörung oder Beeinträchtigung von Brut-, Wohn- und Zufluchtsstätten, Verlust von Nahrungsgebieten oder die Vernichtung von Individuen führen.

In diesem Fall ergeben sich keine wesentlichen Änderungen der Standortbedingungen umliegender Flächen für streng geschützte Tierarten.

- Barrierewirkungen und Flächenzerschneidung

Dieser Sachverhalt kann zum Beispiel bei großen Siedlungs- oder Industriegebieten oder bei Straßenneubauten ein erhebliches Problem darstellen. Wenn größere Lebensraumkomplexe durch Bauflächen und Straßen zerteilt werden, können die Teilflächen für manche Arten nicht mehr die nötige Mindestgröße als Lebensraum aufweisen, so dass diese verschwinden. Allgemein weisen großflächige Lebensräume eine höhere Artendichte im Bezug zur Fläche auf als kleinflächige, die gleichartig ausgebildet sind.

Im vorliegenden Fall ergibt sich kein bedeutender Zerschneidungs- oder Barriereneffekt, da nur eine geringe Fläche beansprucht wird. Für Tiere ist das Areal leicht zu umgehen.

Naturbetonte Landschaftsteile werden vom Baugebiet nicht berührt oder zerschnitten bzw. das Gebiet liegt nicht zwischen naturnahen Arealen. Eine Erschließung über vorhandene Wege und Straßen ist gegeben.

→ **mittlere** anlagebedingte Auswirkungen

Betriebsbedingte Störungen

Die Belastungen durch Lärm, Lichtstreuungen oder häufiges Auftreten von Menschen wirken ganz unterschiedlich auf Tierarten. Nicht selten können Sperlinge in Straßenbrücken brüten oder Fledermäuse in Brückenfeilern Winterquartiere finden.

Das wesentliche Störungspotenzial besteht in den menschlichen Aktivitäten im Baugebiet, die aber einen bestimmten Wert erreichen. Die örtliche vorhandene Tierwelt ist aufgrund der Ortsrandlage an derartige Aktivitäten gewöhnt. Störungsempfindliche Arten kommen dort nicht vor. Die Ausweitung der menschlichen Aktivitäten führt daher nicht zu einer grundlegend anderen Situation. Wesentliche Auswirkungen auf die vorhandene Fauna ergeben sich daher nicht.

→ **geringfügige** betriebsbedingte Auswirkungen

e) Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

- keine Beeinträchtigung von naturschutzfachlich wertvollen Flächen
- Entfernen von Gehölzen außerhalb der Vogelbrutzeit, also in der Zeit vom 1. Oktober bis 28./29. Februar.
- Kontrolle und Verschluss von Fledermausquartieren
- Sicherstellung der Durchgrünung der privaten Bauflächen aufgrund der grünordnerischen Festsetzungen

Empfehlungen für freiwillige Maßnahmen für die Bauherrn:

- Schutz von Vögeln an großen Fenstern oder Glasfronten
- Aufhängen von Vogel- und Fledermauskästen
- Verwendung einheimischer Gehölze für die Bepflanzung

Ergebnis

Schutzgut	baubedingte Auswirkungen	anlagebedingte Auswirkungen	betriebsbedingte Auswirkungen
Tiere und Pflanzen	mittel	mittel	gering

→ **Auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen ist sind bei Einhaltung der Festsetzungen geringe Beeinträchtigungen zu erwarten.**

Die festgesetzte Bepflanzung mit Gehölzen führt zu einer Strukturanreicherung gegenüber der landwirtschaftlichen Fläche und bieten Lebensraum für eine größere Anzahl von Insekten und Kleinlebewesen, da Lebensräume mit unterschiedlichen Licht- und Kleinklimaverhältnissen geschaffen werden. Durch Pflanzgebote in öffentlichen und privaten Grünflächen erfährt das Planungsgebiet eine Aufwertung auf den landwirtschaftlichen Flächen im Vergleich zum Ausgangszustand.

Die Minimierungsmaßnahmen zum Artenschutz ermöglichen, dass es durch die Realisierung des Bauvorhabens zu keiner erheblichen Beeinträchtigungen der lokalen Populationen artenschutzrechtlich relevanter Arten kommt.

Sofern die beschriebenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen umgesetzt werden, ist von keiner erheblichen Beeinträchtigung der lokalen Populationen artenschutzrechtlich relevanter Arten (Pflanzenarten nach Anhang IV b) sowie Tierarten nach Anhang IV a) FFH-Richtlinie und europäische Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie) durch die Umsetzung des Bebauungsplans „An der Umgehungsstraße“, Stadt Burglengenfeld, auszugehen.

Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nrn. 1 bis 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG für nach § 15 BNatSchG zulässige Eingriffe werden nicht erfüllt.

2.5 Schutzgut Mensch

Das Planungsgebiet grenzt an ein bestehendes Wohngebiet südlich der Amberger Straße an. Es befindet sich im Übergangsbereich von der Wohnungsbebauung hin zur freien Landschaft, insbesondere dem Vilseinmündungsbereich in die Naab. Einzelne unbefestigte Feldwege (Fuß- und Radwege) sind als Verbindungswege vorhanden.

Das Gebiet dient wegen des auftretenden Lärms von der Staatsstraße 2165 und dem nordöstlich anschließenden Einzelhandelsbetrieb nicht als unmittelbares Erholungsgebiet.

Lärm

Für den Menschen kommt es durch die Ausweisung des Sondergebiets v.a. durch Lärmimmissionen. Lärm-Emissionskontingente werden im Bebauungsplan festgesetzt.

Baubedingte Auswirkungen

- Während der Bauphase ist kurzfristig von einer geringen Lärmbelästigung durch Fahrzeuge und Montagearbeiten auszugehen.

→ geringe baubedingte Auswirkungen

Anlagebedingte Auswirkungen

- Vom Sondergebiet selbst gehen keine Lärmimmissionen aus.

→ geringe anlagebedingte Auswirkungen

betriebsbedingte Auswirkungen

- Lärmstörung durch die Steigerung des Ziel- und Quellverkehrs durch Nutzung des Parkplatzes

→ Allerdings werden Lärm-Emissionskontingente im Bebauungsplan festgesetzt, um zu hohe Lärmimmissionen zu vermeiden.

→ mittlere betriebsbedingte Auswirkungen

Ergebnis

Schutzgut	baubedingte Auswirkungen	anlagebedingte Auswirkungen	betriebsbedingte Auswirkungen
Mensch / Lärm	gering	gering	mittel

→ Auf das Schutzgut Mensch / Lärm sind geringe Beeinträchtigungen zu erwarten.

Erholung

Im Planungsgebiet sind keine Rad- oder Wanderwege ausgewiesen. Es eignet sich nicht zu Erholungszwecken, da die benachbarte Staatsstraße mit Ihren Lärmemissionen als Vorbelastung anzusehen ist.

Wegeverbindungen in die freie Landschaft werden nicht zerstört.

Bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

- sind nicht vorhanden

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

- sind nicht erforderlich

Schutzgut	baubedingte Auswirkungen	anlagebedingte Auswirkungen	betriebsbedingte Auswirkungen
Mensch / Erholung	entfällt	entfällt	entfällt

2.6 Schutzgut Landschaftsbild

Die Landschaft um das geplante Baugebiet ist vorrangig geprägt durch das bestehende Wohngebiet im Süden, die Staatsstraße im Norden geprägt, in geringerem Umfang durch die Vilsaue und durch das angrenzende Waldgebiet. Der landschaftsästhetische Eigenwert des Gebiets ist in diesem Bereich als eher gering einzustufen.

Bau-, und anlagebedingte Auswirkungen

- Veränderung des landschaftlichen Charakters durch Bauwerke und Materialien.
- Verlust der Baumhecke entlang der Staatsstraße: die entstehende Böschung hat nicht mehr landschaftsbildprägenden Charakter, da eine Bepflanzung nur mit erheblichem Abstand zu Straße stattfinden kann und aufgrund der langen Entwicklungszeit erst spät ihre Wirkung entwickelt.
- In Zukunft wird das Landschaftsbild v.a. durch die geplanten Lebensmittelmarkt und den dazugehörigen Parkplatz bestimmt.

→ erhebliche anlagebedingte Auswirkungen

betriebsbedingte Auswirkungen

- Störung durch die leichte Steigerung des Ziel- und Quellverkehrs möglich

→ geringfügige betriebsbedingte Auswirkungen

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

- Eingrünung und Durchgrünung des Baugebiet durch grünordnerische Festsetzungen

Ergebnis

Schutzgut	baubedingte Auswirkungen	anlagebedingte Auswirkungen	betriebsbedingte Auswirkungen
Landschaftsbild	erhebliche	erheblich	gering

→ Auf das Schutzgut Landschaftsbild sind bei Einhaltung der Festsetzungen erhebliche Beeinträchtigungen zu erwarten.

2.7 Schutzgut Kultur- und Sonstige Sachgüter

Bodendenkmäler sind nach Auswertung Landschaftsplans und des „BAYERNVIEWER-DENKMAL“ vom Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege nicht vorhanden.

Baudenkmäler sind im direkten Umgriff ebenfalls nicht verzeichnet und auch nicht in Sichtweite, so dass eine Beeinträchtigung von Blickbeziehungen aufgrund der großen Distanz auszuschließen ist.

Kulturgüter wie Kapellen oder Feldkreuze sind ebenfalls nicht vorhanden.

Es wird darauf hingewiesen, dass Bodendenkmäler der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG unterliegen und der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich anzuzeigen sind.

Bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

→ sind nicht zu erwarten

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

- sind nicht erforderlich

Ergebnis

Schutzgut	baubedingte Auswirkungen	anlagebedingte Auswirkungen	betriebsbedingte Auswirkungen
Kultur- und Sachgüter	entfällt	entfällt	entfällt

→ Auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten.

3. Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

Zwischen einzelnen Schutzgütern sind Wechselwirkungen gegeben, die bereits bei der Beschreibung und Bewertung der einzelnen Schutzgüter erfasst wurden. Darüber hinaus ergeben sich durch diese Wechselwirkungen jedoch keine zusätzlichen erheblichen Auswirkungen, die gesondert darzustellen sind.

4. Eingriffsbilanzierung

4.1 Bewertungsverfahren für die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung

Für Baugebiete sind in Bebauungs- und Grünordnungsplänen die Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz darzustellen.

Grundlagen hierfür sind:

- BauGB § 1a: Berücksichtigung umweltschützender Belange in der Abwägung
- Bundesnaturschutzgesetz § 15: Der Verursacher eines Eingriffs wird verpflichtet, vermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft zu unterlassen, sowie Kompensation für eingetretene oder zu erwartende nachteilige Veränderungen von Natur und Landschaft zu leisten.

Mit der Festsetzung und Zuordnung der Ausgleichsflächen und -maßnahmen im Bebauungs- und Grünordnungsplan wird den Belangen von Natur und Landschaft Rechnung getragen. Für Baugebiete hat das Bayerische Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen den Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ für die Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung herausgegeben. Verwendet wird die ergänzte Fassung 2003.

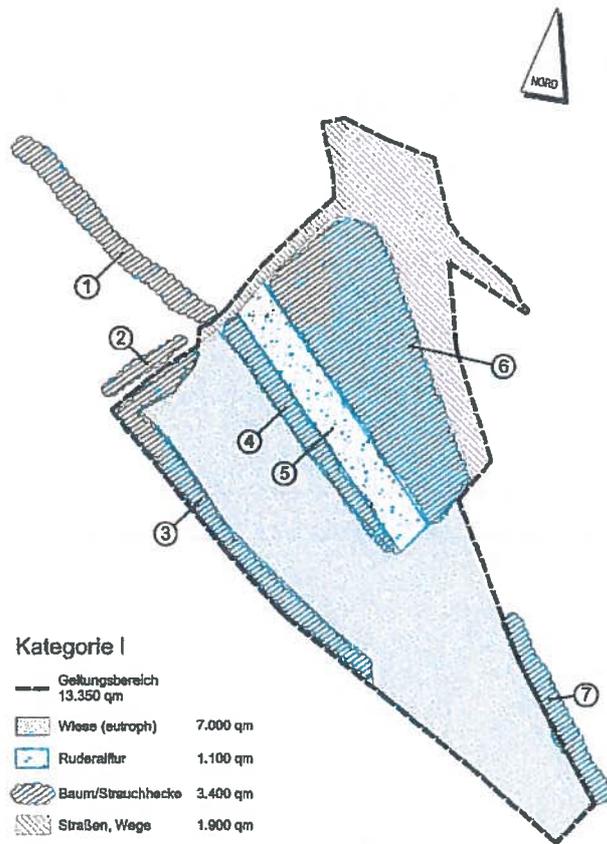
4.2 Bewertung des Ausgangsgebiets und des Eingriffs

Der Leitfaden zur Eingriffsregelung sieht vor, die Flächen im Geltungsbereich durch gemeinsame Betrachtung der wesentlich betroffenen Schutzgüter in Gebiete geringer, mittlerer oder hoher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild einzuordnen.

Für die ursprüngliche Aufstellung des Bebauungsplans „Amberger Straße“ 2009 wurde bereits eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung erstellt.

Da es sich beim vorliegenden Verfahren um eine Änderung dieses Bebauungsplans handelt, erfolgt die Eingriffsbilanzierung nach Rücksprache mit Der Unteren Naturschutzbehörde am LRA Regensburg auf Basis der Einstufung der Kategorien und Ausgleichsfaktoren analog zur Fassung von 2009.

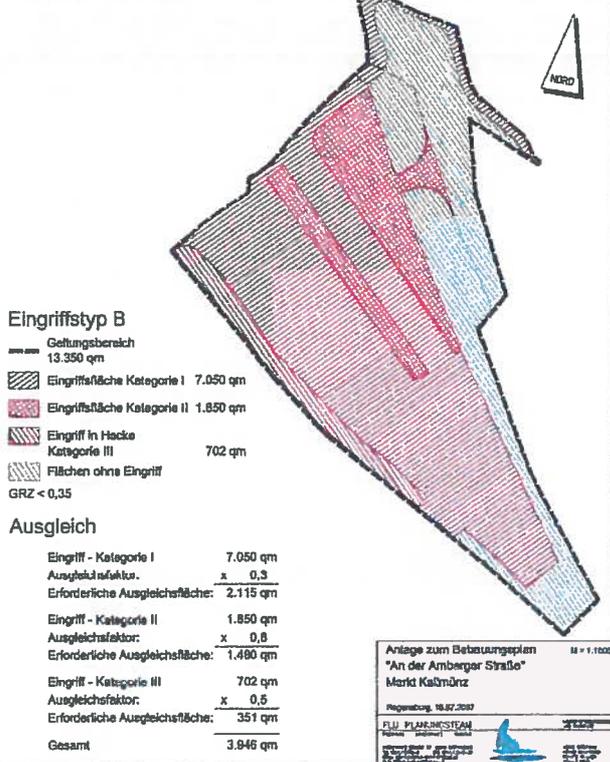
Bestand



- ① Baum/Strauchhecke, vorgelagerter Waldsaum mit dahinterliegendem "Waldweg"
Arten: Acer campestre, Prunus spinosa, Cornus sanguinea, Corylus avellana, Tilia platyphyllos, Carpinus betulus, Sambucus nigra, Rubus idaeus
- ② Baum/Strauchhecke
Arten: Acer campestre, Prunus spinosa, Cornus sanguinea, Corylus avellana, Euonymus europaea, Tilia platyphyllos, Ribes alpinum, Lonicera xylosteum, Rubus idaeus
- ③ Baum/Strauchhecke
Arten: Acer campestre, Prunus spinosa, Cornus sanguinea, Corylus avellana, Crataegus monogyna, Euonymus europaea, Tilia platyphyllos, Ribes alpinum, Lonicera xylosteum
- ④ Baum/Strauchhecke
Arten: Acer campestre, Cornus sanguinea, Lonicera xylosteum, Salix caprea, Sambucus nigra, Rosa spec., Rubus idaeus, Humulus lupulus
- ⑤ Ruderalflur, Grünabfälle, Grünguthäufselabfälle
Arten: Agropodium podagraria, Tussilago farfara, Urtica dioica, Rubus idaeus, Salix caprea (vereinzelt)
- ⑥ Baum/Strauchhecke
Arten: Acer campestre, Cornus sanguinea, Lonicera xylosteum, Salix caprea, Sambucus nigra, Rosa spec., Rubus idaeus, Humulus lupulus, Populus tremula, Prunus avium, Pinus sylvestris, Prunus spinosa, Acer pseudoplatanus, Betula pendula
- ⑦ Baum/Strauchhecke
Arten: Acer campestre, Cornus sanguinea, Obstbäume, Straßenbegleitgrün

Bestandbewertung in der Fassung von 2009

Eingriff und Ausgleich



Eingriffsbewertung in der Fassung von 2009

Anlage zum Bebauungsplan
"An der Amberger Straße"
Markt Kallmünz
Regensburg, 10.07.2010
FLU PLANENSTEAM
www.flu-planensteam.de
11 - 1.100

Bewertung des Ausgangszustands nach den Bedeutungen der Schutzgüter

<i>Schutzgut</i>	<i>Beschreibung</i>	<i>Einstufung nach Bedeutung der Schutzgüter (gem. Leitfaden Liste 1a-1c)</i>
Arten- und Lebensräume	Ackerfläche, Intensivgrünland, Ruderalfläche mit Grüngutabfällen und Grünguthäuselabfällen Ruderalflächen	geringe Bedeutung → Kategorie I
	Baum- und Strauchhecken, geringere Aufwuchshöhe, mittlerweile gerodet	mittlere Bedeutung → Kategorie II
	Baumhecken zu den angrenzenden Grundstücken und zur Staatsstraße	mittlere Bedeutung → Kategorie II
	Baumhecken an Südwestböschung zur bestehenden Wohnbebauung	hohe Bedeutung → Kategorie III
Boden	Ackerfläche antropogen überprägter Boden ohne kulturhistorische Bedeutung oder Eignung für die Entwicklung von besonderen Biotopen	mittlere Bedeutung → Kategorie II
Wasser	keine Betroffenheit	keine Bedeutung
Klima und Luft	Fläche ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahn	geringe Bedeutung → Kategorie I
Landschaftsbild	Ortsrandlage	geringe Bedeutung → Kategorie I
Zusammenfassende Einstufung nach gemeinsamer Betrachtung der wesentlich betroffenen Schutzgüter		Einheitliche Einordnung des gesamten Gebietes nicht möglich

Das betroffene Gebiet wird in seinem Bestand in Anlehnung an den Leitfaden je nach Ausgangszustand eingestuft als

- **Gebiet mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild**
- **Gebiet mit mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild**
- **Gebiet mit hoher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild**

4.3 Erfassen der Eingriffsintensität:

Die GRZ liegt beim Sondergebiet bei 0,8.

Das geplante Sondergebiet entspricht damit lt. Leitfaden:

- **Typ A: Gebiet mit hohem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad (GRZ > 0,35)**

Die GRZ liegt beim Wohngebiet bei 0,3.

Das geplante Wohngebiet entspricht damit lt. Leitfaden:

- **Typ B: Gebiet mit geringem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad (GRZ < 0,35)**

4.4 Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich

Mit den nachfolgend genannten Maßnahmen im Planungsgebiet wird zur Vermeidung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft beigetragen und der Eingriff minimiert.

- Verringerung des Eingriffs in die Schutzgüter Arten und Lebensräume sowie Landschaftsbild durch Baumpflanzungen, Pflanzgebote in öffentlichen und privaten Grünflächen, Durchgrünung des Straßenraums, Gehölzauswahl, Mindestbegrünung
- Festsetzung einer Dachbegrünung am Lebensmittelmarkt
- Erstellen einer Ortsrandeingrünung (Schutzgüter Arten und Lebensraum, Landschaftsbild)
- Begrenzung der Flächenversiegelung, Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch die Verwendung versickerungsfähiger Beläge (Schutzgüter Wasser, Boden)
- schichtgerechte Lagerung und ggf. Wiedereinbau des Bodens (Schutzgut Boden)
- Erhalt der Baumhecke an der Südwestgrenze im Bereich des WA

4.5 Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichflächen

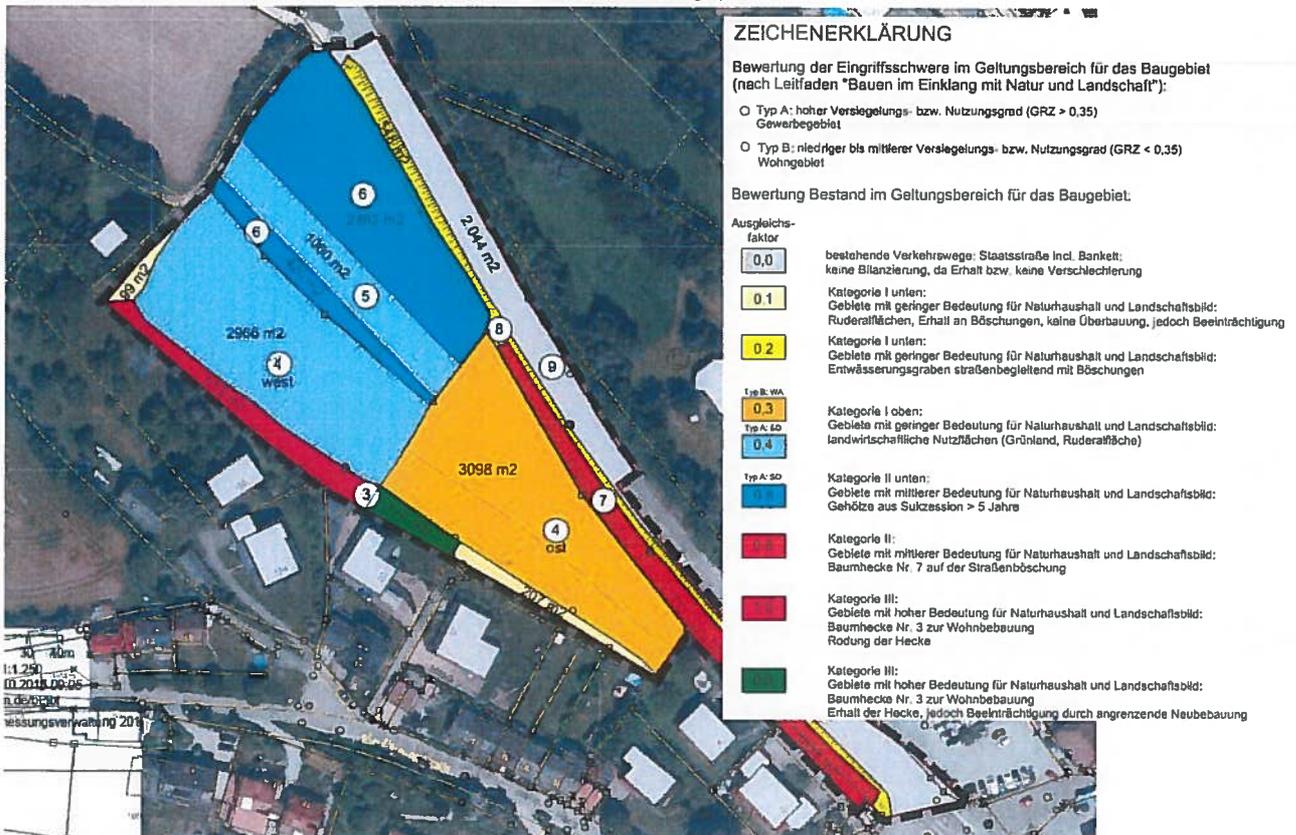
Die Maßnahmen zur Minimierung erlauben von den zulässigen Kompensationsfaktorspannen einen unteren bis mittleren Wert anzusetzen.

In Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Regensburg werden analog zur ursprünglichen Bebauungsplanaufstellung die gleichen Ausgleichsfaktoren verwendet (vgl. Abbildung unter Kapitel „Bewertung des Ausgangsgebiets und des Eingriffs“)

In der Planung 2007 wurden folgende Ausgleichsfaktoren verwendet (vgl. Abbildung S. 22):

- Kategorie I 0,3
- Kategorie II 0,8
- Kategorie III 0,5 (nur für die Beeinträchtigung der zu erhaltenden Hecke)

Einstufung des Bestandes für die 1. Änderung des Bebauungsplans



Einstufung des Bestandes in Eingriffskategorien

erforderliche Ausgleichsflächen für das Sondergebiet und den Neubau des Fußweges:

Eingriffsfläche	Bewertung Kategorie	Flächengröße (m²)	Bewertung Typ: Eingriffsschwere/ Kompensationsfaktorspanne min. - max.	angewandeter Komp.faktor	Ausgleichsflächenbedarf in m²
Staatsstraße und Bankett (Nr. 9)	I	2.044	Erhalt / keine Beeinträchtigung	0	0
Ruderalflur auf Böschungen, Erhalt	I	99	Erhalt, aber Beeinträchtigung	0,1	10
straßenbegleitender Entwässerungsgraben und Feldzufahrt (Nr. 8)	I	548	Typ B I 0,2 - 0,5	0,2	110
Intensivgrünland (Nr. 4, westlicher Teil)	I	2.966	Typ A I 0,3 - 0,6	0,4	1.186
Ruderalflur (Nr. 5)	I	1.060	Typ A I 0,3 - 0,6	0,4	424
Gerodete Gehölzbestände aus Sukzession (Nr. 6)	II	2.802	Typ A II 0,8 - 1,0	0,8	2.242
Straßenböschung zur Staatsstraße, Hecke (Nr. 7)	II	1.021	Typ A II 0,8 - 1,0	0,8	817
Böschung mit Baumhecke zur Bebauung (Nr. 3)	III	513	Typ A III 1,0 - 3,0	1,0	513
Summe		11.053			5.301

Für die Kompensation des Eingriffs durch den Bebauungs- und Grünordnungsplan sind als **Flächen für Ausgleich und Ersatz für den Bereich Sondergebiet mind. 5.300 m²** bereitzustellen.

erforderliche Ausgleichsflächen für das Wohngebiet:

Eingriffsfläche	Bewertung Kategorie	Flächengröße (m²)	Bewertung Typ: Eingriffsschwere/ Kompensationsfaktorspanne min. - max.	angewandeter Komp.faktor	Ausgleichsflächenbedarf in m²
Ruderalflur auf Böschungen, Erhalt	I	207	Erhalt, aber Beeinträchtigung	0,1	21
Grünland (Nr. 4, östlicher Teil)	I	3.098	Typ B I 0,2 - 0,5	0,3	929
Böschung mit Baumhecke zur Bebauung (Nr. 3)	III	176	Erhalt, aber Beeinträchtigung	0,5	88
Summe		3.481			1.038

Für die Kompensation des Eingriffs durch den Bebauungs- und Grünordnungsplan sind als **Flächen für Ausgleich und Ersatz für den Bereich Allgemeines Wohngebiet mind. 1.038 m²** bereitzustellen.

Insgesamt sind für die Kompensation des Eingriffs durch den Bebauungs- und Grünordnungsplan „Amberger Straße“ als **Flächen für Ausgleich und Ersatz mind. 6.338 m²** bereitzustellen.

4.6 Nachweis der Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen

Die erforderlichen Ausgleichsflächen können nicht innerhalb des Geltungsbereiches festgesetzt werden.

Die Ausgleichsflächen und -maßnahmen müssen außerhalb in einem getrennten Ausgleichsbebauungsplan festgesetzt werden.

Der Ausgleichsbebauungsplan „SO Amberger Straße – Fl.-Nr. 997 – Gem. Kallmünz“ ist daher Bestandteil des Bebauungsplans.

Ausgleichsbebauungsplan „SO Amberger Straße – Fl.-Nr. 997 – Gem. Kallmünz“

Die Ausgleichsfläche liegt ca. 1 km westlich von Kallmünz zwischen Geißberg und Weinberg, auf der Flurnummer 997 der Gemarkung Kallmünz.

Die Größe des Ausgleichsbebauungsplans beträgt ca. 0,633 ha.

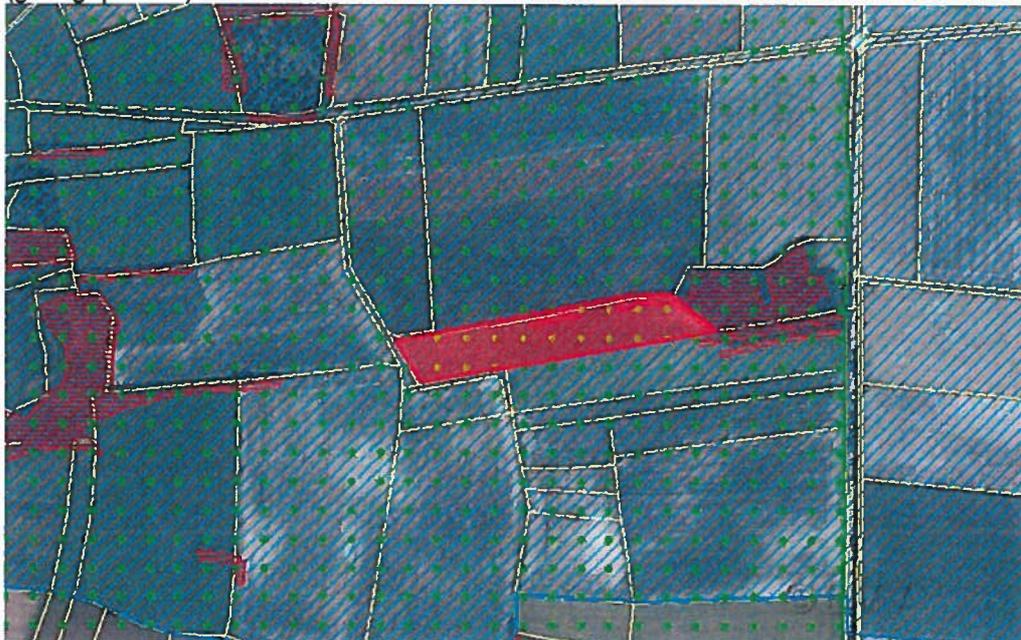


Auszug aus der Topographischen Karte: Lageplan unmaßstäblich:



Blick auf die Ausgleichsfläche vom Feldweg im Westen nach Richtung Osten

Das Flurstück liegt im Wasserschutzgebiet Kallmünz (blau schraffiert) und im Landschaftsschutzgebiet (grün gepunktet).



Lage der Fl.-Nr. 997 (rot umrandet) im Wasserschutzgebiet und Landschaftsschutzgebiet

Außerdem ist Umfeld der Ausgleichsfläche als Bodendenkmal erfasst:



Auszug aus dem Denkmalviewer Bayern

**BAYERISCHES LANDESAMT
 FÜR DENKMALPFLEGE**



Geoinformation	
Reg. Bez., Lkr.	Oberpfalz, Regensburg
Gde., Gmkg.	Kallmünz, Kallmünz
Denkmaliste	Download Denkmäler in Kallmünz
Bodendenkmal	
Denkmalnummer	D-3-6837-0149
Beschreibung	Mesolithische Freilandstation, verebnete vorgeschichtliche Grabhügel.
Verfahrensstand	Benehmen nicht hergestellt.

Aufgrund dieser Tatsache wurde von Oberbodenabtrag zur Aushagerung der Fläche abgesehen. Tiefergehende Bodenarbeiten, die über die übliche landwirtschaftliche Bearbeitungstiefe hinausgehen, sind bei der Pflanzung der Hecken und Bäume nicht erforderlich, so dass eine Beeinträchtigung des Bodendenkmals nicht zu erwarten ist.

Im Gegenteil wird das Bodendenkmal durch die Umwandlung der Ackerfläche in ein Grünland sogar eher konserviert, da Bodeneingriffe aufgrund von Bewirtschaftung nicht mehr zu erwarten sind.



Auszug aus dem Ausgleichsbebauungsplan

FESTSETZUNGEN AUSGLEICHSBEBAUUNGSPLAN



Geltungsbereich des Ausgleichsbebauungsplanes



Flächen zum Schutz, Pflege und Entwicklung der Landschaft (Ausgleichsfläche):

davon aufwertbare Fläche Flurstücke 997, Gem. Kallmünz:
gesamtes Flurstück: 9.068 m²

davon zugeordnet zum Bebauungsplan "Amberger Straße":
6.338 m²

davon offen für weitere Ausgleichsverpflichtungen
des Investors ("Ökokoordinate"): 2.730 m²



Anlage einer gebuchteten 3-5-reihigen Hecke
Pflanzung Strauchhecke aus autochthonen Saatgut
Pflanzabstand zwischen den Reihen: 1 m
Pflanzabstand in der Reihe: 1,50 m



Anlage eines vorgelagerten Saums durch Ansaat mit einer
zertifizierten, regionalen blütenreichen Kräuter-Gräser-Mischung,
(Saummahd 1x jährlich Ende Sept.)



Pflanzung von Wildobstgehölzen als Heister in Buchten
bzw. Anlage einer Baumreihe mit Wildobstbäumen
Abstand der Obstbäume in der Reihe: ca. 15 m

Pflanzqualität:
Hochstamm, Stammdurchmesser mind. 10-12
in Buchten: Heister, H 200 - 250

mögliche Arten:
Walnuss - *Juglans regia*
Vogelbeere - *Sorbus aucuparia*
Wild-Kirsche - *Prunus avium*
Wild-Äpfel - *Malus sylvestris*
Wild-Birne - *Pyrus communis*



Umwandlung der Ackerfläche in einen Magerrasen
Ansaat der Fläche mit einer kräuterreichen Wiesenmischung
(Kräuteranteil mind. 50 %)
keine Düngung, kein Einsatz von Pflanzenschutzmitteln

in den ersten drei Jahren: Aushagerungsmahd:
3-4 mal jährlich mit Abfuhr des Mähguts
weitere Jahre: mind. 2 x jährlich Mahd mit Abfuhr des Mähguts;
die 1. Mahd nach dem 15. Juni,
die 2. Mahd im nach dem 30. September

Beschreibung der Maßnahme auf Flurnummer 977

Bei der Fläche handelt es sich um eine Ackerfläche, deren Bodenart mit der Nr. 3200 als sandiger Lehm erfasst ist. Im Bewirtschaftungsjahr 2016 wurde Mais angebaut.

Östlich an die Fläche angrenzend (im Hintergrund des Fotos) befindet sich die Teilfläche 7 des Bio-tops 6837-143, das als „Halbtrockenrasen östlich Kallmünz“ erfasst und als „ein relativ kleinflächiger, bereits stark verbuschter Magerrasen auf einem flachgründigen Rücken“ beschrieben ist.

Nördlich angrenzend (am Foto entlang der linken Ackerfläche) befindet ca. auf der Hälfte der Grundstückslänger eine schmale Hecke, die durch die seitliche Bewirtschaftung bereits beeinträchtigt wird.

Im Norden ist als Abschirmung zum Acker die Pflanzung einer gebuchteten 3-5-reihigen Hecke vorgesehen. Dabei ist entlang der Grundstücksgrenze ohne bestehende Hecke bei der Pflanzung der

Grenzabstand vom 4 m nach Norden einzuhalten. Der Reihenabstand sollte max, 1,00 m betragen, der Abstand in der Reihe 1,50 m.

Im einzelnen Buchten werden vorgelagert Wildobstgehölze als Heister gepflanzt.

Der Hecke vorgelagert soll sich ein Saum entwickeln, der durch Ansaat mit einer zertifizierten, regionalen blütenreichen Kräuter-Gräser-Mischung hergestellt ist.

Die Saummahd hat einmal jährlich ab frühestens Ende September zu erfolgen.

Die Fläche soll insgesamt offengehalten und ein möglichst nährstoffarmer, extensiver Grünlandstreifen durch Ansaat einer regionalen, kräuterreichen Wiese (Kräuteranteil mind. 50 %) entwickelt werden.

Ein ursprünglich angedachter Oberbodenabtrag wird aufgrund der Erfassung eines Bodendenkmals nicht weiter verfolgt.

Das Offenhalten der Fläche und der Artenreichtum der Wiese sind langfristig durch Bewirtschaftung (Mahd) sicherzustellen.

Dazu ist in den ersten drei Jahren nach der Ansaat eine Aushagerungsmahd erforderlich, um den Nährstoffhaushalt auf der Wiese zu reduzieren, d.h. die Fläche sollte 3-4 x im Jahr gemäht werden und das Mähgut muss unbedingt abtransportiert werden.

Danach sollte die Fläche nur noch 2 x im Jahr gemäht werden, wobei aus Gründen des Artenschutzes die 1. Mahd erst nach dem 15. Juni, die 2. Mahd im Herbst Ende September durchgeführt werden sollte.

Entlang der südlichen Grenze ist zur Strukturanreicherung und zur Belebung des Landschaftsbildes die Pflanzung einer Obstbaumreihe aus Hochstämmen mit Wildobstarten festgesetzt. Der Pflanzabstand zwischen den Bäumen beträgt ca. 15 m, der Grenzabstand zur südlichen Flurstücksgrenze mit 4 m ist einzuhalten. Pflanzqualität: Hochstamm, Stammdurchmesser mind. 10-12 cm.

Auf einer Gesamtbreite von 5 m entlang der südlichen Grenze ist analog zum Saum entlang der Heckenneupflanzung im Norden ebenfalls die Entwicklung eines Saumes vorgesehen.

Zusammenfassender Nachweis der Ausgleichsflächen:

Notwendige Ausgleichsfläche	6.338 m²
davon für das Sondergebiet:	5.300 m ²
davon für das Wohngebiet:	1.038 m ²
<ul style="list-style-type: none">• Ausgleichsfläche auf Flurstück 997 Extensives Grünland mit Hecke und Obstbaumreihe <i>Diese Flächen sind im Plan mit einer T-Linie umfasst</i>	6.338 m²

- Für die Kompensation des Eingriffs durch den Bebauungs- und Grünordnungsplan "Amberger Straße - Kallmünz" sind Ausgleichsflächen von mind. 6.338 m² nachzuweisen.
- Durch den Ausgleichsbebauungsplan werden 6.338 m² nachgewiesen.
- Der Eingriff durch die Ausweisung des Sonder- und Wohngebiets „Amberger Straße“ ist damit bei Anwendung der Eingriffsregelung durch den Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ ausgeglichen.

4.7 Sicherung der Ausgleichsflächen

Die Ausgleichsflächen befinden sich im Eigentum des Investors und sind daher für die dauerhafte Funktion der Fläche zu Ausgleichszwecken zu sichern.

Gemäß § 17 Abs. 6 BNatSchG sind die Ausgleichsflächen von der Gemeinde an das Landesamt für Umweltschutz zu melden. An die Untere Naturschutzbehörde ist ein Abdruck zu übermitteln.

4.8 Verbleibende Restfläche der Ausgleichsfläche – Flächenbevorratung für weitere Eingriffe

Das Flurstück 997 umfasst insgesamt 9.068 m².

Als Ausgleichsfläche werden dem Bebauungsplan nur 6.338 m² zugeordnet.

Es wird empfohlen, die dargestellten Ausgleichsmaßnahmen auf dem gesamten Flurstück zu realisieren.

Die verbleibenden 2.730 m² können vom Investor zu einem späteren Zeitpunkt anderen Eingriffen (z.B. weiteren Bebauungsplänen) zugeordnet werden.

5. Entwicklungsprognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der geplanten Baugebietsausweisung bleiben die landwirtschaftlichen Flächen erhalten und werden voraussichtlich weiterhin genutzt. Bei Annahme der Beibehaltung dieser Bewirtschaftungsform wird weiterhin eine intensive Nutzung keine strukturelle Verbesserungen der naturräumlichen Ausstattung erwarten lassen; ebenso auch zu keiner Veränderung bei den Schutzgütern führen.

Da aber auch eine Entwicklung hin zu Brachflächen (Acker- und Wiesenbrache) möglich ist, ist es für eine Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung zu unabwägbar.

6. Alternative Planungsmöglichkeiten

Die Prüfung möglicher alternativer Planungsvarianten im Zuge des qualifizierten Bauleitplanverfahrens stellt eine weitere Möglichkeit dar, detaillierte Untersuchungen während des gesamten Aufstellungsverfahrens vorzunehmen.

Es wurde bereits im Jahr 2009 ein Entwurfskonzept erarbeitet und beschlossen, dass eine Teilfläche des jetzigen Planungsgebietes durch reine Wohnbebauung zur Deckung des damaligen Wohnbedarfs dienen sollte. Ein Lärmschutzgutachten wurde erstellt und eine passive Maßnahme zum Lärmschutz aus Platz- und Kostengründen vorgesehen.

Eine Weiterverfolgung der Planung fand nicht statt.

Das vorliegende Planungskonzept wurde so entwickelt, dass sowohl der bestehende Ortsrand aus Wohnbebauung durch 2 Einzelhausparzellen im Anschluss ergänzt wurde. Daran anschließend erfolgt als Ortsabrundung ein Sondergebiet zur Ergänzung der schon bestehenden Nahversorgung nordöstlich der Staatsstraße.

Eine weitergehende Behandlung des Themas Alternativstandorte ist der Begründung zur Flächennutzungsplanänderung zu entnehmen.

7. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Gegenstand des Monitorings ist es, ein realistisches Bild der Umweltfolgen zu erhalten, die sich aufgrund der Plandurchführung des Vorhabens ergeben können.

Zusätzlich sind die Festsetzungen des Bebauungsplanes Bestandteil des Monitorings (Vermeidung, Verminderung und Kompensation von Umweltbeeinträchtigungen).

Bezüglich der vorliegenden Planung ergeben sich nachfolgende Überwachungsvorschläge auf Grundlage des vorliegenden Umweltberichtes

SCHUTZGUT	MONITORINGANSATZ	MONITORINGZEITRAUM
Mensch	Überprüfung der Umsetzung der Einhaltung aller Festsetzungen zu möglichen belastenden Umweltbeeinträchtigungen	Nach Fertigstellung und Bekanntwerden von berechtigten Einwänden seitens betroffener Anwohner
Arten/ Lebensräume (Tier/Pflanze)	Überprüfen der Durchführung der Festsetzungen des Bebauungs- und Grünordnungsplanes hinsichtlich der Artenverwendung	nach Abschluss der Pflanzmaßnahmen
	Überprüfen der Durchführung der Pflege und Erhaltung der Hecken, Gebüsche und randlichen Eingrünung	nach Erreichung des Entwicklungszieles
Boden	Überprüfen der sachgerechten Lagerung des Oberbodens	während der Bauphase
Wasser	Überprüfung der Durchführung der Festsetzungen des Bebauungs- und Grünordnungsplanes hinsichtlich der Versiegelungsbeschränkungen und Verwendung versickerungsfähiger Beläge für Stellplätze und Zufahren	bzw. spätestens nach drei Jahren
Landschaftsbild	Überprüfung der Einpassung der Baukörper entsprechend der topografischen Verhältnisse	nach Fertigstellung
	Überprüfung der festgesetzten Eingrünungsmaßnahmen hinsichtlich ihrer Entwicklung durch Ortseinsicht, Bestandsaufnahme und Fotodokumentation	fünffähriger Turnus
Kultur-/ Sachgüter	Überprüfung der Sicherung evtl. zutage kommender Bodenfunde	Im Zuge der Erdarbeiten für die Erschließung und die einzelnen Bauvorhaben

8. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Inhalt der vorliegenden Planung ist die Erweiterung von Wohn- und Sondergebietsflächen am nordwestlichen Ortsrand von Kallmünz unter Berücksichtigung städtebaulicher, grünordnerischer und immissionsschutzrechtlicher Belange. Der Bereich für die Bebauung ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan derzeit noch als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Die Änderung erfolgt im Parallelverfahren.

Der vorliegende Geltungsbereich befindet sich am Ortsrand von Kallmünz. Er wird ca. zur Hälfte landwirtschaftlich genutzt, die andere Hälfte besteht aus mittlerweile gerodeten Gehölzflächen, die aus Sukzession entstanden sind.

Größere Baumhecken befinden sich an den randlichen Böschungen des Planungsgebietes.

Der vorliegende Bebauungsplan/Grünordnungsplan definiert gleichzeitig den neuen Ortsrand mit Weiterführung der bestehenden Wohnraum- und gewerblichen Nutzung.

Durch eine intensive Durchgrünung und Festsetzungen zu Versickerung werden differenzierte Vermeidungsmaßnahmen getroffen.

Die Auswirkungen des geplanten Wohn- und Sondergebiets auf die einzelnen Schutzgüter werden ausführlich im Umweltbericht untersucht.

Die Einstufung der bau-, anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen erfolgte in einer dreistufigen Skala: geringe Auswirkungen, mittlere Auswirkungen und erhebliche Auswirkungen

Die nachstehende Tabelle fasst die Auswirkungen auf die Schutzgüter abschließend noch einmal zusammen.

Schutzgut	baubedingte Auswirkungen	anlagebedingte Auswirkungen	betriebsbedingte Auswirkungen
Boden	erheblich	mittel	mittel
Klima / Luft	gering	mittel	gering
Oberflächenwasser	entfällt	entfällt	entfällt
Grundwasser	gering	gering	gering
Tiere und Pflanzen	mittel	mittel	gering
Mensch / Lärm	gering	gering	mittel
Mensch / Erholung	entfällt	entfällt	entfällt
Landschaftsbild	erheblich	erheblich	gering
Kultur- und Sachgüter	entfällt	entfällt	entfällt

Zusammenfassende Bewertung der Schutzgüter:

- Der größte Eingriff betrifft das Landschaftsbild in erheblicher Auswirkung, da die ortsabschließende Hecke zur Staatsstraße gerodet wird.
- Außerdem stellen die Rodung der Gehölzflächen eine mittlere Auswirkung auf die Tier- und Pflanzenwelt dar.
- Auch auf das Schutzgut Boden sind die Auswirkungen v.a. während der Bauzeit erheblich.
- Die anderen Schutzgüter sind gering oder nicht betroffen.

Zur Vermeidung und Minimierung des Eingriffs sind zahlreiche Festsetzungen getroffen.

Bei Umsetzung der Durchgrünungsmaßnahmen und der Ausgleichsmaßnahmen kann der Eingriff minimiert werden.

Umweltbericht mit Eingriffsregelung:

Lichtgrün Landschaftsarchitektur

Ruth Fehrmann

Kavalleriestraße 9

93053 Regensburg

Telefon: 0941 / 565870

Fax: 0941 / 565871

E-Mail: post@lichtgruen.com

Regensburg, November 2016



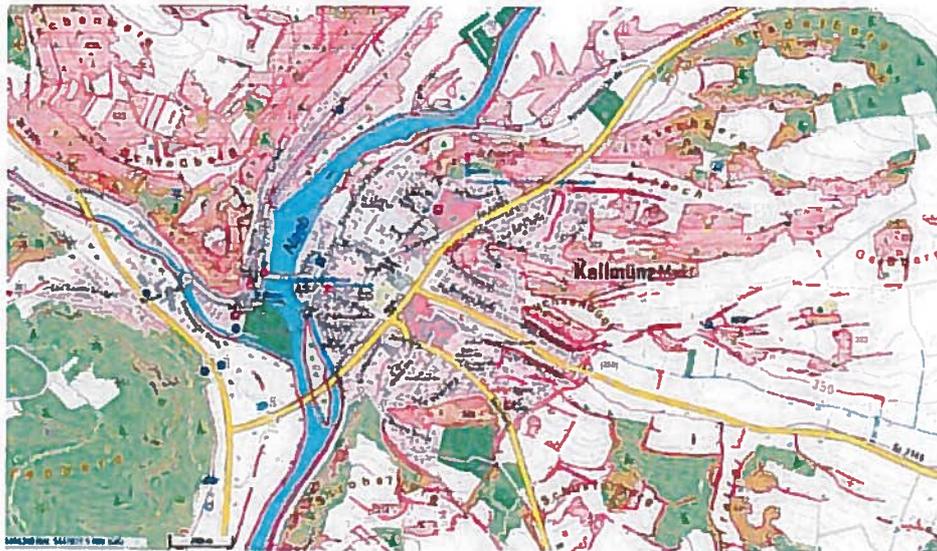
Annette Boßle

Dipl.-Ing. (FH) Landschaftsarchitektin

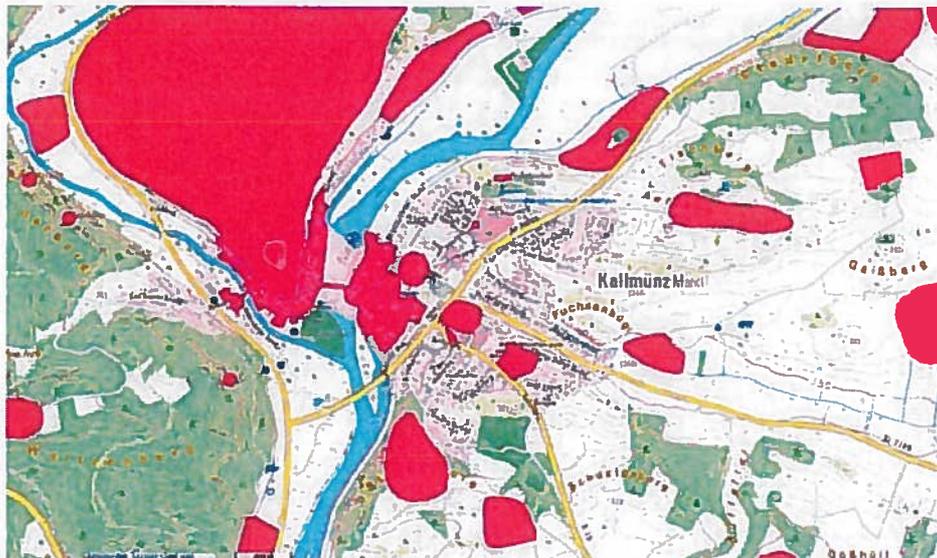
Analyse der potentiell für die Ansiedlung von Einzelhandel geeigneten Standorte in Kallmünz

Die Gemeinde Kallmünz ist bezüglich ihrer Ortsentwicklung sehr eingeschränkt. Sie ist umgeben von Landschaftsschutz-, FFH-, Wasserschutz-, Hochwasserschutzgebieten, Biotopen und Bodendenkmalschutzflächen.

Biotope



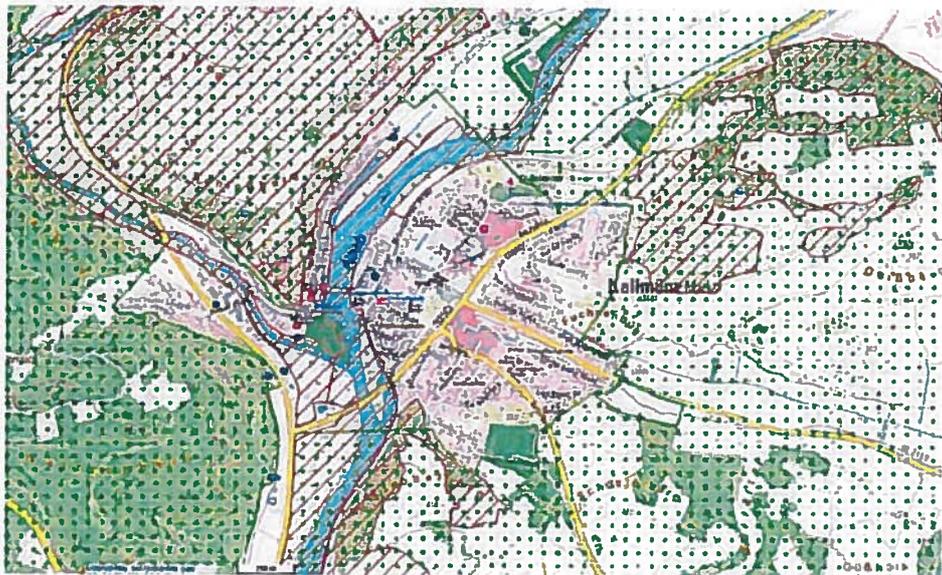
Boden- denkmäler



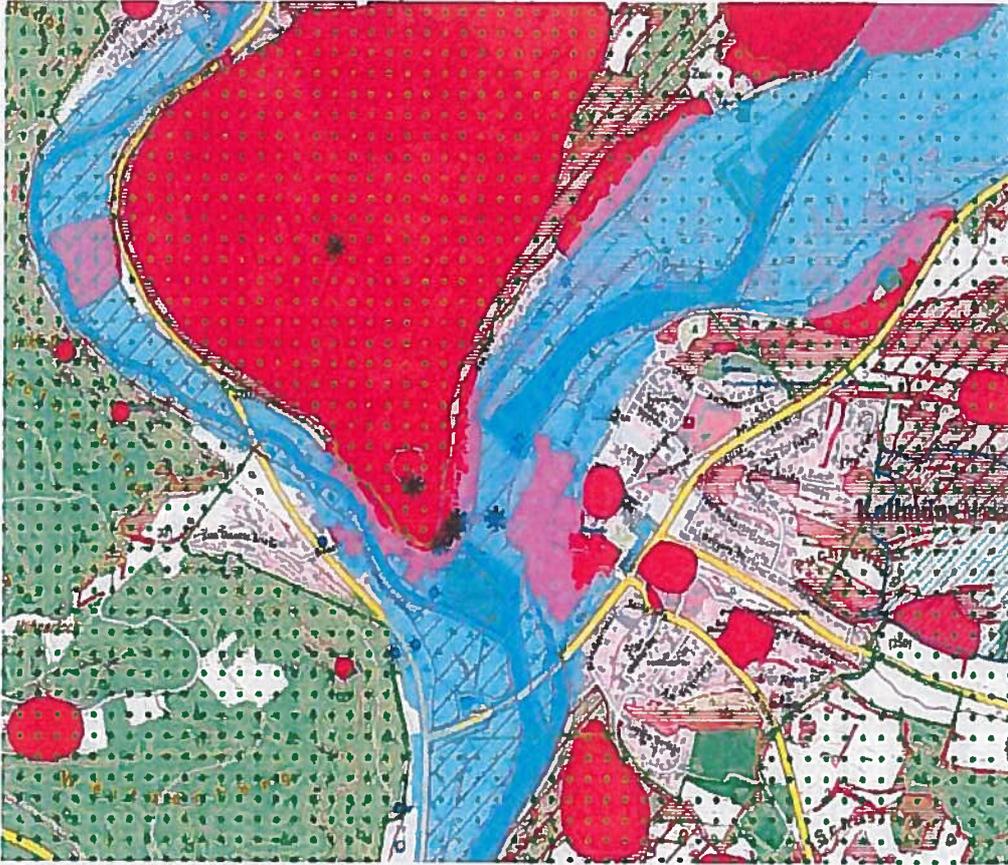
Hochwasser /
Wasserschutz-
Gebiete



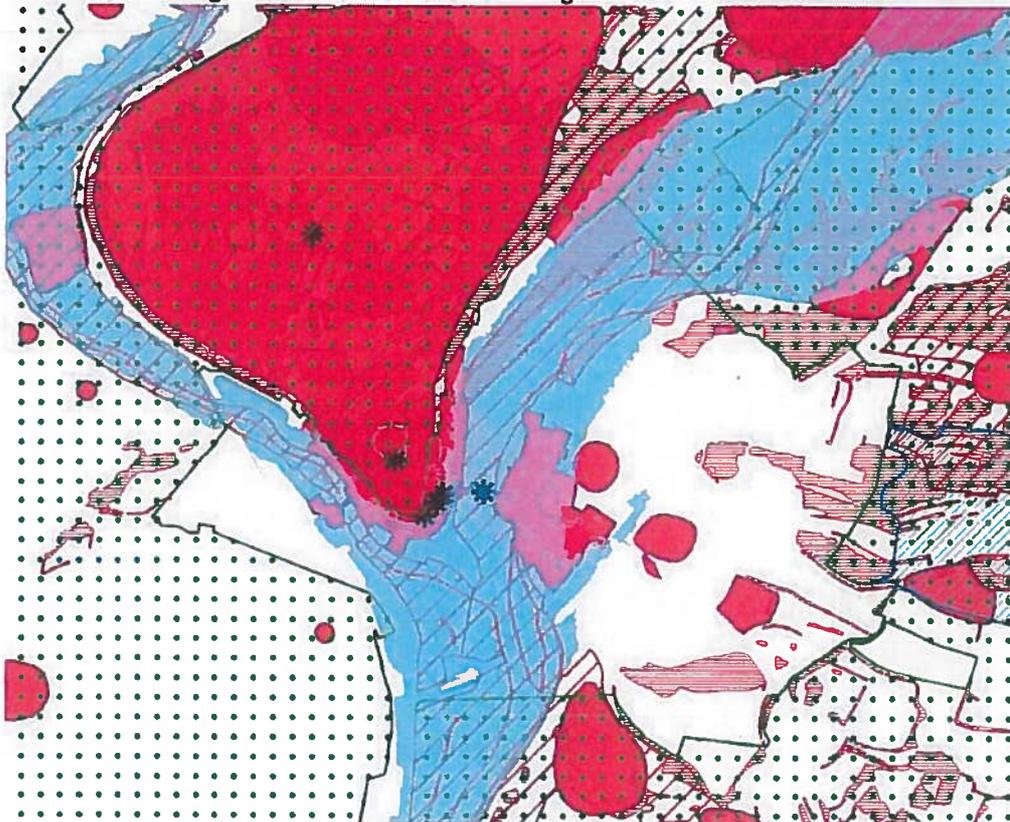
FFH-Gebiete /
Landschafts-
schutzgebiete



In der Zusammenschau aller Schutzgebiete:



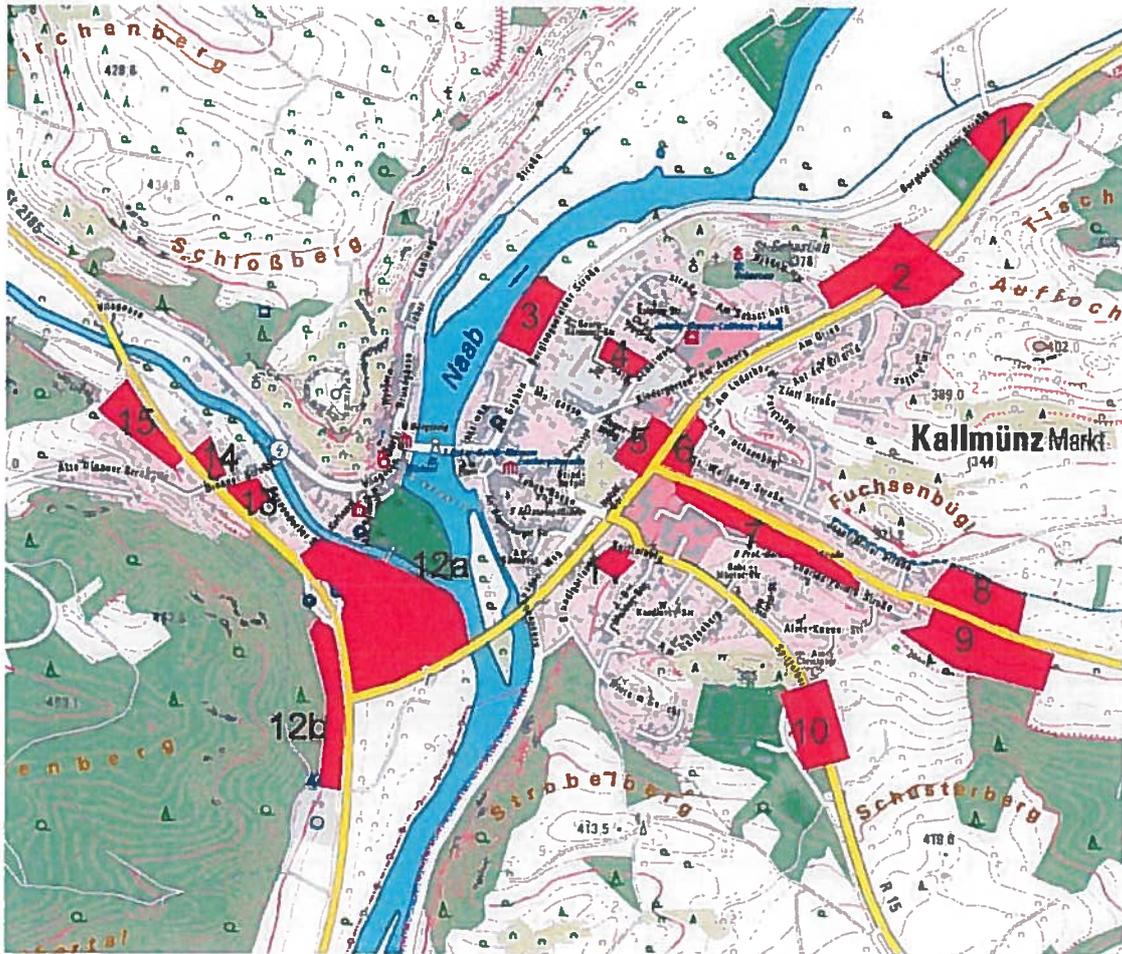
Gleiche Darstellung ohne amtliche Karte im Hintergrund:



Die Berücksichtigung aller Schutzgebiete lässt eine Ortsentwicklung kaum zu. Für die folgende Analyse von potentiell für die Ansiedlung von Handel wurden daher die verschiedenen Schutzgebiete zuerst einmal ignoriert – die Potentialgrundstücke wurden nur unter den Prämissen

- geeignete Flächengröße und
- Attraktivität für den Handel

ausgewählt. Folgende Areale kommen danach in Betracht:



Potentialgrundstück 1

Fl.Nrn. 712, 713

Areal beim Tennisplatz,
ortsauwärts Richtung
Burglengenfeld an der St 2235

- nicht integrierte Lage
- Landschaftsschutzgebiet
- Bodendenkmal



Potentialgrundstück 2

Fl.Nr. 368, 759, 760

Areale an der St 2235 östlich des
Ortsausgangs

- Ortsrandlage
- Landschaftsschutzgebiet
- Biotop
- tw. FFH-Gebiet



Potentialgrundstück 3

Fl.Nrn. 344, 395, (396)

- für den Handel abgelegene Lage
- Hochwasserschutzgebiet
- Biotop
- FFH-Gebiet



Potentialgrundstück 4



Fl.Nr. 351

Lagerplatz eines
Bauunternehmens

- integrierte Lage
- für Handel wegen schlechter Erreichbarkeit nur eingeschränkt geeignet
- Grundstück steht nicht zum Verkauf



Potentialgrundstück 5



Fl.Nrn. 795, 797, 798/4

Gärtnerei

- für den Handel wegen schlechter Erreichbarkeit nur eingeschränkt geeignet; nur über Straße „Jägersteig“ Zufahrbar, nicht über St 2235
- Anbindung an die St2235 ist aus topographischen Gründen (2-3 m Höhenunterschied) nicht einfach; verkehrstechnisch mit höherem Aufwand lösbar
- steht nicht zum Verkauf



Potentialgrundstück 6



Fl.Nrn. 782/68, 782/82,
782,83

Bauhof der Gemeinde

- wird weiterhin benötigt
- ungünstiger Grundstückszuschnitt
- Fläche zu klein (ca. 3.500 m²)

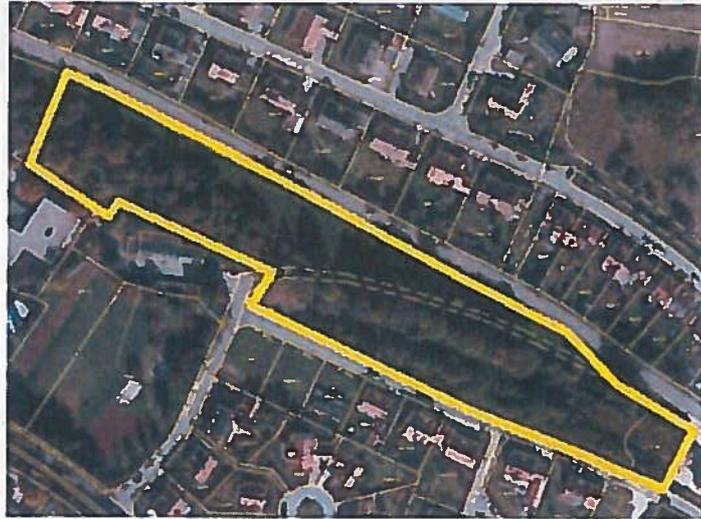


Potentialgrundstück 7

Fl.Nrn. 1196, 1210, 1219

Wiese/Obstpflanzung/Hecken
entlang der St 2149

- ungeeignete
Topographie/Höhensituation (von
Süd-West nach Nord-Ost 12 m
Gefälle



Potentialgrundstück 8

Fl.Nrn. 824, 825, 825/2,
826, 827

Acker nördlich der St 2149

- Landschaftsschutzgebiet



Potentialgrundstück 9

Fl.Nr. 1192

Acker südlich der St 2149

- Ortsrandlage
- für Handel prinzipiell geeignet
- Gemeinde will hier
Wohnbaugebiet ausweisen



Potentialgrundstück 10

Fl.Nrn. 1154, 1155, 1157

Areal beidseits der R 15
ortsauwärts nach Süden

- nicht integrierte Lage
- Landschaftsschutzgebiet
- topographisch ungünstig
- für Handel wegen der vergleichsweise schwachen Frequenz auf der Straße nur zweite Wahl (nur 1.683 KFZ/24 h lt. Straßenverkehrszählung 2010)



Potentialgrundstück 11

Fl.Nr. 1225

Edeka-Markt

- steht nicht zur Disposition
- Grundstück zu klein für Neuansiedlung (ca. 2.300 m²); ungünstiger Grundstückszuschnitt
- für Handel nicht sehr attraktiv wegen der Lage in „2. Reihe“



Potentialgrundstück 12a

Fl.Nrn. 1427, 1442/1,
1442/5, 1462, 1480/2

Flächen am Schnittpunkt der St
2235 und der St 2165

- für Handel wegen der Lage an Kreuzung zweier Staatsstraßen sehr interessant
- nicht integrierte Lage
- FFH-Gebiet
- Hochwasserschutzgebiet



Potentialgrundstück 12b



Fl.Nrn. 1463, 1464

Flächen am Schnittpunkt der St 2235 und der St 2165

- für Handel wegen der Lage an Kreuzung zweier Staatsstraßen sehr interessant
- nicht integrierte Lage
- Großteils im Hochwasserschutzgebiet



Potentialgrundstück 13



Fl.Nrn.1 und 2

„Baywa“ an der Dinauer Straße

- zukünftig Entwicklung eines MI-Gebietes mit Wohnbau und Läden
- steht für Zwecke der Nutzung eines LM-Marktes nicht mehr zur Verfügung
- für Vorhaben auch wg. notwendigem Stellplatzschlüssel zu klein



Potentialgrundstück 14



Fl.Nr. 1487/1

„Netto“-Bestand an der Dinauer Straße

- Grundstück ist mit ca.3.400 m² zu klein für eine vergrößerte, zeitgemäße Neuansiedlung
- keine passenden Nachbargrundstücke für Zuerwerb verfügbar
- zukünftig Entwicklung eines MI-Gebietes



Potentialgrundstück 15



Fl.Nrn. 1489, 1490
1493, 1494 an der St 2165

- kein Landschaftsschutz-, FFH-,
Bodendenkmal-, Wasserschutz-,
Hochwasserschutzgebiet und
Biotop
- Fläche verfügbar
- Handel akzeptiert diese Fläche
- Integration begründbar durch
umliegende Wohnbebauung und
Nähe zum Altort (350 m Fußweg
bis zur Vilsgasse, ca. 600 m
Fußweg bis zum Rathaus bzw. zur
Kirche)

