BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG

SONDERGEBIET „EINZELHANDEL AM WIRTSKELLERWEG“

GEMEINDE BODENWÖHR LANDKREIS SCHWANDORF

UMWELTBERICHT MIT BEHANDLUNG DER NATURSCHUTZRECHTLICHEN EINGRIFFSREGELUNG



Gemeinde Bodenwöhr:

.....
Georg Hoffmann
1. Bürgermeister
Gemeinde Bodenwöhr
Schwandorfer Straße 20
92439 Bodenwöhr

DER PLANFERTIGER:

.....
Blank & Partner mbB
Landschaftsarchitekten
Marktplatz 1 - 92536 Pfreimd
email: g.blank@blank-landschaft.de

24. September 2026

Inhaltsverzeichnis

A) UMWELTBERICHT 4

1. Einleitung 4

1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und der wichtigsten Ziele des Umweltschutzes für den Bauleitplan, mit Angaben übe Standorte Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden (Anlage 1 Nr. 1a BauGB) 4

1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen dargelegten Ziele des Umweltschutzes und ihre Berücksichtigung (Anlage 1 Nr. 1b BauGB) 6

2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung 8

2.1 Natürliche Grundlagen 8

2.2 Schutzgut Menschen einschließlich menschliche Gesundheit, kulturelles Erbe, sonstige Sachgüter 10

2.3 Schutzgut Pflanzen und Tiere und deren Lebensräume (mit Angaben zum speziellen Artenschutz) 13

2.4 SCHUTZGUT LANDSCHAFT 17

2.5 Schutzgut Boden, Fläche 18

2.6 Schutzgut Wasser 20

2.7 Schutzgut Klima und Luft 21

2.8 Wechselwirkungen 22

2.9 Art und Menge der erzeugten Abfälle und dessen Beseitigung (Anlage 1 Nr. 2b dd, BauGB) 23

2.10 Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt, z.B. durch Unfälle oder Katastrophen (Anlage 1 Nr. 2b ee, Nr. 2e BauGB) 23

2.11 Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Planungsgebiete (Anlage 1 Nr. 2b ff BauGB) 23

2.12 Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf das Klima und der Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels (Anlage 1 Nr. 2b gg BauGB) 23

3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung 23

4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen (Anlage 1 Nr. 2c BauGB) 24

4.1 Vermeidung und Verringerung 24

4.2 Ausgleich 25

5. Alternative Planungsmöglichkeiten (in Betracht kommende anderweitiger Planungsmöglichkeiten, mit Angabe der wesentlichen Gründe für die Wahl, Anlage 1 Nr. 2d BauGB) 25

6. Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken, eingesetzte Techniken und Stoffe (Anlage 1 Nr. 2b hh, Nr. 3a BauGB) 26

7. Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring), Anlage 1 Nr. 3b BauGB 26

8. Allgemein verständliche Zusammenfassung (Anlage 1 Nr. 3c BauGB) 27

9. Referenzliste der herangezogenen Quellen (Anlage 1 Nr. 3d BauGB) 28

B) BEHANDLUNG DER NATURSCHUTZRECHTLICHEN EINGRIFFSREGELUNG 28

ANLAGENVERZEICHNIS

- Bestandsplan Nutzungen und Vegetation mit Darstellung des Eingriffs Maßstab 1:1000

A) UMWELTBERICHT

Die Bearbeitung des Umweltberichts erfolgt gemäß dem Leitfaden „Der Umweltbericht in der Praxis“ des Bay StMUGV und der Obersten Baubehörde, ergänzte Fassung vom Januar 2007.
Die Bearbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung erfolgt nach dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (Fassung vom Dezember 2021).

1. Einleitung

1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und der wichtigsten Ziele des Umweltschutzes für den Bauleitplan, mit Angaben übe Standorte Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden (Anlage 1 Nr. 1a BauGB)

Die Gemeinde Bodenwöhr möchte mit der vorliegenden Bauleitplanung den bestehenden Einzelhandelsstandort neu ordnen bzw. weiterentwickeln. Es ist beabsichtigt, den bestehenden Markt einschließlich der zugehörigen Stellplätze, Anlieferungen, Zufahrten und sonstigen erforderlicher Anlagen und Nebeneinrichtungen entweder zu erweitern oder als Gesamtes neu zu errichten. Der Geltungsbereich wird hierfür als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Ladenfläche“ festgesetzt.

Der östliche Teil des Geltungsbereichs wird von dem bestehenden Einkaufsmarkt eingenommen. In den Randbereichen bestehen Böschungen, die z.T. mit Gehölzen bewachsen sind. Die westliche Erweiterungsfläche Flur-Nr. 476 der Gemarkung Bodenwöhr wird als Acker intensiv landwirtschaftlich genutzt.
Nachdem bereits ein Einkaufsmarkt vorhanden ist, der für eine zukunftsfähige Neuausrichtung zusätzliche Flächen benötigt, ist die Ausweisung an dem Standort besonders sinnvoll, nachdem der Erweiterungsbereich nur vergleichsweise geringe schutzgutbezogene Qualitäten aufweist.

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Bodenwöhr ist der östliche Planumgriff bereits als Sondergebiet gewidmet. Der westliche Teilbereich ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan Fläche für die Landwirtschaft. Dementsprechend wird eine Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren durchgeführt, und der westliche Geltungsbereich ebenfalls als Sondergebiet (SO) gewidmet.

Die Größe des Geltungsbereichs beträgt ca. 10.915 m². Wie erwähnt, ist der östliche, überwiegende Teil des Geltungsbereichs bereits als Sondergebiet gewidmet, wird aber mit überplant.

Das Sondergebiet weist eine relativ geringe Ausdehnung auf bzw. es werden nur in relativ geringem Umfang zusätzliche, bisher unbebaute Flächen in den Geltungsbereich einbezogen (ca. 4.400 m², wobei ca. 3.880 m² baulich überprägt werden können). Das Gebiet stellt nach dessen Realisierung eine sinnvolle Erweiterung des Sondergebiets in überschaubarem Umfang dar, im unmittelbaren Ortsrandbereich von Bodenwöhr. Die Ausweisung ist an dem geplanten Standort wie erwähnt, besonders sinnvoll,

da bereits baulich überprägte Flächen zu einem erheblichen Teil weiter genutzt werden können, so dass der Umfang der Neubebauung bzw. Neuversiegelung innerhalb enger Grenzen gehalten werden kann. Das Umfeld des Planungsbereichs ist insgesamt bereits vergleichsweise stark anthropogen geprägt (Staatsstraße St 2398, Bundesstraße B 85, Ortsbereich Bodenwöhr).

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

Nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. In § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind die in der Abwägung zu berücksichtigenden Belange des Umweltschutzes aufgeführt. § 1a BauGB enthält ergänzende Regelungen zum Umweltschutz, u.a. in Absatz 3 die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung. Nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB ist das Ergebnis der Umweltprüfung in der Abwägung zu berücksichtigen. Damit werden die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) und die Strategische Umweltprüfung (saP) grundsätzlich im Aufstellungsverfahren nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs durchgeführt.
Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung hängen von der jeweiligen Planungssituation bzw. der zu erwartenden Eingriffserheblichkeit ab. Im vorliegenden Fall sind die in den Geltungsbereich bzw. die bauliche Überprägung einzubeziehenden Flächen überwiegend als Ackerflächen ohne besondere wertgebende Merkmale ausgeprägt. Dementsprechend sind insgesamt relativ geringe Lebensraumqualitäten betroffen.
Die artenschutzrechtlichen Belange werden in vorliegendem Umweltbericht formal abgehandelt (artenschutzrechtliche Betrachtung).

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

Die bedeutsamen Ziele des Umweltschutzes für den Bebauungsplan sind:
Grundsätzlich sind die Beeinträchtigungen der Schutzgüter Menschen einschließlich menschliche Gesundheit, Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt, Boden, Fläche, Wasser, Luft, Klima und Landschaft sowie kulturelles Erbe so gering wie möglich zu halten, insbesondere

- sind die Belange des Menschen hinsichtlich des Lärms und sonstigen Immissionsschutzes sowie der Gesundheit und der Erholungsfunktionen und die Kultur- und sonstigen Sachgüter einschließlich des kulturellen Erbes (z.B. Schutz von Bodendenkmälern, Trinkwasserschutz u.a.) und der Nutzungsbelange zu berücksichtigen

- sind nachteilige Auswirkungen auf die Lebensraumfunktionen von Pflanzen und Tieren soweit wie möglich zu begrenzen, sofern diese überhaupt betroffen sind; soweit erforderlich, sind Ausgleichs-/Ersatz- und Vermeidungsmaßnahmen festzusetzen

- sind Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes soweit wie möglich zu vermeiden; durch bauplanungs- und bauordnungsrechtliche sowie grünordnerische Festsetzungen ist eine ansprechende Gestaltung, Durchgrünung und Einbindung des Sondergebiets in das Orts- und Landschaftsbild, soweit wie möglich und sinnvoll, zu gewährleisten, sofern nicht bereits abschirmende Strukturen vorhanden sind

- ist die Versiegelung von Boden möglichst zu begrenzen sowie sonstige vermeidbare Beeinträchtigungen des Schutzguts zu vermeiden, soweit dies in einem Sondergebiet für den Einzelhandel möglich und sinnvoll ist

- sind auch nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser (Grundwasser und Oberflächengewässer) entsprechend den jeweiligen Empfindlichkeiten (z.B. Grundwasserstand, Betroffenheit von Still- und Fließgewässern) so gering wie möglich zu halten

- sind Auswirkungen auf das Kleinklima (z.B. Berücksichtigung von Kaltluftabflußbahnen), die Immissionssituation und sonstige Beeinträchtigungen der Schutzgüter Klima und Luft auf das unvermeidbare Maß zu begrenzen

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

1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen dargelegten Ziele des Umweltschutzes und ihre Berücksichtigung (Anlage 1 Nr. 1b BauGB)

Regionalplan, Landesentwicklungsprogramm (LEP 2023)

In den Karten „Siedlung und Versorgung“ sowie „Landschaft und Erholung“ des Regionalplans der Region 6 Oberpfalz Nord sind den Planungsbereich betreffend weder Vorrang- noch Vorbehaltsgebiete ausgewiesen. Auch Landschaftliche Vorbehaltsgebiete, Trenngrün o.ä. sind nicht ausgewiesen. Damit ergeben sich keine flächenkonkreten Darstellungen als Vorgaben für die Planung.

Allgemeine Ziele beziehen sich auf das übergeordnete Leitbild der Entwicklung der Region, das kulturelle Erbe, die landschaftliche Schönheit und die natürlichen Lebensgrundlagen, die entsprechend zu berücksichtigen sind.
Die Siedlungsentwicklung soll grundsätzlich gestärkt werden.

Die Ziele des LEP 2023 zur Siedlungsentwicklung (Ziele unter 3., insbesondere zum Flächensparen, zum Anbindegebot und zum Vorrang der Innentwicklung vor der Außenentwicklung) sind generell bei der Bauleitplanung zu beachten (3.1 bis 3.3). In vorliegendem Fall ist es erforderlich, bauliche Ansiedlungsmöglichkeiten für die Neuausrichtung bzw. Erweiterung des Einzelhandelsstandorts zu schaffen, im unmittelbaren Anschluss an den bestehenden Markt. Die Standortwahl ist also, wie erwähnt, besonders sinnvoll, nachdem unmittelbar an den bestehenden Markt angebunden werden kann, und eine anthropogene Überprägung auf dem Standort durch die Umgebung bereits besteht, und die zu erwartenden schutzgutbezogenen Auswirkungen gering sein werden.

Immissionsschutzgesetze (BImSchG, TA Lärm, TA Luft)

Relevant für vorliegende Bauleitplanung sind die Belange des Schallschutzes (Einhaltung der Immissionsrichtwerte); diesen wird durch die Erarbeitung eines Schallgutachtens im weiteren Verfahren Rechnung getragen; die entsprechenden schalltechnischen Vorgaben, um die einschlägigen Immissionsrichtwerte oder -richtwertanteile einzuhalten, werden im vorliegenden Bebauungsplan festgesetzt (nach Vorliegen des Schallgutachtens).

Naturschutzgesetze (BNatSchG, BayNatSchG)

Eingriffe werden gemäß der Eingriffsregelung der Naturschutzgesetze soweit vermieden; nicht vermeidbare Auswirkungen werden kompensiert und im vorliegenden verbindlichen Bauleitplan dargestellt; die Anforderungen des speziellen Artenschutzes (§ 44 BNatSchG) werden beachtet (siehe Abhandlung in Kap. 2.3); durch bauordnungsrechtliche und grünordnerische Festsetzungen ist eine ansprechende Gestaltung, Durchgrünung und Einbindung des Sondergebiets in das Orts- und Landschaftsbild zu gewährleisten, soweit möglich und fachlich erforderlich.

Bodenschutzgesetze (BBodSchG, BBodSchV)

Die allgemeinen Anforderungen an den Bodenschutz der Bodenschutzgesetze sind zu beachten. Diesen wird durch die Festsetzungen und die Vermeidungsmaßnahmen zum Bodenschutz entsprechend Rechnung getragen.

Wassergesetze (WHG, BayWasG)

Nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser entsprechend den Vorgaben des WHG sind soweit wie möglich zu vermeiden. Es werden entsprechende Vorkehrungen im Hinblick auf die Entwässerung und den allgemeinen Grundwasserschutz getroffen.

Klimaschutzgesetze (Bundes-Klimaschutzgesetz)

Die allgemeinen Anforderungen an den Klimaschutz und die Klimaanpassung sind zu beachten. Maßnahmen zur Minderung der klimatischen Auswirkungen, zur Begrenzung der Bodenversiegelung, Pflanzmaßnahmen und Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel werden konkret formuliert bzw. planerisch berücksichtigt, und sind im weiteren Planungsprozess zu beachten.

Biotopkartierung, gesetzlich geschützte Biotope

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind bei der Biotopkartierung Bayern keine Flächen in der Biotopkartierung erfasst worden. Die nördlich des Wirtskellerweges liegenden Biotope (Hecken, 6739-1001.16 und .17) werden durch das Vorhaben nicht tangiert.
Gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG (Art. 23 BayNatSchG) und Bestimmte Landschaftsbestandteile nach Art. 16 BayNatSchG) gibt es im unmittelbaren Planungsbereich nicht.

Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP)

Im Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) für den Landkreis Schwandorf sind für den Geltungsbereich sowie die nähere Umgebung keine konkreten, gebietsbezogenen Angaben, Bewertungen und fachlichen Vorschläge enthalten. Das Gebiet ist auch nicht Bestandteil eines der Schwerpunktebiete des Naturschutzes im Landkreis. Schutzgebiete werden für den unmittelbaren Planungsbereich ebenfalls nicht vorgeschlagen.

Schutzgebiete des Naturschutzes, Wasserschutzgebiete

Der Planungsbereich liegt zwar im Naturpark Oberer Bayerischer Wald, jedoch außerhalb von Schutzgebieten (Landschaftsschutzgebiete usw.).

Wasserschutzgebiete sind im näheren Umfeld ebenfalls nicht ausgewiesen.
Es ergeben sich keine nachteiligen Auswirkungen durch die Gebietsausweisung.

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

2.1 Natürliche Grundlagen

Naturräumliche Gliederung und Topographie

Nach der naturräumlichen Gliederung gehört der Planungsbereich zum Naturraum D62 Haupteinheit 070 Oberpfälzisches Hügelland, Untereinheit 070-D Schwandorfer Höhenzug (Vorkommensgebiet gebietseigene Gehölze 3, Ursprungsgebiete gebietseigenes Saatgut 19). Der Planungsbereich liegt nicht im Bereich von Talräumen und sonstigen landschaftlich besonders relevanten Gebieten.
Das Gelände im Geltungsbereich fällt von Westen bzw. Nordwesten nach Osten bzw. Südosten relativ stark ab (375 m NN an der Staatsstraße, 390 m NN im Nordwesten). Das derzeitige Gelände des Einkaufsmarktes ist im Norden und Süden und insbesondere im Westen stark in das Gelände eingeschnitten, so dass dort Böschungen (zum Gebäude gerichtet) bestehen.
Aufgrund der umliegenden Strukturen und Nutzungen ist auch der Erweiterungsbereich bereits relativ stark anthropogen geprägt.

Geologie und Böden

Nach der Geologischen Übersichtskarte (Umweltatlas Bayern) liegt das Planungsgebiet im Bereich von Feinsandsteinen der Oberkreide. Vorherrschender Bodentyp ist Braunerde, gering verbreitet Podsol-Braunerde aus Sand bis Sandlehm.
Als Bodenart sind nach der Bodenschätzungskarte anlehmige Sande ausgeprägt, die Boden-/Ackerzahlen von 32/37 aufweisen.
Damit liegen im Erweiterungsbereich Standorte mit durchschnittlicher landwirtschaftlicher Nutzungseignung vor.

Die Bodenfunktionen, wie Standortpotenzial für die natürliche Vegetation, Wasserretentionsvermögen bei Niederschlägen, Rückhaltevermögen für wasserlösliche Stoffe und Schwermetallrückhalt sowie Produktionsfunktion werden derzeit entsprechend

dem Standortpotenzial erfüllt. Es dürften abgesehen von dem bereits bebauten östlichen Bereich natürliche Bodenprofile ausgeprägt sein, lediglich geringfügig verändert durch die bisherige landwirtschaftliche Nutzung (Acker).

Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen, Altlasten usw. liegen nicht vor.
Im Umweltatlas Boden sind die Bodenfunktionen wie folgt bewertet (nicht bewertete Funktionen werden nach dem Leitfaden „Das Schutzgut Boden in der Planung“ bewertet):

- Rückhaltevermögen für anorganische Schadstoffe: je nach Schwermetall, überwiegend hoch bis sehr hoch
- natürliche Ertragsfähigkeit: sehr gering (Umweltatlas)
- Standortpotenzial für die natürliche Vegetation:
  · alternatives Verfahren auf der Grundlage der Bodenschätzung (Hauptbodenart Sl 4V 32/27): Einstufung regional (3), d.h. geringe Bewertung
- Wasserretentionsvermögen bei Niederschlägen

  nach den Umweltatlas hoch bis sehr hoch
- Rückhaltevermögen für wasserlösliche Stoffe (z.B. Nitrat)

  $n_S = SR/FK_{WE}$

  n_S = ca. 500 mm/a (Niederschlag-Verdunstung-Oberflächenabfluss)/200 mm

  $n_s = 2,5$

Die FK_{WE} wird entsprechend den Tabellen der Bodenkundlichen Kartieranleitung (KA 4) mit 200 mm eingestuft.
Nach Tabelle II/8 Einstufung des Rückhaltevermögens für wasserlösliche Stoffe als gering (Stufe 2, von 5 Stufen)

Hinsichtlich der Bodenfunktionen sind damit sehr hohe bis sehr geringe Bewertungen kennzeichnend.

Die Bedeutung des Bodens als Archiv für die Natur- und Kulturgeschichte ist gering; diesbezüglich haben die im Gebiet ausgeprägten Böden keine relevante Bedeutung.
Sie sind vielmehr im Gebiet relativ weit verbreitet. Seltene Böden, Bodendenkmäler usw. sind nicht vorhanden bzw. bekannt.

Klima

Im Planungsgebiet sind für die Verhältnisse der mittleren Oberpfalz durchschnittliche klimatische Verhältnisse mit mittleren Jahresniederschlägen von ca. 700 mm und mittleren Jahres-temperaturen von ca. 8,0° C kennzeichnend. Die im Umfeld dominierenden landwirtschaftlichen Flächen wirken in gewissem Maße klimaausgleichend. Die zur Gebietserweiterung geplanten Flächen haben als landwirtschaftliche Flächen eine mittlere Bedeutung für das Klima und als CO2-Speicher. Die im Umfeld bestehenden Siedlungsflächen stellen im Hinblick auf das Lokal- und Regionalklima „Wärmeinseln“ dar.

Geländeklimatische Besonderheiten bestehen im Gebiet in nennenswertem Maße. Kaltluft kann entsprechend der Geländeneigung nach Osten bis Südosten abfließen. Abflusshindernisse für Kaltluft bestehen in gewissem Maße mit dem bestehenden Gebäude des Einkaufsmarktes.
Bezüglich der lufthygienischen Situation bestehen im Gebiet gewisse Vorbelastungen (Staatsstraße St 2398, Bundesstraße B 85). Überschreitungen von Grenz- und Orientierungswerten sind aber auszuschließen (22. BImSchV). Besondere Emittenten von Luftschadstoffen gibt es in der relevanten Umgebung nicht.

Hydrologie und Wasserhaushalt, Georisiken

Die oberflächliche Entwässerung im Bereich des geplanten Sondergebiets erfolgt natürlicherweise nach Osten bzw. Südosten zum Sulzbach (ca. 200 m vom Geltungsbereich entfernt). Überschwemmungsbereiche (Hochwassergefahrenflächen bei HQ 100, wassersensible Gebiete u.a.) sind im Planungsbereich nicht einschlägig.
Stillgewässer u.ä. gibt es ebenfalls nicht im unmittelbaren Einflussbereich der geplanten Gebietsausweisung.

Von außerhalb des Geltungsbereichs können dem Planungsgebiet in geringem bis mittlerem Maße Oberflächenwässer zufließen. Die Gefahr pluvialer Überflutungen ist aufgrund des Gefälles und der Umgebungssituation als mittel einzustufen. Soweit erforderlich, sind entsprechende Vorsorgemaßnahmen zu berücksichtigen. Die Hinweiskarte „Oberflächenabfluss und Sturzflut“ des Bayernatlas enthält für das Planungsgebiet keine Hinweise.

Über die Grundwasserverhältnisse liegen keine konkreten Erkenntnisse vor. Angesichts der vorliegenden Erfahrungen aus dem Bauvorhaben des bestehenden Einkaufsmarktes mit den erheblichen Abgrabungen ist zu erwarten, dass kein Grundwasser aufgeschlossen wird.
Sollte dennoch Grundwasser oder Schichtenwasser aufgeschlossen werden, sind gegebenenfalls ausgelöste, wasserrechtliche Tatbestände gesondert zu beantragen.

Wasserschutzgebiete sind in der relevanten Umgebung und im Planungsgebiet nicht ausgewiesen bzw. sind nicht betroffen.

Potenzielle natürliche Vegetation

Als potenzielle natürliche Vegetation ist im Gebiet nach den Angaben des Landesamtes für Umwelt der Zittergras-Stieleichen-Hainbuchenwald.

2.2 Schutzgut Menschen einschließlich menschliche Gesundheit, kulturelles Erbe, sonstige Sachgüter

Beschreibung der derzeitigen Situation (derzeitiger Umweltzustand) einschließlich der voraussichtlich erhebliche beeinflussten Umweltmerkmale, Anlage 1 Nr. 2a BauGB

Bezüglich des Lärms bestehen im Gebiet gewisse Vorbelastungen durch die im Umfeld verlaufende St 2398 und die Bundesstraße B 85. Im Wesentlichen werden aber vom

bestehenden Einkaufsmarkt Geräusche gegenüber der Umgebung hervorgerufen (umliegende Wohnbebauung als Immissionsorte). Es wird im Laufe des weiteren Verfahrens noch eine Schalltechnische Untersuchung erstellt. Im Zuge der Untersuchungen werden die relevanten Immissionsorte ermittelt. Anhand der zu erwartenden Schallimmissionen wird überprüft, inwieweit die Beurteilungspegel unterhalb der Immissionsrichtwertanteile liegen. Festsetzungen zum Schallschutz werden im vorliegenden Bebauungsplan (planlich und textlich) im weiteren Verfahren festgesetzt.

Gerüche sind ohne Bedeutung. Zeitweilige Gerüche aus landwirtschaftlichen Flächen der Umgebung spielen für die Bewertung keine Rolle. Landwirtschaftliche Hofstellen sind im relevanten Umfeld nicht vorhanden. Sonstige Immissionen wie Lichtimmissionen, Strahlung, Gase u.ä. sind ohne planerische Bedeutung.

Das Planungsgebiet (Erweiterungsbereich) wird derzeit landwirtschaftlich als Acker genutzt. Der bestehende bebaute Bereich umfasst den Einkaufsmarkt mit allen Bestandteilen wie Fahrbereiche und Stellplätze.

Innerhalb des Geltungsbereichs sind im Bayernviewer Denkmal keine Bodendenkmäler verzeichnet.
Baudenkmäler mit Funktions- und Sichtbeziehungen zu der geplanten Ausweisung gibt es ebenfalls nicht in der Umgebung.
Im Gebiet besteht eine gute bestehende Verkehrsanbindung über die Staatsstraße St 2398, über die alle Bereiche der Umgebung angebunden werden. Der Erweiterungsbereich wird derzeit über den Wirtskellerweg angebunden.

Übergeordnete Ver- und Entsorgungsleitungen verlaufen nicht durch das Planungsgebiet bzw. sind nicht bekannt.

Aufgrund der Ausprägung der Nutzungen im Gebiet ist die strukturelle Erholungseignung des Vorhabensbereichs als gering einzustufen. Die Attraktivität für landschaftsgebundene Erholungsformen ist aufgrund der geringen strukturellen Qualitäten und der Lage zwischen Ortsbereich, Staatsstraße und Bundesstraße gering. Es ist bereits eine starke anthropogene Prägung durch die Umgebung kennzeichnend.
Es bestehen keine besonderen Wegeverbindungen im Gebiet für die Erholungsnutzung. Der Wirtskellerweg ist Teil eines Radweges des Landkreises.
Intensive Erholungseinrichtungen sind im Gebiet und in der relevanten Umgebung nicht vorhanden. Unmittelbare funktionale Beziehungen zum Freizeitgebiet Hammersee bestehen nicht.
Die Frequentierung durch Erholungssuchende im Gebiet ist praktisch nicht vorhanden.

Wie bereits erwähnt, liegt der Geltungsbereich nicht innerhalb von Wasserschutzgebieten oder ausgewiesenen Überschwemmungsbereichen. Belange der Trinkwasserversorgung sind dementsprechend nicht tangiert.
Besondere Strukturelemente, Ausstattungen und sonstige Merkmale des kulturellen Erbes oder sonstige Sachgüter sind im Gebiet nicht ausgeprägt bzw. sind nicht bekannt.

Auswirkungen (Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung, Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Luft, Wasser und Strahlung sowie Verursachung von Belästigungen), Anlage 1 Nr. 2b BauGB

Vorbelastungen hinsichtlich der Lärmimmissionen des Gebiets werden in der Schalltechnischen Untersuchung herausgearbeitet (wird im weiteren Verfahren eingearbeitet). Unter Berücksichtigung und Umsetzung der im Gutachten zu erarbeitenden Festsetzungsvorschläge, die im vorliegenden Bebauungsplan im weiteren Verfahren verbindlich umzusetzen sind, kann nach vorliegendem Kenntnisstand davon ausgegangen werden, dass die Schalltechnischen Vorgaben (Schalltechnische Orientierungswerte der DIN 18005, Immissionsgrenzwerte der 16. BBImSchV) ausreichend berücksichtigt werden, so dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Hinblick auf den Schallschutz sichergestellt werden können. Das Schallgutachten wird im weiteren Verfahren Bestandteil des Bebauungsplans. Die Vorgaben der Schalltechnischen Untersuchung sind vollumfänglich zu beachten.

Durch die Ausweisung des Sondergebiets wird es außerdem zu weiteren Immissionen kommen, u.a. Lichtimmissionen, die sich jedoch nicht relevant nachteilig auf die Umgebung auswirken dürften. Um die diesbezüglichen Auswirkungen generell zu optimieren, ist insektenfreundliche Beleuchtung zu berücksichtigen (vorzugsweise LED-Leuchtmittel mit einer Lichttemperatur von 1800-3000 Kelvin und einer Wellenlänge kleiner 900 nm, niedrige Lichtpunkthöhen, Reduzierung der Leuchtdichte auf max. 100 cd/m², besser 50 cd/m²; siehe hierzu Leitfaden zur Eindämmung der Lichtverschmutzung des StMUV), soweit die Bereiche des geplanten Sondergebiets mit Beleuchtung ausgestattet werden.

Gerüche aus dem Gebiet dürften ebenfalls keine erheblichen Ausmaße annehmen. Geruchsintensive Nutzungen sind nicht geplant, so dass in nicht erheblichem Maße Gerüche hervorgerufen werden. Im Umfeld sind keine Einrichtungen vorhanden, die im Hinblick auf Gerüche einer besonderen Betrachtung bedürften (landwirtschaftliche Hofstellen, Biogasanlagen u.ä., die ihrerseits ggf. entsprechend zu berücksichtigen wären, gibt es im relevanten Umfeld nicht).
Staubimmissionen, Gase, Strahlung, Erschütterungen u.ä. spielen voraussichtlich ebenfalls keine Rolle.

Durch die Ausweisung gehen ca. 0,4 ha landwirtschaftlich genutzte Flächen (Acker) für die landwirtschaftliche Produktion verloren. Es ist eine geringe bis mittlere Bodengüte ausgeprägt. Die diesbezüglichen Auswirkungen halten sich innerhalb relativ enger Grenzen.

Bodendenkmäler sind, wie erläutert, innerhalb des Geltungsbereichs und in der relevanten Umgebung nicht bekannt.
Sollten Bodendenkmäler bei den Baumaßnahmen zutage treten, werden die Denkmalschutzbehörden eingeschaltet, und es wird den gesetzlichen Bestimmungen entsprochen (u.a. Einholen einer eigenständigen denkmalrechtlichen Erlaubnis nach Art. 7 (1) BayDSchG).

Baudenkmäler sind nicht betroffen (keine Baudenkmäler in der Umgebung in Bodenwöhr).
Beeinträchtigungen der Erholungseignung sind nicht in nennenswertem Maße zu erwarten. Die strukturelle Erholungseignung des Vorhabensbereichs ist sehr gering. Landschaftsästhetisch bzw. für die Erholungseignung relevante Strukturen sind nicht nennenswert betroffen (allenfalls bestehende Eingrünung). Im Umfeld diesbezüglich vorhandene Strukturen bleiben vollständig erhalten. Das Gebiet selbst hat für die Erholung keine Bedeutung, relevante Gebiete in der Umgebung werden nicht tangiert.
Intensive Erholungseinrichtungen sind nicht betroffen. Die Auswirkungen auf die Erholungsnutzung sind gering.
Die im Gebiet bzw. im Randbereich verlaufenden Wegebeziehungen (Wirtskellerweg) bleiben erhalten, und werden nicht nennenswert beeinträchtigt. Sie können weiter von Erholungssuchenden genutzt werden.

Insgesamt ist die Eingriffserheblichkeit bezüglich des Schutzguts als gering einzustufen. Die strukturellen Qualitäten hinsichtlich der Schutzgutbelange sind relativ gering. Insgesamt halten sich die schutzgutbezogenen Auswirkungen innerhalb enger Grenzen.

2.3 Schutzgut Pflanzen und Tiere und deren Lebensräume (mit Angaben zum speziellen Artenschutz)

Beschreibung der derzeitigen Situation (siehe Bestandsplan Nutzungen und Vegetation mit Darstellung des Eingriffs), derzeitiger Umweltzustand, einschließlich der voraussichtlich erheblich beeinflussten Umweltmerkmale, Anlage 1 Nr. 2a BauGB

Der Geltungsbereich selbst weist geringe naturschutzfachliche Qualitäten auf. Es handelt sich bei der Erweiterung um eine intensiv genutzte Ackerfläche.



Blick auf den Bereich zwischen bestehendem Einkaufsmarkt und der Erweiterung (erkennbar ist die bestehende Eingrünung sowie der „Höhensprung“ zwischen Bestand und Erweiterungsbereich

Neben dem Acker der Erweiterungsfläche liegen kleinflächig noch artenarme Grasfluren (K 11), mäßig artenreiche Säume (K 122) und Grünflächen (Siedlungsgehölze, P 11) im Geltungsbereich. Aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplans ist eine Überbauung dieser Strukturen grundsätzlich zulässig, so dass diese auch bei der Eingriffsbilanzierung zu berücksichtigen sind.

Wie im Bestandsplan dargestellt, findet man im Zufahrtsbereich einige Gehölze (Ostseite), darüber hinaus an der Westseite des bestehenden Marktes (siehe obiges Foto) und an der Südwestseite des Gebäudes. Die Gehölze weisen allenfalls mittlere naturschutzfachliche Qualitäten auf.

Bemerkenswerte oder schützenswerte bzw. geschützte Vegetationsausprägungen gibt es innerhalb des Geltungsbereiches nicht. Auch seltene oder geschützte Arten kommen im unmittelbaren Planungsbereich sicher nicht vor.

Planungsrelevante bzw. saP-relevante Tierarten kommen in dem Geltungsbereich nicht vor. Aufgrund der strukturellen Verhältnisse und der Intensität der Nutzungen in der Umgebung mit der anthropogenen Prägung im Umfeld ist die Betroffenheit natur- und artenschutzrechtlich relevanter Arten auszuschließen. Auch Ameisennester wurden nicht vorgefunden. Dies gilt auch für Reptilien wie die Zauneidechse, die im Geltungsbereich keine Lebensräume aufweist. Auch für Amphibien hat das Gebiet keine relevante Bedeutung. Hinweise auf Anhang-IV-Arten gibt es nicht. Sonstige planungsrelevante Tiergruppen gibt es im Gebiet ebenfalls nicht. Gehölzbestände sind von dem Vorhaben zwar betroffen. Diese sind aber jung (max. 18-20 Jahre alt), und weisen keine Höhlen-, Spalten- oder sonstige vergleichbare Quartiere auf. Es kann außerdem davon ausgegangen werden, dass der in den Geltungsbereich einzubeziehende, relativ kleine Acker keine Bedeutung für bodenbrütende Vogelarten der offenen Kulturlandschaft aufweist. Das Gebiet zwischen B 85, der Staatsstraße und dem Siedlungsbereich Bodenwöhr und den Gehölzbeständen im Westen ist vergleichsweise klein, und die Störkulissen und vertikalen Barrieren liegen sehr nah. Eine Lebensraumeignung für Bodenbrüter ist nicht gegeben (siehe auch unter „Auswirkungen“).

Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen sind nicht erforderlich. CEF-Maßnahmen sind ebenfalls nicht erforderlich.

Zusammenfassend betrachtet ist also die Bedeutung des von der Gebietsausweisung betroffenen Landschaftsraums als Lebensraum von Pflanzen und Tieren als gering einzustufen. Der Planungsbereich hat für die Arten der Kulturlandschaft und sonstige Arten bzw. Artengruppen keine nennenswerte Bedeutung. An den Siedlungsgehölzen sind allenfalls gemeine Arten zu erwarten. Besonders schützenswerte oder geschützte Objekte oder Arten kommen nicht vor. Arten mit geringen Wirkungsempfindlichkeiten können bedingt vorkommen.

An das geplante Sondergebiet grenzen folgende Strukturen an:

- im Süden landwirtschaftliche Nutzflächen (Acker und Grünland)
- im Osten der bestehende Markt, östlich des Marktes die Staatsstraße St 2398, östlich davon Siedlungsbereiche und Gehölzstrukturen

- im Westen weitere Ackerflächen
- im Norden angrenzende Wohnanwesen mit Gärten, im westlichen Teil der Wirtskellerweg

Damit sind in der Umgebung ebenfalls überwiegend gering bedeutsame Lebensraumstrukturen kennzeichnend. Wertvolle Lebensraumstrukturen sind im Einflussbereich der Gebietsausweisung nicht ausgeprägt.

Auswirkungen (mit Angaben zum speziellen Artenschutzrecht, artenschutzrechtliche Betrachtung), Anlage 1, Nr. 2b BauGB

Durch die Realisierung des Sondergebiets (Erweiterung) sind Acker (A 11, 3.886 m²), artenarme Grasfluren (K 11, 232 m²), mäßig artenreiche Säume (K 122, 230 m²) und Siedlungsgrün (P 11, 555 m²) kompensationspflichtig betroffen. Es werden aber wieder Grünflächen hergestellt, die die wenigen Gehölzverluste mittelfristig wieder kompensieren können. Die gesamte Eingriffsfläche beträgt 4.903 m². Je nach exakter tatsächlicher Ausprägung des Bauvorhabens ist es möglich, dass ein Teil dieser Strukturen erhalten bleibt. Da aber eine Überprägung aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplans grundsätzlich zulässig wäre, sind diese in der Eingriffsbilanzierung zu berücksichtigen.

Durch die Überbauung und Versiegelung der vom Vorhaben unmittelbar potenziell betroffenen Strukturen werden Biotop- und Nutzungstypen geringer naturschutzfachlicher Wertigkeit in Anspruch genommen, die auch eine geringe tierökologische Bedeutung aufweisen.
Insbesondere Gehölzbestände oder sonstige wertvolle Lebensräume werden nicht beeinträchtigt oder beseitigt. Bei den betroffenen Gehölzen handelt es sich um Siedlungsgehölze am bestehenden Einkaufsmarkt.
Wie bereits erwähnt, kann davon ausgegangen werden, dass der Bereich für die Arten der intensiv genutzten Kulturlandschaft, sonstige Gilden der Europäischen Vogelarten und weitere naturschutzfachlich und/oder saP-relevante Arten keine relevante Bedeutung aufweist. An den relativ jungen Siedlungsgehölzen sind allenfalls gemeine Arten zu erwarten, die aufgrund ihrer allgemeinen Verbreitung eine geringe Wirkungsempfindlichkeit aufweisen, so dass der Erhaltungszustand der lokalen Population im räumlichen Zusammenhang gewahrt wird.

Die Durchlässigkeit des Baugebiets, die derzeit bereits in relativ erheblichem Maße eingeschränkt ist (v.a. Staatsstraße, Bundesstraße, bestehende Siedlungsbereiche), wird durch die geplante weitere Bebauung und sonstige Flächenversiegelungen zusätzlich etwas gemindert, wenn auch angesichts der bestehenden Barrieren praktisch nicht erheblich, auch aufgrund der relativ geringen Größe der zusätzlichen Gebietsausweisung.

Neben dem unmittelbaren Flächenverlust können Beeinträchtigungen von Lebensraumstrukturen außerhalb des eigentlichen Eingriffsbereichs auch durch indirekte Effekte wie Verlärmung, Verschattung, Ablagerungen, Barriereeffekte, Veränderungen

des Wasser- und Strahlungshaushalts etc. beeinträchtigt werden. Verlärmung und optische Reize, allgemein die Beunruhigung, können in den an die geplante Bebauung angrenzenden Bereichen grundsätzlich eine Rolle spielen. Allerdings sind dort keine besonderen Lebensraumstrukturen ausgeprägt.
Erhebliche Beeinträchtigungen durch indirekte Effekte auf umliegende Lebensraumstrukturen sind deshalb nicht in nennenswertem Maße zu erwarten. Es sind im sonstigen relevanten Umfeld keine Strukturen ausgeprägt, die eine hohe Lebensraumqualität aufweisen, und von der Sondergebietsausweisung durch indirekte Effekte erheblich betroffen sein könnten.

Insgesamt ist die schutzgutbezogene Eingriffserheblichkeit aufgrund der unmittelbaren Beanspruchung relativ wenig wertvoller Strukturen sowie der bereits relativ erheblichen anthropogenen Prägung durch das Umfeld insgesamt als relativ gering einzustufen. Es wird lediglich eine Fläche von ca. 0,4 ha zusätzlich in die Bebauung einbezogen.

Mit den vorliegend festzusetzenden Ausgleichsmaßnahmen und den weiteren grünordnerischen Maßnahmen im Bereich der Grünflächen werden die Eingriffe kompensiert und darüber hinaus vermindert.

Wie erwähnt, sind artenschutzrechtliche Belange nicht betroffen. Fledermäuse werden nicht beeinträchtigt, da potenzielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten nicht tangiert sind (keine Höhlen-, Spaltenquartiere). Auch sonstige Säugetiere haben keine Lebensräume im Bereich des Vorhabensgebiets.
Nach den durchgeführten Ortsbegehungen kann außerdem davon ausgegangen werden, dass Reptilien nicht betroffen sind. Es bestehen keine geeigneten Saumstrukturen, damit Lebensräume, insbesondere der Zauneidechse, ausgeprägt sein könnten. Die im Randbereich vorhandenen Grasfluren sind dicht- und hochwüchsig.

Auch die weiteren Tiergruppen des Anhangs IV sind sicher nicht betroffen (Amphibien, Tag- und Nachtfalter usw.).
Die Europäischen Vogelarten sind ebenfalls nicht relevant betroffen. Soweit überhaupt, kommen, wie erwähnt, gemeine Arten vor, bei denen aufgrund der geringen Wirkungsempfindlichkeit davon ausgegangen werden kann, dass sich der Erhaltungszustand der lokalen Population nicht erheblich verschlechtert.
Damit kann sicher davon ausgegangen werden, dass mit der Gebietsausweisung und der damit verbundenen Bebauung (Erweiterung) keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ausgelöst werden. Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen sind im vorliegenden Fall nicht erforderlich.

Die Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen werden innerhalb des Geltungsbereichs und auf externen Flächen festgesetzt.

2.4 Schutzgut Landschaft

Beschreibung der derzeitigen Situation, Anlage 1 Nr. 2a BauGB

Der Geltungsbereich selbst ist derzeit bereits sehr stark durch die umgebenden Strukturen (Staatsstraße St 2398, Wirtskellerweg, bestehende Ortsbebauung) und den bestehenden Einkaufsmarkt mit den versiegelten Freiflächen relativ stark anthropogen geprägt. Der landwirtschaftlich genutzte Erweiterungsbereich stellt zwar eine landschaftliche Struktur dar, trägt aber nicht in nennenswertem Maße zur landschaftlichen Bereicherung bei, und ist durch die umgebenden Strukturen bereits maßgeblich geprägt. Im Norden durch die vorhandenen Gehölzbestände der angrenzenden Gärten, im Osten durch weitere Gehölzbestände im Siedlungsbereich (östlich der St 2398) und im Süden (in Teilbereichen) durch die bestehende Eingrünung des Einkaufsmarktes besteht eine relativ gute Einbindung des Planungsgebiets.

Das geplante Sondergebiet weist geringe Fernwirksamkeiten auf. Die gute Einbindung im Norden und im Osten (östlich der Staatsstraße) wird bestehen bleiben (Gehölzbestände außerhalb des Geltungsbereichs). Nach Westen besteht keine besondere Empfindlichkeit, da in relativ geringer Entfernung umfangreiche, einbindende Gehölzbestände ausgeprägt sind. Im Süden und Südwesten ist eine gewisse Einsehbarkeit des Planungsbereichs gegeben, die jedoch aufgrund der relativ geringen Dimensionen und der anthropogenen Prägungen im Umfeld nicht sehr erheblich ist. Umliegende, teilweise technogene Strukturen und Gehölzbestände schirmen das Gebiet, wie erläutert, bereits in erheblichen Teilen gegenüber der Umgebung ab. Die landschaftsästhetische Empfindlichkeit ist insgesamt als relativ gering einzustufen.

Entsprechend der Landschaftsbildqualität ist die Erholungseignung als gering einzustufen. Intensive Erholungseinrichtungen sind nicht betroffen, weder direkt noch durch indirekte Effekte. Die tatsächliche Frequentierung durch Erholungssuchende im Gebiet ist gering. Die Attraktivität der Erholungslandschaft ist vergleichsweise gering, zumal im Gebiet um Bodenwöhr wesentlich attraktivere Bereiche für die Erholungsnutzung zur Verfügung stehen. Auf dem Wirtskellerweg und der Staatsstraße verlaufen ausgewiesene Radwege (Radwegenetz des Landkreises, Regen-Schwarzach-Radweg).

Auswirkungen, Anlage 1 Nr. 2b BauGB

Durch die geplante Bebauung wird das Landschaftsbild im Erweiterungsbereich grundlegend verändert. Die bisher, trotz umliegender anthropogener Strukturen kennzeichnende landschaftliche Prägung im Erweiterungsbereich geht vollständig verloren. Im Bereich des bestehenden Einkaufsmarktes werden keine nennenswert anderen Auswirkungen auf das Landschaftsbild hervorgerufen. Es handelt sich bei dem betroffenen Landschaftsausschnitt um einen landschaftsästhetisch wenig hochwertigen Bereich zwischen Wirtskellerweg, Staatsstraße und der Bundesstraße im Westen. Insgesamt wird die Prägung des Orts- und Landschaftsbildes durch die geplante zusätzliche Bebauung im Erweiterungsbereich nur in vergleichsweise geringem Maße zusätzlich anthropogen geprägt sein.

Mit den im vorliegenden Bebauungsplan festgesetzten Pflanzmaßnahmen (Maßnahmen zur Eingrünung, mit Ausgleichsmaßnahmen) kann zur Einbindung des Bauvorhabens in die Landschaft beigetragen werden, so dass diesbezügliche Auswirkungen gemindert werden. Die im Umfeld vorhandenen Gehölzbestände, die weiterhin vorhanden sein werden, wird in erheblichem Maße zusätzlich zur Einbindung des Bauvorhabens beigetragen.

Neben der unmittelbaren Überprägung können durch die Bebauung grundsätzlich auch die unmittelbar benachbarte Bereiche sowie grundsätzlich auch die weitere Umgebung durch die visuelle Verschattung, die anthropogene Prägung u.a. nachteilige Effekte indirekt beeinträchtigt werden. Diesbezüglich potenziell empfindliche Strukturen sind im Planungsgebiet nicht vorhanden. Solche Auswirkungen halten sich innerhalb sehr enger Grenzen bzw. sind im vorliegenden Fall nicht relevant.

Die Eingriffserheblichkeit ist aufgrund der Vorprägung und der vergleichsweise geringen Erweiterungsfläche insgesamt gering. Die Eingriffsempfindlichkeit bezüglich der betroffenen Strukturen und der Strukturierung im Gebiet ist insgesamt ebenfalls sehr gering. Die in Anspruch genommenen, durch Bebauung zusätzlich überprägten Flächen weisen einen relativ geringen Umfang auf, und sind bereits durch die Umgebung (bestehender Einkaufsmarkt, Siedlungen, Straßen) erheblich geprägt. Insgesamt ist von einer relativ geringen Eingriffserheblichkeit bezüglich des Schutzguts Landschaft auszugehen. Die Auswirkungen halten sich durch bestehende einbindende Gehölzbestände und die geplanten Pflanzmaßnahmen innerhalb relativ enger Grenzen.

2.5 Schutzgut Boden, Fläche

Beschreibung der derzeitigen Situation, Anlage 1 Nr. 2a BauGB

Im Bereich des geplanten Sondergebiets sind die Bodenprofile im Bereich des bestehenden Einkaufsmarktes bereits vollständig verändert. Es wurden erhebliche Veränderungen des Geländeniveaus vorgenommen, um das Bauvorhaben in dem stark geneigten Bereich realisieren zu können.
Im Erweiterungsbereich sind die Bodenprofile nach vorliegenden Kenntnissen weitgehend unverändert, lediglich durch die landwirtschaftliche Nutzung.
Natürlicherweise handelt es sich um Böden, die durch die Formationen von Feinsandsteinen der Oberkreide geprägt sind. Im Wesentlichen sind Braunerden z.T. Podsol-Braunerden aus Sand bis Sandlehm ausgeprägt (siehe hierzu auch Kap. 2.1 „Geologie und Böden“). Die Boden-/Ackerzahlen liegen bei 32/27 (mittlere Bodengüte).

Die natürlichen Bodenfunktionen, wie Standortpotenzial für die natürliche Vegetation, Retention bei Niederschlagsereignissen und natürliche Ertragsfähigkeit, werden aufgrund der Veränderungen im bestehenden Teil des Planungsgebiets nur noch eingeschränkt erfüllt. Bezüglich der Bodenfunktionsbewertung siehe Kap. 2.1.
Die ausgeprägten natürlichen Bodenarten und -typen (Erweiterungsgebiet) sind im Gebiet relativ weit verbreitet (Braunerden und Braunerde-Podsole).
Besondere Georisiken bestehen nicht (Bayernatlas).

Das Schutzgut Fläche bezieht sich auf den ausweisungsbedingten Flächenverbrauch. Dieser ist mit ca. 0,45 ha (Erweiterungsgebiet) als relativ gering einzustufen. Aufgrund der bereits erfolgten baulichen Beanspruchung (bestehender Einkaufsmarkt) ist es auch im Hinblick auf die Begrenzung der Inanspruchnahme bisher unveränderter Böden besonders sinnvoll, das Bauvorhaben (mit Erweiterung) am geplanten Standort zu realisieren.

Auswirkungen, Anlage 1 Nr. 2b BauGB

Wie bei jeder Bauflächenausweisung wird der Boden auf größeren Flächen überbaut oder versiegelt sowie ggf. auf weiteren Flächen durch Umlagerungen, Zwischenlagerungen etc. überformt (im Wesentlichen im Erweiterungsbereich). Die Grundflächenzahl wird mit 0,6 festgesetzt. Die zusätzlichen Eingriffe betreffen praktisch ausschließlich den Erweiterungsbereich auf Flur-Nr. 476 der Gemarkung Bodenwöhr. Aufgrund der Geländeausprägung ist aber mit erheblichen Bodenabträgen (ggf. auch -aufträgen) zu rechnen. Im Bereich des bestehenden Marktes sind die zusätzlichen Eingriffe in den Boden voraussichtlich nicht erheblich.
Die zusätzlich beanspruchten Flächen (Schutzgut Fläche) sind außerdem vergleichsweise sehr gering (ca. 4.500 m²).
Hinweise auf Altlasten liegen nicht vor.

Im Einzelnen stellen sich die wichtigen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden wie folgt dar (gilt in erster Linie für den Erweiterungsbereich):

· baubedingte Auswirkungen
  Umlagerungen des Bodens, Vermischung von Bodenschichten, Bodenverdichtungen, mögliche baubedingte Bodenbelastungen durch Baumaschinen

· anlagebedingte Auswirkungen
  Abtrag der bestehenden Bodenprofile und Versiegelung mit den entsprechenden Auswirkungen auf die Reduzierung der Grundwasserneubildung, dadurch weitgehende bis vollständige Beeinträchtigung der Bodenfunktionen, Veränderung natürlicher Böden; Überbauung von Böden, dabei teilweise Beeinträchtigung der Bodenfunktionen

· betriebsbedingte Auswirkungen
  weitere Bodenverdichtungen durch ggf. Ablagerungen in unversiegelten Teilflächen, gegebenenfalls Verunreinigung des Bodens durch betriebliche Prozesse (Verkehr u.a., wird durch entsprechende Vorkehrungen vermieden)

Die Bodenvollversiegelung ist naturgemäß die stärkste Form der Bodenüberprägung, da dadurch die Bodenfunktionen vollständig verloren gehen.
Insgesamt betrachtet werden voraussichtlich auf einer Fläche von ca. 4.500 m² bisher unversiegelte bzw. baulich bisher nicht überprägte Flächen teil- oder vollversiegelt, bzw. in den Randbereichen die Bodenprofile verändert (Grün- bzw. Ausgleichsflächen). Im Bereich des bestehenden Einkaufsmarktes sind die diesbezüglichen Eingriffe vernachlässigbar, da je nach detaillierter baulicher Ausprägung nur geringe Veränderungen stattfinden oder diese aufgrund der bereits erfolgten Veränderungen vorliegend nicht relevant sind.

Insgesamt sind die Eingriffe in das Schutzgut aufgrund der Vorbelastungen relativ gering (bis mittel), und wie bei jeder Bebauung unvermeidbar. Die standortspezifische Eingriffserheblichkeit ist als gering (bis mittel) einzustufen. Die beanspruchten Flächen sind ebenfalls relativ gering (ca. 0,45 ha). Die Realisierung des Vorhabens an dem Standort mit dem bereits bestehenden Einkaufsmarkt ist, wie erwähnt, auch im Hinblick auf die Eingriffsvermeidung besonders sinnvoll.
Soweit möglich und sinnvoll, werden Vermeidungsmaßnahmen festgesetzt bzw. berücksichtigt, die die Versiegelung bzw. die nachteiligen Auswirkungen der Versiegelung auf das Schutzgut Wasser mindern (weitere Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen zum Boden).

Aufgrund der Größe der geplanten Sondergebietserweiterung ist das Schutzgut Fläche, das sich im Wesentlichen im Flächenverbrauch widerspiegelt, relativ gering betroffen. Es werden landwirtschaftliche genutzte Flächen in einem Umfang von ca. 0,45 ha zusätzlich beansprucht, und dauerhaft der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen.

2.6 Schutzgut Wasser

Beschreibung der derzeitigen Situation, Anlage 1 Nr. 2a BauGB

Das Planungsgebiet entwässert natürlicherweise nach Osten bzw. Südosten zum Sulzbach, der ca. 200 m vom Planungsgebiet entfernt verläuft. Im unmittelbaren Vorhabensgebiet gibt es keine Still- und Fließgewässer.
Über die Grundwasserverhältnisse im Erweiterungsbereich liegen keine konkreten Angaben vor. Jedoch kann aufgrund der Geländesituation, der geologischen Verhältnisse sowie der Erfahrungen aus der vorangegangenen Baumaßnahme (bestehender Einkaufsmarkt) davon ausgegangen werden, dass keine Grundwasserhorizonte angeschnitten werden.
Hydrologisch relevante Strukturen wie Vernässungsbereiche sind im Gebiet nicht ausgeprägt bzw. sind nicht bekannt. Es finden sich keinerlei Hinweise auf Feuchtvegetation oder Bodenvernässungen o.ä.
Ausgewiesene Überschwemmungsgebiete erstrecken sich nicht auf den Planungsbereich. Der Planungsbereich ist auch nicht Teil eines sog. wassersensiblen Bereichs. Wasserschutzgebiete sind im relevanten Einflussbereich der Gebietsausweisung nicht ausgewiesen.
Dem Geltungsbereich kann aufgrund der Geländemorphologie in gewissem Umfang von Westen her Oberflächenwasser zufließen. Das Gefährdungspotenzial für pluviale Überflutungen unabhängig von Fließgewässern ist damit zu berücksichtigen. Ggf. sind entsprechende Schutzvorkehrungen zu treffen.
Nach der Hinweiskarte „Oberflächenabfluss und Sturzflut“ des Umweltatlas Bayern gibt es im Geltungsbereich keine relevanten Abflüsse.

Auswirkungen, Anlage 1 Nr. 2b BauGB

Oberflächengewässer werden durch die geplante Gebietsausweisung nicht unmittelbar beeinträchtigt. Diese liegen nicht im näheren Einflussbereich der Ausweisung.
Durch die Vollversiegelung wird die Grundwasserneubildung im Gebiet reduziert.

Es werden ca. 3.000 m² bisher unversiegelte und unbebaute Flächen in die Bebauung einbezogen (GRZ 0,6, zusätzlich Verkehrsflächen). Bei einer mittleren jährlichen Grundwasserneubildung von ca. 150 mm kann davon ausgegangen werden, dass die Grundwasserneubildung jährlich um ca. 400 m³ reduziert wird.
Die wasserrechtlichen Anforderungen der entsprechenden Richtlinien und Arbeits- sowie Merkblätter sind zu beachten. Sie dienen der Sicherung der planungsgemäßen Entwässerung und geben entsprechende Hinweise für eine naturnahe Regenwasserbehandlung und Vorkehrungen im Hinblick auf Starkregenverhältnisse.

Durch die Ausweisung des Sondergebiets ergeben sich gewisse Veränderungen in der Wasserhaushaltsbilanz. Die Grundwasserneubildung wird etwas reduziert. Durch die Versiegelung wird der Faktor Verdunstung erheblich reduziert. Die Veränderungen sind zwangsläufig mit der Gebietsausweisung verbunden, halten sich aber innerhalb enger Grenzen, zumal eine Dachbegrünung verpflichtend festgesetzt ist, die zur diesbezüglichen Minderung in erheblichem Maße beiträgt.

Die Gesichtspunkte des allgemeinen Grundwasserschutzes sind im gesamten Geltungsbereich zu berücksichtigen, auch wenn Wasserschutzgebiete nicht betroffen sind.
Die Gefahr pluvialer Überflutungen (durch Starkregenereignisse abseits von Fließgewässern) wird, wie erläutert, aufgrund der örtlichen Verhältnisse (Topographie) als mittel eingeschätzt. Entsprechende Vorkehrungen sind zu treffen.

Insgesamt ist die Eingriffserheblichkeit aufgrund der Dimensionen der Gebietsausweisung als relativ gering einzustufen, die Eingriffsempfindlichkeit ist als gering (bis mittel) zu bewerten.

2.7 Schutzgut Klima und Luft

Beschreibung der derzeitigen Situation, Anlage 1 Nr. 2b BauGB

Das Großklima des Gebiets ist für die Verhältnisse der Region durch durchschnittliche Verhältnisse gekennzeichnet (mittlerer Jahresniederschlag ca. 700 mm, mittlere Jahrestemperaturen 8,0° C).
Geländeklimatische Besonderheiten spielen im vorliegenden Fall eine gewisse Rolle. Kaltluft kann sich entsprechend der Geländeneigung nach Osten bzw. Südosten abfließen.
Die im östlichen Planungsgebiet bereits vorhandene Bebauung stellt im Hinblick auf das Lokalklima bereits eine Belastung dar. Die im Umfeld angrenzenden Siedlungsflächen stellen ebenfalls „Wärmeinseln“ dar, mit den entsprechenden Merkmalen des Stadtklimas (höhere Temperaturspitzen, geringere Luftbefeuchtung usw.).
Den Kaltluftabfluss behindernde Strukturen gibt es im Einflussbereich des Vorhabens derzeit in relativ geringem Maße mit den umliegenden Siedlungen.
Vorbelastungen der lufthygienischen Situation sind derzeit durch die Staatsstraße St 2398 und die vorhandenen Siedlungsflächen mit ihrem Verkehrsaufkommen und sonstigen Immissionen in geringem Maße gegeben. Die Belastungen liegen aber auf jeden Fall unterhalb geltender Grenz- und Orientierungswerte (22. BImSchV).

Auswirkungen, Anlage 1 Nr. 2b BauGB

Durch die Zunahme der voll- und teilversiegelten Flächen wird sich die verdunstungsbedingte Luftbefeuchtung auf der Fläche selbst verringern. Der bisherige Beitrag der landwirtschaftlichen Flächen im Erweiterungsbereich zur Frischluftproduktion und damit zum Klimaausgleich geht teilweise verloren. Das Ausmaß der Veränderung wird aber durch die geplante Dachbegrünung in Grenzen gehalten. Die diesbezüglichen Auswirkungen nehmen auch aufgrund der relativ geringen Dimensionen des Sondergebiets und der Vorbelastungen relativ geringe Ausmaße an. Im Umfeld verbleiben noch landwirtschaftliche Nutzflächen (im Süden und Westen), die zum Klimaausgleich beitragen. Dadurch ist ein gewisser Klimaausgleich im Umfeld gewährleistet. Auch die im Gebiet geplanten Grünflächen mit Gehölzpflanzungen tragen zum Klimaausgleich bei (siehe auch Kap. 2.12, Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung).

Im Kaltluftabstrombereich des geplanten Sondergebiets liegen keine diesbezüglich empfindlichen Strukturen. Relevante, diesbezüglich nachteilige Veränderungen sind aufgrund der vorhandenen Bebauung nicht zu erwarten.

Mit der geplanten Bebauung wird in geringem Maße zur Ausdehnung des Siedlungsbereichs im Gemeindegebiet Bodenwöhr beigetragen, so dass klimaausgleichende Flächen minimal verkleinert werden.
Nach Realisierung der Bebauung werden deshalb die Merkmale des Stadtklimas im Planungsgebiet sowie gegebenenfalls auch in unmittelbar angrenzenden Bereichen wie höhere Temperaturspitzen, geringere Luftfeuchtigkeit etc. geringfügig stärker ausgeprägt sein. Die Siedlungsfläche wird auf einer weiteren Fläche von ca. 0,45 ha ausgedehnt (einschließlich von Grünflächen und Ausgleichsflächen im Gebiet, die klimaausgleichend wirken).
Luftgetragene Immissionen (Lärm, Schadstoffe) werden durch die Bebauung und den damit im Zusammenhang stehenden Verkehr und sonstigen Betrieb ebenfalls sehr geringfügig erhöht, in einem Maße, dass sich dies für den Einzelnen nicht relevant auswirken dürfte.

Insgesamt ist die Eingriffserheblichkeit in Bezug auf das Schutzgut als relativ gering einzustufen. Die Eingriffsempfindlichkeit ist aufgrund der Vorbelastungen und des relativ geringen Umfang des Erweiterungsbereichs ebenfalls als relativ gering zu bewerten.

2.8 Wechselwirkungen

Die einzelnen zu prüfenden Schutzgüter stehen untereinander in einem komplexen Wirkungsgefüge.
Sofern Wechselwirkungen bestehen, wurden diese bereits bei der Bewertung der einzelnen Schutzgüter erläutert. Beispielsweise wirkt sich die durch die Versiegelung hervorgerufene Beeinträchtigung des Schutzguts Boden auch nachteilig auf die Schutzgüter Wasser und Klima und Luft aus (Reduzierung der Grundwasserneubildung, geringere Luftbefeuchtung mit der Folge der Ausprägung stadtklimatischer Parameter).

2.9 Art und Menge der erzeugten Abfälle und dessen Beseitigung (Anlage 1 Nr. 2b dd, BauGB)

Abfälle fallen im Baubetrieb und betriebsbedingt an. Sie werden entsprechend den geltenden Bestimmungen entsorgt bzw. der Wiederverwertung zugeführt.

2.10 Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt, z.B. durch Unfälle oder Katastrophen (Anlage 1 Nr. 2b ee, Nr. 2e BauGB)

Diesbezüglich erhebliche Risiken bestehen bei der Ausweisung bzw. Erweiterung des Sondergebiets nicht. Auswirkungen werden durch die Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen vermieden. Die Störfallverordnung ist nicht relevant.

2.11 Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Planungsgebiete (Anlage 1 Nr. 2b ff BauGB)

Vorhaben in benachbarten Bereichen, die im Sinne von Summationswirkungen dazu führen, dass durch das Sondergebiet zusätzliche Auswirkungen hervorgerufen werden, sind nicht erkennbar.

2.12 Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf das Klima und der Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels (Anlage 1 Nr. 2b gg BauGB)

Durch die relativ geringen zusätzlichen Versiegelungen durch die Erweiterung des Sondergebiets wird in geringem, nicht relevanten Maße, zur Beeinträchtigung des Klimaschutzes beigetragen. Maßnahmen zur Minderung der Auswirkungen, wie eine Dachbegrünung des Gebäudes, werden festgesetzt und planerisch berücksichtigt.
Eine besondere Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels ist nicht erkennbar. Im Sondergebiet sind sowohl Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel vorzunehmen (Gebäude mit möglichst hoher Energieeffizienz, Pflanzungen, Fassadenbegrünungen, Dachbegrünung, Verzicht auf Schottergärten; durchlässige oder teildurchlässige Beläge in untergeordneten Verkehrsflächen, Nutzung der Solarenergie u.a.).

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

Bei Nichtdurchführung der Planung würde der Geltungsbereich eventuell weiter in der bisherigen Form teilweise als Einkaufsmarkt weiter genutzt werden. Die Flur-Nr. 476 der Gemarkung Bodenwöhr würde weiter landwirtschaftlich genutzt werden.
Im Falle einer Nichtdurchführung der Planung könnte eine Erweiterung (Neuaufstellung des Einkaufsmarktes) nicht realisiert werden, so dass dessen zukünftige Ausrichtung und Zukunftsfähigkeit ggf. in Frage gestellt würde.

4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen (Anlage 1 Nr. 2c BauGB)

4.1 Vermeidung und Verringerung

Nach der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB sind auch die Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen im Umweltbericht darzustellen. Im Sinne der Eingriffsregelung des § 14 BNatSchG ist es oberstes Gebot, vermeidbare Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes zu unterlassen.
Die möglichen Vermeidungsmaßnahmen sollen so weit wie möglich umgesetzt werden, damit ein sog. Planungsfaktor bei der Eingriffsbilanzierung berücksichtigt werden kann.
Zunächst ist festzustellen, wie bereits erläutert, dass die Standortwahl für das Sondergebiet im Hinblick auf die Schutzgüter Pflanzen, Tiere, Lebensräume, Boden und Wasser positiv zu bewerten ist, da ein Teil des Planungsgebiets bereits vollständig anthropogen überprägt ist. Im aktuellen Innenbereich (Baulücken, Gewerbe- und Industriegebietsbrachen) gibt es in der Gemeinde derzeit keine Flächen in nennenswertem Umfang. Das Sondergebiet soll bewusst in unmittelbarem Anschluss zum bestehenden Einkaufsmarkt erweitert werden, um größere Eingriffe zu vermeiden.

Vermeidungs- und eingriffsmindernde Maßnahmen sind u.a. (im Wesentlichen im B-Plan festgesetzt):

- Verzicht auf Schottergärten
- Festsetzungen zur Gestaltung
- Dachbegrünung des Gebäudes (Hauptgebäude)
- Nutzung der Solarenergie
- wasserdurchlässige Befestigung von untergeordneten Verkehrsflächen
- insektenfreundliche Beleuchtung
- Maßnahmen gegen Vogelschlag an Glasflächen

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Schutzguts Bodens sind trotz der Vorbelastungen Vermeidungsmaßnahmen möglich, die v.a. die Bauphase betreffen. Sie stellen sich wie folgt dar und sind bei der Realisierung der Bebauung umzusetzen:

Überschüssiger Mutterboden (Oberboden) ist nach den materiellen Vorgaben der BBodSchV zu verwerten. Bereits bei der Planung des Vorhabens sollten daher geeignete Verwertungsmöglichkeiten von Überschussmassen im Rahmen eines Bodenmanagements aufgezeigt bzw. geklärt werden. Insbesondere Mutterboden ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen.

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

Nach § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Dazu wird empfohlen, dass Flächen, die als Grünflächen vorgesehen sind, nicht befahren werden.
Bei Aufschüttungen mit Materialien sowie Abgrabungen sind die bau-, bodenschutz- und abfallrechtlichen Vorgaben einzuhalten.
Der belebte Oberboden und gegebenenfalls kulturfähige Unterboden ist zu schonen, bei Baumaßnahmen getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und wieder seiner Nutzung zuzuführen. Die Bodenmieten dürfen nicht befahren werden.
Es wird eine max. Höhe von 2 m für Oberbodenmieten und max. 4 m für Unterboden- und Untergrundmieten empfohlen.

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

Begründung: Vermeidung von Qualitätsverlusten, Erosionsminderung

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

Bodenaushubmaterial soll möglichst direkt im Baugebiet wieder eingesetzt werden. Gegebenenfalls kann eine öffentliche Bereitstellungsfläche für überschüssigen Bodenaushub geschaffen werden, um diesen im Planungsgebiet bei Bedarf zu verwerten.

Inwieweit aufgrund der geplanten Vermeidungsmaßnahmen ein sog. Planungsfaktor berücksichtigt werden kann, wird in Teil B, Behandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung dargestellt (kein Ansatz eines Planungsfaktors).

4.2 Ausgleich

Nach der Eingriffsbilanzierung (siehe B) ermittelt sich ein Kompensationsbedarf von 7.713 WP (keine Berücksichtigung eines Planungsfaktors). Die Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen werden überwiegend innerhalb des Geltungsbereichs im westlichen und südwestlichen Teil nachgewiesen (Pflanzung einer mesophilen Hecke, ca. 825 m²). Der in geringem Umfang darüber hinaus bestehende Kompensationsbedarf wird auf einer Teilfläche der Flur-Nr. 312 der Gemarkung Erzhäuser nachgewiesen (Teilfläche von ca. 124 m²).

5. Alternative Planungsmöglichkeiten (in Betracht kommende anderweitiger Planungsmöglichkeiten, mit Angabe der wesentlichen Gründe für die Wahl, Anlage 1 Nr. 2d BauGB)

Die Gemeinde Bodenwöhr ist bestrebt, die Innenentwicklung zu stärken, sowohl im Bereich der Wohn- als auch der gewerblichen und sonstigen Bebauung. Es gibt praktisch keine brachliegenden Flächen im Gemeindegebiet. Soweit überhaupt vorhanden, sind diese entweder zu klein, zu ungünstig zugeschnitten und/oder sind in Privatbesitz

und werden nicht veräußert. Wie erwähnt, soll der Einkaufsmarkt am bestehenden Standort erweitert werden, um Synergieeffekte zu nutzen und den zusätzlichen Flächenverbrauch zu minimieren. Insofern gibt es deshalb in vorliegendem Fall keinerlei sinnvolle Planungsalternativen hinsichtlich des Standorts. Es werden nur in relativ geringem Umfang bisher unbeplanten Flächen beansprucht.

Planungsalternativen bezüglich der Anordnung von Baukörper und der Zufahrten gibt es ebenfalls nicht. Diesbezüglich gewährt der Bebauungsplan einen relativ breiten Spielraum. Die detaillierte Baugestaltung erfolgt im Zuge der Detailplanung.

6. Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken, eingesetzte Techniken und Stoffe (Anlage 1 Nr. 2b hh, Nr. 3a BauGB)

Für die Bearbeitung der Eingriffsregelung wurde der bayerische Leitfaden (Neufassung vom Dezember 2021) verwendet.
Es wird noch eine Schalltechnische Untersuchung erstellt, die die diesbezüglichen Anforderungen ermitteln wird.
Weitere Gutachten sind nach derzeitigem Planungsstand nicht erforderlich.
Als Grundlage für die verbal-argumentative Bewertung der Auswirkungen auf die Schutzgüter und die dreistufige Bewertung wurden eigene Erhebungen sowie vorhandene Datenquellen herangezogen.
Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen und Kenntnislücken bestehen nicht. Alle Auswirkungen können auf der vorliegenden Ebene des Bebauungsplans in ausreichender Tiefe beurteilt werden.

7. Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring), Anlage 1 Nr. 3b BauGB

Nach § 4c BauGB haben die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen der Bauflächenausweisung zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen zu ermitteln und gegebenenfalls Abhilfemaßnahmen zu ergreifen. Die Maßnahmen zum Monitoring sind laufend durchzuführen und nach Umsetzung der Bebauung in einem abschließenden Bericht zu dokumentieren.

Die Maßnahmen zum Monitoring stellen sich wie folgt dar:

- Überwachung der Realisierung und des dauerhaften Erhalts bzw. Pflege der Ausgleichsmaßnahmen und der Wirksamkeit der Maßnahmen sowie der Begrünungsmaßnahmen entsprechend den Festsetzungen und Hinweise

- Überprüfung der Einhaltung der festgesetzten Grundflächenzahl im Baugenehmigungsverfahren sowie Überwachung vor Ort

8. Allgemein verständliche Zusammenfassung (Anlage 1 Nr. 3c BauGB)

Die Gemeinde Bodenwöhr stellt den Bebauungsplan Sondergebiet „Einzelhandel am Wirtskellerweg“ auf einer Fläche des Geltungsbereichs von ca. 10.915 m² auf.

Die Untersuchungen belegen bei den Schutzgütern Pflanzen und Tiere aufgrund der strukturellen Ausprägung und v.a. der bereits teilweise erfolgten Bebauung relativ geringe Eingriffserheblichkeiten. Die Auslösung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände kann von vornherein ausgeschlossen werden. Detaillierte diesbezügliche Untersuchungen sind im vorliegenden Fall nicht erforderlich.

Bezüglich des Menschen und des kulturellen Erbes sowie der sonstigen Sachgüter werden ebenfalls geringe Auswirkungen erwartet. Landwirtschaftlich genutzte Flächen werden nur in geringem Maße beansprucht. Auch sonstige Betroffenheiten dieser Schutzgüter sind nicht in nennenswertem Maße zu erwarten.

Bezüglich des Schutzguts Landschaft (Landschaftsbild und Erholungseignung) werden insgesamt ebenfalls relativ geringe Beeinträchtigungen prognostiziert. Die Außenwirkungen im Hinblick auf das Landschaftsbild werden relativ gering sein, die anthropogene Prägung des Gebiets ist bereits stark und es werden Eingrünungsmaßnahmen festgesetzt, die z.T. auch dem naturschutzrechtlichen Ausgleich dienen. Es werden Eingrünungsmaßnahmen festgesetzt.

Beim Schutzgut Boden sind aufgrund der teilweise bereits erfolgten Veränderungen der Bodenprofile und des relativ geringen Umfang der Einbeziehung bisher unbebauter Flächen ebenfalls relativ geringe Auswirkungen zu erwarten.

Das Schutzgut Fläche ist in geringem Maße betroffen.

Beim Schutzgut Wasser ergibt sich ebenfalls eine geringe Eingriffserheblichkeit. Die Grundwasserneubildung wird etwas reduziert. Der Oberflächenwasserabfluss wird durch die festgesetzte Dachbegrünung des Hauptgebäudes begrenzt.

Die Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Luft sind als relativ gering einzustufen, die diesbezügliche Eingriffsempfindlichkeit ist ebenfalls als relativ gering anzusehen.

Die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen werden vorliegend festgesetzt.
Die Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen werden innerhalb des Geltungsbereichs im westlichen bis südwestlichen Teil verbindlich nachgewiesen (Pflanzung einer mesophilen Hecke auf einer Fläche von 825 m²). Eine kleine Teilfläche von ca. 124 m², Flur-Nr. 312 der Gemarkung Erzhäuser dient der noch in geringem Umfang verbleibenden Kompensation.
Mit Durchführung der Maßnahmen kann davon ausgegangen werden, dass die vorhabensbedingten Eingriffe ausreichend kompensiert werden.

9. Referenzliste der herangezogenen Quellen (Anlage 1 Nr. 3d BauGB)

· Geländebegehungen und Recherchen Blank & Partner mbB Landschaftsarchitekten

· Umweltatlas Bayern (Geologie, Boden und Angewandte Geologie)

· Fis natur online des Bay. Landesamtes für Umwelt und sonstige Angaben zum Themenbereich Natur des LfU

· Bayern Atlas plus (mit diversen Angaben und Informationen)

· Arten- und Biotopschutzprogramm Landkreis Schwandorf

· Rote Listen des LfU zu Pflanzen und verschiedenen Tiergruppen

· Regionalplan für die Region 6 Oberpfalz Nord

· Landesentwicklungsprogramm (LEP) 2023

· Bay. Staatsministerium für Wohnen, Bau- und Verkehr: Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Fassung vom Dezember 2021

B) BEHANDLUNG DER NATURSCHUTZRECHTLICHEN EINGRIFFSREGELUNG

Die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung erfolgt anhand des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (Neufassung vom Dezember 2021).

Schritt 1: Bestandserfassung und -bewertung

Als Eingriffsfläche herangezogen werden die zur baulichen Überprägung geplanten Flächen entsprechend ihrer Einstufung in die Biotop- und Nutzungstypen der Biotopwertliste der BayKompV (zur Abgrenzung siehe Darstellung der Eingriffsgrenze im Bestandsplan). Die Eingriffsfläche beträgt 4.903 m² (Geltungsbereich ca. 10.915 m²).

Die Eingriffsbewertung stellt sich wie folgt dar:

Bewertung des Schutzguts Arten und Lebensräume (flächenbezogen)	Fläche (m²)	Wertpunkte (WP)	Beeinträchtigungsfaktor (GRZ)	Ausgleichsbedarf (WP)
gering (1 WP) Acker, A11	3.886	2	0,6	4.663 WP
gering (4 WP) artenarme Grasfluren, K 11	232	4	0,6	557 WP
gering (5 WP) Grünflächen ohne oder mit jungem bis mittelaltem Gehölzbestand, P 11	555	5	0,6	1.665 WP
(mittel) mäßig artenreiche Säume und Staudenfluren, K 122	230	6	0,6	858 WP
vorläufiger Kompensationsbedarf gesamt				**7.713 WP**

Nicht flächenbezogen bewertbare Merkmale des Schutzguts Arten und Lebensräume sowie Schutzgüter biologische Vielfalt, Boden und Fläche, Wasser, Klima und Luft:

diese werden im vorliegenden Fall im Sinne des Leitfadens über den rechnerisch ermittelten Ausgleichsbedarf abgedeckt. Ein ergänzender Kompensationsbedarf ist nicht ableitbar, da keine zusätzlichen besonderen Empfindlichkeiten bestehen. Im Umfeld sind keine wertvollen Strukturen ausgeprägt;
Rote Liste-Arten usw. sind nach vorliegenden Erkenntnissen nicht betroffen.

Ausgleichsbedarf für das Schutzgut Landschaftsbild:

Entsprechend der Ausprägung vor Ort bestehen im Planungsgebiet und dessen Umfeld geringe Empfindlichkeiten (bereits starke anthropogene Vorprägung auf der Fläche und im Umfeld); besondere Landschaftsmerkmale (Höhenrücken, markante Strukturen) sind nicht ausgeprägt. Die Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes können daher über den flächenbezogen (Schutzgut Arten und Lebensräume) ermittelten Kompensationsumfang abgedeckt werden. Eingrünungsmaßnahmen, die teilweise dem naturschutzrechtlichen Ausgleich dienen, mindern die diesbezüglichen Auswirkungen im Rahmen der projektspezifischen Möglichkeiten.

Schritt 2: Ermittlung der Eingriffsschwere

Als Beeinträchtigungsfaktor wird die Grundflächenzahl GRZ herangezogen. Diese beträgt 0,6.
Auswirkungen auf Flächen außerhalb des Geltungsbereichs sind, wie erläutert, nicht in relevantem Maße zu erwarten, dass sich die Erfordernis eines zusätzlichen Kompensationsbedarfs ergäbe.

Schritt 3: Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

Es ist zu prüfen, inwieweit aufgrund entsprechender umfassender Vermeidungsmaßnahmen über einen Planungsfaktor Abschläge beim ermittelten Ausgleichsbedarf berücksichtigt werden können. Es wird im vorliegenden Fall kein Planungsfaktor angesetzt, auch wenn gewisse Vermeidungsmaßnahmen, wie z.B. eine Dachbegrünung, berücksichtigt werden. Im Sinne der Tabelle 2.2 des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ sind diese nicht ausreichend, damit ein Planungsfaktor angesetzt werden könnte.

Schritt 4: Auswahl geeigneter Ausgleichsmaßnahmen

Die Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen werden wie folgt nachgewiesen:

a) Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs durch Pflanzung von einer mesophilen Hecke (B 112, 10 WP, 825 m²)

Ausgangszustand: Acker A 11, 2 WP

Zielzustand: Hecke mesophil, B 112, 10 WP

Aufwertung: 825 m² x 8 WP = 6.600 WP

b) Externe Ausgleichsmaßnahmen auf einer Teilfläche von 124 m² der Flur-Nr. 312 der Gemarkung Erzhäuser

Ausgangszustand: Acker A 11, 2 WP

Zielzustand: Entwicklung eines Buchenwaldes basenarmer Standorte, alte Ausprägung, 14 WP, 3 WP Abzug wegen Entwicklungszeitraum = 11 WP

Aufwertung: 124 m² x 9 WP = 1.116 WP

Kompensationsleistung gesamt: 7.716 WP

Damit kann davon ausgegangen werden, dass die vorhabenbedingten Eingriffe ausreichend kompensiert werden (Kompensationsbedarf 7.713 WP).

Aufgestellt: Pfreimd, 24.09.2026

Gottfried Blank
Blank & Partner mbB
Landschaftsarchitekten