

# **GEMEINDE NEUKIRCHEN**

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN

„LEBENSMITTELMARKT ETZELWANGER STRASSE“

MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

---

## **U m w e l t b e r i c h t**

---

Stand: Pegnitz, den 13.11.2018

Bearbeiter: Dipl.Ing. (FH) Kellermann Kai  
Landschaftsarchitekt

### **Kellermann:Landschafts:Architektur**

Robert-Koch-Str. 13 91257 Pegnitz Tel. 09241/809545 3 Fax 09241/91588 [www.kellermann-landschaftsarchitektur.de](http://www.kellermann-landschaftsarchitektur.de)

# Inhalt

1	Einleitung	1
1.1	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans	1
1.2	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihrer Berücksichtigung	3
2	Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen	5
2.1	Schutzgut Klima und Lufthygiene	5
2.2	Schutzgut Boden und Fläche	7
2.3	Schutzgut Grundwasser und Oberflächenwasser	8
2.4	Schutzgut Tiere und Pflanzen	10
2.5	Schutzgut Landschaft	11
2.6	Schutzgut Mensch	12
2.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	15
3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	15
4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich	16
4.1	Vermeidung und Verringerung	16
4.2	Ausgleich	18
5	Alternative Planungsmöglichkeiten	22
6	Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	23
7	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)	23
8	Allgemein verständliche Zusammenfassung	23
9	Abbildungen	26
10	Quellen	29

# 1 Einleitung

## 1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

In ihrer Gemeinderatssitzung vom 25.04.2017 hat die Gemeinde Neukirchen für eine Teilfläche des Flurstücks Fl.Nr. 1510, Gemarkung Neukirchen, mit einer Gesamtfläche von ca. 5.000 m<sup>2</sup> die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Lebensmittelmarkt Etzelwanger Straße“ mit integriertem Grünordnungsplan beschlossen, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes zu schaffen. Anlass der Planaufstellung besteht darin, dass die Gemeinde Neukirchen über ein nur geringes Angebot an Nahversorgungsmöglichkeiten verfügt. Vorhandene Versorgungsstrukturen besitzen darüber hinaus nicht ausreichende Parkmöglichkeiten, um eine ortsnahe und gut zu erreichende Versorgungsmöglichkeit für das gesamte, aus 35 Ortsteilen bestehende, Gemeindegebiet darzustellen. Die gegenwärtige Versorgungslage führt dazu, dass nur 17% der Kaufkraft in Neukirchen gebunden werden können. Die restlichen 83% der Kaufkraft entfallen auf umliegende Gemeinden. Um diese Situation zu verbessern, bemüht sich die Gemeinde Neukirchen schon seit Jahren um einen neuen Standort für einen Lebensmittelmarkt. Ziel der Ansiedlung des untersuchten Lebensmittelmarktes ist es daher, die verbrauchernahe Versorgung der Gemeinde Neukirchen zu stärken und den Abfluss von Kaufkraft in umliegende Gemeinden zu reduzieren.

Für die Ansiedlung des Lebensmittelmarktes wurde eine Fläche im zentralen Ortsteil und somit im Siedlungs- und Versorgungskern der Gemeinde Neukirchen gewählt. Die Fläche befindet sich zwar am Rand des Siedlungs- und Versorgungskerns, jedoch im direkten Anschluss an bereits bebaute Fläche. Andere Flächen stehen für eine Ansiedlung nämlich nicht zu Verfügung.

Um eine kompakte Siedlungsentwicklung zu erreichen und die Inanspruchnahme bisher unbebauter Flächen zu beschränken, weist der vorhabenbezogene Bebauungsplan die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 sowie die gleichzeitige Festsetzung einer maximalen Grundfläche von 1.350 m<sup>2</sup> aus. Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird auf 0,3 festgesetzt. Ferner wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan eine Baugrenze gem. § 23 Abs. 3 BauNVO definiert. Sie legt die Lage des Gebäudes im Baufeld fest und darf vom Gebäude oder von Gebäudeteilen nicht überschritten werden.

Von den ca. 5.000 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße ergibt sich im Rahmen der Festsetzungen eine zulässige Grundfläche von 4.000 m<sup>2</sup>. Diese verhältnismäßig hohe Versiegelung wird erforderlich, da neben dem Gebäude auch die notwendigen 60 Parkplätze realisiert werden müssen. Die Größe des Marktes und die Anzahl der vorgesehenen Stellplätze entsprechen jedoch dem üblichen Ansatz für einen Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb.

Die Wandhöhe (WH) von Gebäuden darf gemäß Bebauungsplan eine Höhe von 7,00 m bzw. in einem Teilbereich eine Höhe von nur 5,00 m, gemessen an der Außenkante der Umfassungsmauer (roh), von der Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt mit der Dachhaut nicht überschreiten. Die Oberkante (OK) von Gebäuden darf eine Höhe von 444 Meter über NN bzw. in dem Teilbereich, in dem eine Wandhöhe von nur 5,00 m zulässig ist, eine Höhe von 442 über NN nicht überschreiten. Die Fläche wird gegenwärtig landwirtschaftlich als Wiesenfläche genutzt.

#### Benachbarte Grundstücke:

Im Osten des Plangrundstücks befindet sich der gegenwärtige Ortsrand von Neukirchen mit dem Wohngebiet „Wiesengrund“, das aus Bebauung mit Einfamilienwohnhäusern besteht.

Im Süden schließen zunächst landwirtschaftliche Wiesenflächen an das Plangrundstück an. Um die Erreichbarkeit der Restfläche der Flurnummer 1510 zu gewährleisten, sieht der Bebauungsplan eine Zufahrt entlang der östlichen Grenze des Plangrundstücks vor.

In Entfernung von etwa 200 Metern Luftlinie verläuft im Süden die Bahnstrecke Sulzbach-Rosenberg – Hersbruck.

Im Norden verläuft die Kreisstraße AS39. Auf der gegenüber liegenden Straßenseite befindet sich der Bauhof der Gemeinde Neukirchen nebst Regenrückhaltebecken. Dahinter verläuft ein lineares Gewässer III. Ordnung, der Etzelbach.

Die westlichen Nachbargrundstücke des Plangebiets werden intensiv landwirtschaftlich genutzt. Hier befindet sich in Entfernung von etwa 50 Metern ein einzelnes Wohngebäude.

#### Erschließung:

Die geplante Zufahrt soll über die AS39, auf dieser Höhe „Etzelwanger Straße“ benannt, erfolgen. Als ausreichende Parkflächen für Besucher des geplanten Lebensmittelhandels dienen die 60 KFZ-Stellplätze inkl. Behinderten-Stellplätze. Für Fußgängerverkehr wird das Plangebiet mittels Fußweg an die Straße Im Wiesengrund angebunden, wodurch auch eine Anbindung an den ÖPNV erreicht wird.

## **1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihrer Berücksichtigung**

### - Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Das Bundesnaturschutzgesetz bildet in der Bundesrepublik Deutschland die rechtliche Basis für die Schutzgüter Natur und Landschaft und die Maßnahmen von Naturschutz und Landschaftspflege. Laut § 2 BNatSchG soll jeder nach seinen Möglichkeiten zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege beitragen und sich so verhalten, dass Natur und Landschaft nicht mehr als nach den Umständen unvermeidbar beeinträchtigt werden. Unter den Gliederungspunkten 2.1 bis 2.6 werden die Umweltauswirkungen des Bauvorhabens auf die einzelnen Schutzgüter dargestellt. Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verminderung und zum Ausgleich von Umweltauswirkungen des Bauvorhabens werden in Punkt 4 behandelt.

### - Bundes-Immissionsschutzgesetz

Durch das Bundes-Immissionsschutzgesetz als Genehmigungsrecht für Industrie- und Gewerbeanlagen sollen schädliche Umwelteinwirkungen durch Emissionen in Luft, Wasser und Boden unter Einbeziehung der Abfallwirtschaft vermieden und vermindert werden. Dabei ist das Ziel, ein hohes Schutzniveau für die Umwelt zu erreichen. Zur besseren Einschätzung der Auswirkungen des geplanten Bauvorhabens hinsichtlich Emissionen wurde vom Büro Planwerk eine Verkehrsbegutachtung inkl. Prognosen zu erwartender Besucherzahlen (und damit verbundener KFZ-Aufkommen) erstellt. Die Ausführungen werden zusammengefasst unter Gliederungspunkt 2.1.

Da zwischen dem geplanten Lebensmittelmarkt und dem benachbarten Wohngebiet „Wiesengrund“ ein immissionsschutzfachliches Konfliktpotential besteht, wurde von der IBAS Ingenieurgesellschaft mbH mit der Erstellung einer schalltechnischen Untersuchung beauftragt. Im Rahmen der Studie werden zudem Maßnahmen definiert um sicherzustellen, dass die Richtwerte der TA Lärm zu tages- und Nachtzeiten eingehalten werden. Die Ausführungen werden zusammengefasst unter Gliederungspunkt 2.6.

### - Wasserhaushaltsgesetz

Das Wasserhaushaltsgesetz betrifft die Benutzung und den Schutz der Gewässer, also oberirdische Gewässer, Küstengewässer und auch Grundwasser. Das Bauvorhaben liegt in keinem Trinkwasserschutz- oder Überschwemmungsgebiet oder in einem sonstigen wassersensiblen Bereich. Zur Einschätzung der Grundwassersituation gibt der geotechnische Bericht der IMH Ingenieurgesellschaft Auskunft. Ein Konzept zum Umgang mit Oberflächen- und Niederschlags-

wasser wurde von der Gemeinde zusammen mit dem Baureferat des Landratsamts erarbeitet. Die Ausführungen werden zusammengefasst unter Gliederungspunkt 2.3.

- Flächennutzungsplan

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Neukirchen ist die überplante Fläche teilweise als Wohngebiet und teilweise Bauflächen, die für die Eingrünung vorgesehen sind, dargestellt. Im Zuge der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes wird der Flächennutzungsplan geändert und für die Fläche ein Sondergebiet (SO) nach § 11 BauNVO festgesetzt. Dies erfolgt im so genannten Parallelverfahren.

- Landschaftsplan

Für die Gemeinde Neukirchen wurde bislang kein eigener Landschaftsplan erstellt. Die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes sind im Flächennutzungsplan eingearbeitet.

- Biotopkartierung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind keine kartierten Biotopflächen ausgewiesen. Die nächst gelegene kartierte Biotopfläche ist ein Gehölzbestand auf Fl.Nr. 517/3, etwa 120 m im Westen des Plangrundstücks gelegen. Von der geplanten Maßnahme ist das Biotop nicht betroffen.

- Landschaftsschutzgebiet

Landschaftsschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen

- FFH-Gebiete / Vogelschutzgebiete

Schutzgebiete gemäß den Richtlinien 92/43/EWG (Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie) und 79/409/EWG (Vogelschutzrichtlinie) sind im Plangebiet und seiner planungsrelevanten Umgebung weder ausgewiesen noch gemeldet.

- Natura 2000

Natura-2000-Gebiete sind im Plangebiet und seiner planungsrelevanten Umgebung weder ausgewiesen noch gemeldet.

## 2 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen

Im Folgenden werden Umweltauswirkungen des Bauvorhabens auf die Schutzgüter Klima und Lufthygiene, Boden und Fläche, Grundwasser und Oberflächenwasser, Tiere und Pflanzen, Landschaft sowie Mensch beschrieben und beurteilt. Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal-argumentativ. Dabei werden gemäß Leitfaden „Der Umweltbericht in der Praxis“, herausgegeben von der Obersten Baubehörde und dem Bayerischen Staatsministerium für Umwelt drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit. Diese Unterscheidung dient im Nachfolgenden unter Gliederungspunkt 4 der Ermittlung des Kompensationsbedarfs für das Bauvorhaben. Stellt sich bei Betrachtung der einzelnen Schutzgüter heraus, dass sich durch die Planung keine erhebliche oder nachhaltige Umgestaltung ergibt und somit auch keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten sind, so führt dies zu einer Reduktion des Kompensationsfaktors.

Die Beschreibung der Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Umweltauswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter erfolgt unter Gliederungspunkt 4.1.

Eine Prognose über die Entwicklung des Plangebiets ohne die Verwirklichung der Maßnahme wird in Gliederungspunkt 3 gegeben.

### 2.1 Schutzgut Klima und Lufthygiene

Naherholungsgebiete oder Frischluftschneisen sind von dem Bauvorhaben nicht betroffen, da die Baumaßnahme am Ortsrand stattfinden soll. Hinsichtlich der Lufthygiene bestehen Vorbelastungen durch die Kreisstraße AS39 und die Bahnstrecke Sulzbach-Rosenberg – Hersbruck. Gerade die Kreisstraße AS39, die auf Höhe des Baugrundstücks den Namen Etzelwanger Straße trägt, weist mit 2.030 KFZ pro Tag in Richtung Ortsmitte und 1.890 KFZ pro Tag in Richtung Etzelwang eine starke Frequentierung auf. Die Zahlen basieren auf einer Verkehrszählung im Oktober 2017.

Auswirkungen: Durch die Anlage eines Lebensmittelhandels ist damit zu rechnen, dass sich die KFZ-Bewegung erhöhen. Eine Prognose über den zu erwartenden Kundenverkehr des Lebensmittelmarktes kann der Verkehrsbeurteilung des Nürnberger Büros Planwerk entnommen werden. Im Rahmen der Untersuchung wurden Verkehrszählungen durchgeführt und Prognosen gestellt bezüglich zu erwartender Kundenzahlen. Diese liegen bei einem durchschnittlichen Einkaufswert von 15 € bei wöchentlich 6.500 Kunden und bei einem durchschnittli

chen Einkaufswert von 10 € bei wöchentlich 9.800 Kunden. Es wird angenommen, dass 85% der Kunden mit dem PKW anfahren. Im Rahmen der Untersuchung, wie sich das geplante Vorhaben auf die Kreuzung Etzelwanger Straße / Im Wiesengrund / Zufahrt Bauhof auswirkt, wird dargelegt, dass in den Spitzenzeiten zwischen 7.00 und 8.00 Uhr und 16.15 und 17.15 Uhr zwischen 1,5 und 0,5 KFZ-Bewegungen pro Minute durch den geplanten Lebensmittelmarkt generiert würden.

Dem gegenüber steht die hohe bestehende Frequentierung der Etzelwanger Straße mit ca. 2.030 KFZ pro Tag in Richtung Osten / Ortsmitte und rund 1.890 KFZ pro Tag in Richtung Westen / Etzelwang. Dennoch ist mit der nutzungsbedingten Verkehrszunahme eine Erhöhung der Schadstoffimmissionen verbunden.

Durch großflächige Bodenversiegelung, die auf dem Plangrundstück mit dem Bau eines Lebensmittelmarktes einhergeht, reduziert sich auch die Verdunstung von Niederschlagswasser, was mit einem Verlust an Kaltluftentstehungsflächen verbunden ist. Daher ist mit einer kleinklimatischen Verschlechterung der Ausgangssituation zu rechnen.

Bzgl. Lufthygiene kann nicht ausgeschlossen werden, dass bei Westwindlage gerade während der Bauphase Emissionen des geplanten Lebensmittelmarktes in das angrenzende Wohngebiet getragen werden.

Ergebnis: Die zu erwartende Menge an Schadstoffemission, die durch den täglichen Betrieb des Lebensmittelmarktes (Kunden und Zulieferer) verursacht wird, stellt eine Verschlechterung der Ausgangssituation dar. Emissionen durch zusätzlich generierten KFZ-Verkehr relativieren sich allerdings in Anbetracht der bestehenden Vorbelastung durch die Kreisstraße AS39, an der das Baugebiet liegt. Aufgrund des hohen Maßes an Bodenversiegelung und einer möglichen Beeinträchtigung der Lufthygiene werden bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen von mittlerer Erheblichkeit festgelegt.

## **2.2 Schutzgut Boden und Fläche**

Beschreibung: Ein Baugrundgutachten zur Erkundung der örtlichen Bodenverhältnisse wurde von der IMH Ingenieurgesellschaft für Bauwesen und Geotechnik mbH erarbeitet. Gemäß der Geologischen Karte gk6435b, bereitgestellt vom Bayerischen Landesamt für Umwelt, ist im Bereich des Baufeldes mit lehmigen Böden zu rechnen, was auch den Darstellungen im vorliegenden geotechnischen Bericht entspricht. Gemäß Stellungnahme des Bergamtes / Regierung von Oberfranken befindet sich das Bauvorhaben in einer inzwischen erloschenen Eisenerzverlei-



hung. Hinweise auf mögliche Überreste des ehemaligen Bergbaus wurden im Rahmen der Geländeerkundung durch die IMH allerdings nicht gefunden. Werden im Zuge des Baugrubenausbaus Hinweise auf Bergbau angetroffen, ist das Bergamt Nordbayern zu informieren. Das Baugrundstück besitzt eine Größe von etwa 5.000 m<sup>2</sup>, von denen bei Einhaltung der festgesetzten GRZ von 0,8 etwa 4.000 m<sup>2</sup> überbaut und somit versiegelt werden.

Auswirkungen: Aufgrund der vorhandenen Bodenzusammensetzung und der bodenmechanischen Eigenschaften sind die anstehenden Lehmböden zur direkten und schadensfreien Aufnahme von Bauwerklasten sowie als Erdplanum von befestigten Außenanlagen nicht geeignet. Je nach Tiefenlage der Bauteile und deren Gründungsart sowie der Ausbildung der befestigten Flächen in Außenanlagen wird ein größerer Bodenaustausch unter den Bodenplatten des Gebäudes bzw. unter Oberkante der befestigten Außenanlagen notwendig werden.

Baubedingt werden daher große Flächen des Plangrundstücks verändert. Die Anlage von Gebäude, Zufahrt und Erschließung (versiegelte Flächen) wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan durch eine Grundflächenzahl von ca. 0,8 begrenzt. Flächenanteile sind dem Gliederungspunkt 4.2 zu entnehmen.

Aufgrund der zu erwartenden hohen Verkehrsflächenbeanspruchung durch KFZ-Verkehr ist davon auszugehen, dass Zufahrt und Fahrgassen asphaltiert und somit versiegelt werden. Die ausgewiesenen Bereiche für Kfz-Stellplätze werden üblicherweise in Pflasterbauweise ausgeführt, wobei aufgrund der anstehenden Bodenverhältnisse die Verwendung sickerfähiger Pflastersysteme obsolet wird. Die Zufahrt zur Restfläche von Fl.Nr. 1510 entlang der östlichen Grundstücksgrenze soll in wassergebundener Bauweise als Schotterweg ausgebildet werden, was eine Teilversiegelung der betroffenen Fläche mit sich bringt. Für das Schutzgut Boden ergeben sich durch die Auswirkungen von Bodenaustausch und Versiegelung erhebliche Umweltauswirkungen, da durch die Versiegelung ein dauerhafter und vollständiger Verlust natürlicher Bodenfunktionen und zudem ein Verlust an landwirtschaftlich genutzter Fläche erfolgen. Zudem bestehen zwischen dem Schutzgut Boden und den übrigen Schutzgütern enge Wechselwirkungen, da Boden als Lebensraum und Lebensgrundlage für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen dient.

Eng verknüpft mit dem Schutzgut Boden ist ebenso das Schutzgut Fläche. Gemäß Bodenschutzklausel in § 1a Abs. 2 des Baugesetzbuches soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Die Notwendigkeit der Umwandlung von landwirtschaftlicher Fläche in bebaute Fläche begründet sich im vorliegenden Fall jedoch durch das Fehlen geeigneter Flächen zur Nachverdichtung oder Innenentwicklung im Ortskern. Zudem soll durch die

Festsetzungen einer GRZ (0,8) sowie einer maximalen Grundfläche von 1.350 m<sup>2</sup> und einer Verkaufsfläche von 850 m<sup>2</sup> die Inanspruchnahme bisher nicht bebauter Flächen auf das nötigste Maß beschränkt werden.

Ergebnis: Es sind auf Grund großflächiger Versiegelung und des notwendigen Bodenaustauschs im Bereich aller versiegelten Flächen anlage- und betriebsbedingt Umweltauswirkungen hoher Erheblichkeit auf die Schutzgüter Boden und Fläche zu erwarten. Betriebsbedingte Auswirkungen sind von geringer Erheblichkeit für das Schutzgut.

## **2.3 Schutzgut Grundwasser und Oberflächenwasser**

### Beschreibung:

Grundwasser: Das Plangebiet liegt in keinem Trinkwasserschutz- oder Überschwemmungsgebiet oder in einem sonstigen wassersensiblen Bereich. Über den Grundwasserstand im Bereich des Plangrundstücks gibt der geotechnische Bericht der IMH Ingenieurgesellschaft für Bauwesen und Geotechnik mbH Auskunft. Im Rahmen der durchgeführten Erkundung mittels Kleinrammbohrung und schwerer Rammsonde bis zu einer Tiefe von 7 Metern unter Geländeoberkante wurde kein Grund- / Schichtwasser angetroffen.

Oberflächenwasser: Im Norden des Plangrundstücks, kommt ein lineares Gewässer vor, der Etzelbach. Beim Etzelbach handelt es sich um einen Wildgraben / ein Gewässer III. Ordnung in der Unterhaltungspflicht der Gemeinde. Zum Zeitpunkt der Begehung führt er kein Wasser. Neben dem Bauhof befindet sich ein Regenrückhaltebecken mit Überlauf zum Etzelbach. Im Rahmen des geotechnischen Berichts der IMH wurde geprüft, ob eine ortsnahe Versickerung von Oberflächen- und Niederschlagswasser im Geltungsbereich des Bebauungsplans möglich ist.

### Auswirkungen:

Auf der gesamten Fläche wird durch Bodenaustausch und Versiegelung der Oberflächenabfluss vermehrt und das Rückhaltevolumen des belebten Bodens vermindert. Laut geotechnischem Bericht der IMH ist eine örtliche Versickerung von Oberflächen- und Niederschlagswassern nicht möglich, da die erkundeten Böden deutlich geringere Durchlässigkeitsbeiwerte ( $k_f$ -Werte) aufweisen, als es für eine Versickerung erforderlich wäre.

Nach Absprache mit dem Baureferat des Landratsamts ist daher vorgesehen, das Oberflächen- und Niederschlagswasser alternativ dem, gegenüber der Etzelwanger Straße liegenden, Regenrückhaltebecken zuzuführen, wo es zentral gesammelt wird. Der Überlauf des Regenrückhalte

beckens mündet in den Etzelbach. Die wasserrechtliche Erlaubnis der bestehenden Anlage endet am 31.12.2026. Gemäß Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamts Weiden wird aufgrund der Geringfügigkeit der geplanten Einleitung in das Regenrückhaltebecken eine Änderung der wasserrechtlichen Erlaubnis nicht erforderlich.

Bei einer Einleitung des Oberflächen- und Niederschlagswassers in das Retentionsbecken, wird allerdings die Grundwasserneubildungsrate im Bereich des Plangrundstücks selbst erheblich reduziert. Das Schutzgut Grund- und Oberflächenwasser steht hier in engen Wechselwirkungen mit den Schutzgütern Klima und Boden. So reduziert sich durch den erhöhten Oberflächenabfluss die Verdunstungsrate von Niederschlagswasser auf dem Grundstück, was zu einer klein-klimatischen Verschlechterung der Situation führt, wie unter 2.1 beschrieben.

Mit einem Eindringen des Baukörpers in Grundwasser führende Bodenschichten ist zum gegenwärtigen Kenntnisstand nicht zu rechnen, da ein Kellergeschoss nicht vorgesehen ist und im Rahmen des Geotechnischen Berichts keine grundwasserführenden Schichten erschlossen wurden.

#### Ergebnis:

Für das Schutzgut Grund- und Oberflächenwasser ist bau- und anlagebedingt aufgrund des hohen Maßes an Bodenversiegelung mit Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit zu rechnen. Betriebsbedingte Auswirkungen auf das Schutzgut werden als gering eingestuft.

## **2.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen**

Das Plangrundstück unterliegt einer intensiven landwirtschaftlichen Nutzung als Wiesenfläche, die regelmäßig gedüngt und mehrmals im Jahr gemäht wird. Sowohl das Plangrundstück selbst, als auch dessen Grenzbereiche weisen keine Gehölzstrukturen auf.

Die Wiesenfläche selbst setzt sich aus dem ortsüblichen Arteninventar zusammen.

Eine Kartierung bedrohter Tier- und Pflanzenarten liegt für den räumlichen Geltungsbereich des Plangrundstücks nicht vor. Auch sind in seiner direkten Umgebung im Flächennutzungsplan keine Biotopstrukturen verzeichnet. Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung wurde bislang nicht erstellt. Vorbelastungen bestehen durch regelmäßigen Düngereintrag sowie durch die angrenzende Kreisstraße AS39 mit örtlichem und überörtlichem Verkehrsaufkommen.

Auswirkungen: Ein Großteil der landwirtschaftlich genutzten Wiesenfläche wird bei Realisierung des Lebensmittelmarktes mit Verkehrsflächen der Bebauung weichen, was einen Verlust an Lebensraum für Tiere, vor allem Kleinsäuger und Insekten, und Pflanzen mit sich bringt.

Nach örtlicher Inaugenscheinnahme im April 2017 wird ein Bestand an Pflanzenarten nach Anhang IV B) der FFH-Richtlinie als unwahrscheinlich eingeschätzt. Das Vorkommen von Wiesenbrütern nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie wird aufgrund der unmittelbar angrenzenden Wohnbebauung, der angrenzenden AS39 sowie der intensiv landwirtschaftlichen Nutzung ebenfalls als sehr unwahrscheinlich eingestuft. Aufgrund des Fehlens jeglicher Gehölz- oder Gebäudestrukturen im Geltungsbereich des Bebauungsplans kann zum aktuellen Kenntnisstand davon ausgegangen werden, dass für keine Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder europäische Vogelarten gemäß Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie durch das geplante Bauvorhaben ein Verlust an Brut-, Ruhe- und Fortpflanzungshabitaten zu befürchten ist oder die Verbotbestände des § 44 BNatSchG erfüllt werden. Vertiefende Untersuchungen wären im Rahmen einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung vorzunehmen.

Entlang der Süd-, Ost- und Westgrenze sieht der Bebauungsplan die Pflanzung von heimischen Baum- und Straucharten vor, was den Verlust an Lebensraum für Tiere und Pflanzen teilweise kompensiert bzw. neue Strukturen schafft, die auf dem Grundstück bislang nicht vorhanden waren. Es bestehen allerdings enge Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Boden und Flora / Fauna.

Ergebnis: Durch den hohen Grad an Bodenversiegelung findet auch ein Eingriff für das Schutzgut Flora / Fauna statt, da große Flächen belebten Oberbodens durch die Anlage von Gebäuden und Verkehrsflächen beseitigt werden. Die anlagenbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut werden daher als mittel eingestuft. Da der Ausgangszustand von geringer Wertigkeit für das Schutzgut ist, ist bau- und betriebsbedingt von Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit auszugehen.

## **2.5 Schutzgut Landschaft**

Beschreibung: Das Landschaftsbild im Bereich des Bauvorhabens wird geprägt durch Grünland, Acker- und Waldflächen sowie vereinzelte Gehöfte als Teil einer Streusiedlungs-Struktur. Geringfügige Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes gehen mit der nahe gelegenen Bahntrasse einher.

Auswirkungen: Der Höhenverlauf des Plangrundstücks macht Bodenmodellierungen notwendig. Im Nord-Süd-Verlauf wird Bodenabtrag notwendig, um eine praktikable Gefällesituation im Bereich der Parkplätze und einen barrierefreien Zugang zum Lebensmittelmarkt zu erreichen.

In Folge der Bodenmodellierung liegt das FFB-Niveau des Lebensmittelmarktes im Bereich der Südfassade zwischen ca. einem und ca. drei Meter unterhalb der angrenzenden Geländehöhen. Die maximale Oberkante des Daches liegt bei 444 m üNN bzw. in einem Teilbereich bei 442 m üNN, das südlich angrenzende Gelände liegt in Ost-West-Verlauf zwischen 440 und 438 m üNN. Die Firsthöhen der angrenzenden Wohngebäude „Im Wiesengrund 4 und 6“ liegen bei ca. 447 m üNN, die Firsthöhen der Nebengebäude diese Wohnhäuser liegen zwischen 443 m üNN und 444 m üNN. Durch die Beschränkung der maximalen Höhe des Baukörpers auf 444 üNN bzw. 442 üNN wird sichergestellt, dass der Baukörper die benachbarten Wohngebäude nicht überragt und dass die Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes auf das Mindestmaß reduziert wird.

Die Dachform kann gem. Bebauungsplan als Pultdach mit max. 15° Dachneigung oder als Flachdach ausgeführt werden. Als Dachfarben werden die örtüblichen Farben Rot, Braun, Anthrazit oder Schwarz zugelassen.

Durch die Lage im Tal am Ortsrand und die vorgesehenen Bodenmodellierungen werden durch die Planung weder exponierte, weithin sichtbare Höhenrücken noch kulturhistorische oder landschaftsprägende Elemente beeinträchtigt. Der großvolumige Baukörper steht allerdings im Kontrast zur wesentlich kleinteiligeren Bebauung des angrenzenden Wohngebiets. Die angestrebte gewerbliche Nutzung korrespondiert mit der des gegenüberliegenden Bauhofs, der seinerseits über größere, versiegelte Flächen verfügt.

Da das Gebäude nach Süden hin tiefer liegt, als das angrenzende Gelände und der Bebauungsplan außerdem eine Objekteingrünung mittels Bäumen und Strauchgruppen vorsieht, können die Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Landschaft gemindert werden.

Die Liste der zur Auswahl stehenden Gehölze beinhaltet ausreichend großkronige Arten um eine wirkungsvolle Eingrünung zu erreichen.

Ergebnis: Das Landschaftsbild am Westrand der Gemeinde Neukirchen erfährt durch die geplante Bebauung und deren Dimensionierung bau- und betriebsbedingt eine Beeinträchtigung. Anlagebedingt ergeben sich aufgrund des großvolumigen Baukörpers mit den zur Straße hin vorgelagerten Parkplätzen Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit für das Schutzgut.

Vermeidungsmaßnahmen werden bei Ermittlung des Kompensationsfaktors gesondert berücksichtigt.

## 2.6 Schutzgut Mensch (Erholung, Verträglichkeit des Vorhabens, Lärmimmissionen)

### Beschreibung:

Erholung: Gebiete zur Naherholung der Bevölkerung sind von dem Bauvorhaben nicht betroffen.

### Lärmimmission:

Zwischen dem benachbarten Wohngebiet und dem geplanten Lebensmittelmarkt besteht ein immissionsschutzfachliches Konfliktpotential, das von der IBAS Ingenieurgesellschaft mbH im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung erörtert und bewertet wurde.

Als potentielle Immissionsorte in der Nachbarschaft werden in der Studie folgende Bereiche untersucht:

- die Wohngebäude auf den östlichen Nachbargrundstücken (Im Wiesengrund), die gem. rechtskräftigem Bebauungsplan als „allgemeines Wohngebiet“ eingestuft sind.
- Gebäude südlich und westlich des Plangrundstücks, die gem. Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellt sind und somit als „Mischgebiet“ betrachtet werden.

Für beide Gebietstypen gelten nach TA Lärm unterschiedliche Immissionsrichtwerte für Tages- und Nachtzeiten, die von der einwirkenden Gesamtbelastung eingehalten werden müssen.

In Abstimmung mit dem Landratsamt Amberg-Sulzbach wurde festgelegt, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an der östlichen Wohnbebauung um mindestens 3 db(A) und an der Nordfassade des Wohnhauses „Im Wiesengrund 2“ um 6 db(A) unterschritten werden sollen.

Folgenden Betriebszeiten des geplanten Lebensmittelmarktes werden der Untersuchung zugrunde gelegt:

Lebensmittelmarkt und Backshop: Montag bis Samstag, 6.00 – 22.00 Uhr

Backshop: Sonn- und feiertags, 7.00 – 11.00 Uhr

Untersucht werden im Folgenden Lärmemissionen durch Warenanlieferung, Parkplatzbetrieb, Einkaufswagensammelboxen, technische Anlagenkomponenten (Heizung, Verflüssiger und Kälteanlage), Spitzenpegel und sonntägliche Öffnung der Bäckereifiliale.

### Auswirkungen Lärmemission:

Die Immissionspegelberechnung zeigt auf, dass die Anforderungen an den Wohnhäusern „Im Wiesengrund 2 und 4“ zur Tagzeit ohne Lärmschutzmaßnahmen überschritten werden. Die Überschreitungen werden im Wesentlichen durch den Parkplatzlärm verursacht. Eine Lärm-

schutzmaßnahme in Form einer Lärmschutzwand mit einer Oberkante von 2,60 m über OK Parkplatz wird daher notwendig. Das bewertete Schalldämmmaß der Lärmschutzwand muss  $R_w \geq 20$  dB betragen.

Die Untersuchung zeigt weiterhin auf, dass im Falle einer Nachtanlieferung durch LKW die Richtwerte zur Nachtzeit nicht eingehalten werden könnten. Eine Nachtanlieferung ist daher an geplantem Standort nicht zulässig. Die Berechnungsergebnisse für Spitzenpegel zeigen auf, dass eine Einhaltung der zulässigen Grenzwerte zur Tagzeit gegeben sind..

Schließlich beinhaltet das Gutachten noch eine Untersuchung des Verkehrslärms auf öffentlichen Verkehrsflächen. Hierbei wird das durch den Lebensmittelmarkt zusätzliche Verkehrsaufkommen auf Basis der Verkehrsuntersuchung des Büros Planwerk untersucht. Die Berechnung erfolgt in Verbindung mit dem bestehenden Verkehrsaufkommen auf der AS39 und kommt zu dem Ergebnis, dass durch den zusätzlich verursachten Verkehrslärm auf den öffentlichen Straßen beim Vergleich mit den Immissionsrichtwerten der 16. BImSchV /2.2.2/ die zulässigen Werte an allen Immissionsorten sowohl beim Nullfall als auch beim Planfall eingehalten wurden.

Beim Vergleich mit dem Orientierungswert der DIN 18005/2.2.8/ erkennt man, dass dieser Wert bereits beim Nullfall an den Straßennahen Gebäude „Im Wiesengrund 2“ überschritten wird. Bei den Gebäuden „Im Wiesengrund 1 und 2“ ergeben sich beim Planfall geringfügige Überschreitungen des Orientierungswertes.

Die Pegelerhöhung beträgt im ungünstigsten Fall höchstens 2 dB(A). Im Rahemn der Bauleitplanung ist innerhalb der Grenze der Abwägbarkeit ein ausreichender Schallschutz gegeben.

Untersucht wurden hier die betroffenen Immissionsorte „Im Wiesengrund 1,2 und 4“ sowie „Neidsteiner Straße 12“.

Zusammenfassend stellt die schalltechnische Untersuchung dar, dass folgende Voraussetzungen zur Einhaltung der Richtwerte gegeben sein müssen:

- Anlage einer Lärmschutzwand in beschriebener Höhe und Ausführung
- Fahrgassen des Parkplatzes müssen asphaltiert werden
- Die maximale Netto-Verkaufsfläche beträgt 850 m<sup>2</sup>
- Eine Nachtanlieferung zwischen 22.00 und 6.00 Uhr ist nicht zulässig
- Von den haustechnischen Anlagen dürfen die in der Schallprognose angesetzten Schallleistungspegel nicht überschritten werden.

- Künftige Wohnbebauung darf nicht unmittelbar an die westliche Grundstücksgrenze des geplanten Lebensmittelmarktes herangerückt werden.

Auswirkungen Geruchsemission:

Von Geruchsemissionen durch den geplanten Lebensmittelhandel ist zum gegenwärtigen Kenntnisstand nicht auszugehen.

Verträglichkeit des Vorhabens hinsichtlich der Verkehrssituation:

Wie bereits unter Punkt 2.1 (Schutzgut Klima und Lufthygiene) beschrieben, wurden zwei Gutachten vom Nürnberger Büro Planwerk erstellt, welche die Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf die örtliche Verkehrssituation, insbesondere auf die Kreuzung Etzelwanger Straße / Im Wiesengrund / Zufahrt Bauhof, und dessen Standortverträglichkeit hinsichtlich Umsatzentwicklung in benachbarten Orten / Ortsteilen untersuchen. Die Gutachten kommen zu dem Fazit, dass es sich beim geplanten Standort um einen bedingt integrierten Standort handelt, eine alternative Fläche in zentralerer Lage aber auch nicht gegeben ist. Ein Standortvorteil ist die Nähe zum Bahnhof. Negative Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf die bestehende Verkehrssituation sind gemäß Gutachten nicht zu erwarten.

Die Untersuchung der Auswirkungen des geplanten Lebensmittelmarktes hinsichtlich Umsatzentwicklung in benachbarten Orten / Ortsteilen kommt zu dem Fazit, dass der Einzelhandelsumsatz in Neukirchen durch die Ansiedelung des Marktes stark gesteigert werden kann. Hohe Umsatzverlagerungen nach Neukirchen sind in Sulzbach-Rosenberg und in Etzelwang zu erwarten. Bei den übrigen betrachteten Ortsteilen konnten keine bedrohlichen Umsatzverlagerungen ermittelt werden. Starke Auswirkungen werden für die beiden nah-und-gut-Märkte erwartet. Hier wird eine Sortimentsumstellung empfohlen.

Ergebnis: Baubedingt kann durch den Betrieb von Baumaschinen mit Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit auf das Schutzgut ausgegangen werden. Bei Umsetzung aller im schalltechnischen Gutachten dargestellten Maßnahmen, die zum Einhalten der Werte der TA Lärm führen, kann mit anlage- und betriebsbedingten Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit für das Schutzgut Mensch gerechnet werden. Die Verträglichkeit des Vorhabens hinsichtlich örtlicher Verkehrssituation und Entwicklung des Einzelhandels wird in den vorgelegten Gutachten als positiv dargestellt.



## **2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

Das Schutzgut Kultur- und Sachgüter ist von dem Bebauungsplan nicht betroffen. Weder auf dem Plangrundstück noch in seinem Geltungsbereich befinden sich denkmalgeschützte Gebäudekomplexe, noch ist das Bestehen von Bodendenkmälern bekannt.

## **3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei einer Nichtdurchführung der Planung wird das Plangrundstück mittelfristig weiterhin als landwirtschaftliche Fläche genutzt werden. Da der Flächennutzungsplan Teile der Fläche bereits als Bauland WA ausweist, kann langfristig auch mit einer Bebauung der Fläche gerechnet werden.

## **4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich**

### **4.1 Vermeidung und Verminderung**

Im folgenden Text werden die Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung bezogen auf die betroffenen Schutzgüter dargestellt.

#### Klima- und Lufthygiene:

- Festsetzung einer GRZ und einer maximalen Grundfläche zur Regelung der maximal überbauten Fläche und damit einhergehender Bodenversiegelung.
- Erhalt kleinklimatischer Ausgleichsfunktionen durch Ausweisung von Grünflächen und Pflanzgebieten im Geltungsbereich des Bebauungsplans.

#### Boden und Fläche:

- Festsetzung einer GRZ und einer maximalen Grundfläche zur Regelung und Begrenzung der Inanspruchnahme bislang nicht bebauter Fläche und der damit einhergehenden Bodenversiegelung.
- Schnelle Wiederbegrünung nicht bebauter Flächen durch Pflanzgebote

#### Grund- und Oberflächenwasser:

- Festsetzung einer GRZ und einer maximalen Grundfläche zur Regelung der maximal überbauten Fläche und damit einhergehender Bodenversiegelung.
- Rückhaltung von Niederschlagswasser durch Einspeisung in das nahe gelegene Regenrückhaltebecken gegenüber der Etzelwanger Straße.

#### Tiere und Pflanzen:

- Festsetzung zur Grünordnung inkl. Pflanzgebote für Bäume und Sträucher aus heimischen Gehölzen außerhalb der versiegelten oder befestigten Flächen zu Gunsten einer Struktur- und Aufwertung der Lebensraumqualität. Bei der Artenauswahl wird auf Verwendung von Blütenpflanzen und Vogelnährgehölzen geachtet.
- Festsetzung einer GRZ und einer maximalen Grundfläche zur Regelung der maximal überbauten Fläche und damit einhergehender Bodenversiegelung.
- Erhalt der Durchlässigkeit der Grundstücke durch Verbot von Betonsockeln bei Anlage der Grundstückseinfriedung.

#### Landschaft:

- Bodenmodellierung und Höhenbegrenzung der Baukörper auf maximal 444 Meter über NN bzw. in dem Teilbereich, in dem eine Wandhöhe von nur 5,00 m zulässig ist, auf eine Höhe von 442 Meter ü NN zu Gunsten einer verträglichen Einbindung in die örtliche Geländesituation. Zudem wird sichergestellt, dass der geplante Baukörper die benachbarte Wohnbebauung nicht überragt.
- Festsetzung maximaler Wandhöhen und Vorgaben zur Gestaltung der Baukörper. Durch die Festsetzungen zu Dachformen, Dachneigungen und Dachfarben soll erreicht werden, dass sich der Baukörper in die vorhandene Bebauung einfügt und trotz der unterschiedlichen Größe der Baukörper ein ausgewogenes Gesamtbild entsteht.
- Pflanzung von Bäumen und Sträuchern entlang von Süd- und Westgrenze des Grundstücks gemäß Pflanzgebot als Beitrag zur besseren Einbindung der neuen Baulichkeiten in das Landschaftsbild.
- Begrünung der geplanten Lärmschutzwand gemäß Pflanzgebot zur besseren Einbindung des Bauwerks in das Landschaftsbild.

- Gestalterische Festsetzungen zu Einfriedungen.
- Festsetzung von Lage, Gestaltung und Höhe von Werbeanlagen zum Schutz von Orts- und Landschaftsbild.

#### Mensch (Lärmimmission):

- Festsetzung einer Lärmschutzwand mit Höhe 2,60 Meter ü OK Parkplatz zur Einhaltung der Richtwerte der TA Lärm am angrenzenden Immissionsort Wohnbebauung.
- Asphaltierung von Fahrgassen im Bereich des Parkplatzes für geringere Geräuschemission während der Betriebszeiten des Lebensmittelmarktes.
- Verbot einer Nachtanlieferung zwischen 22:00 und 6:00 Uhr zur Vermeidung von Ruhestörungen.

## 4.2 Ausgleich

Es folgt die Berechnung der erforderlichen Ausgleichflächen gemäß dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“, herausgegeben vom Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen und anzuwenden auf Vorhaben im Rahmen der Bauleitplanung.

Einstufung des Plangebiets in seiner Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild vor der Bebauung: Um den Ausgleichsbedarf für das Plangebiet zu ermitteln, ist dieses zunächst nach seiner Bedeutung für Natur und Landschaft durch die Betrachtung der betroffenen Schutzgüter (wie unter Punkt 2 erfolgt) als Gebiet geringer (Kategorie I), Gebiet mittlerer (Kategorie II) oder Gebiet hoher Bedeutung (Kategorie III) für Naturhaushalt und Landschaftsbild einzustufen.

Das Plangrundstück unterliegt einer intensiven landwirtschaftlichen Nutzung als Wiesenfläche. Vorbelastungen bestehen zudem durch die Trassen der Bahnstrecke Sulzbach-Rosenberg – Hersbruck und der Kreisstraße AS39.

Gemäß Liste 1a des Leitfadens wird das Plangrundstück als daher als Gebiet geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie I), obere Wertigkeit, eingestuft.

Einstufung des Plangebiets entsprechend der Planung: Die Beschreibung der Auswirkung des Bauvorhabens auf Natur und Landschaft kann nur überschlägig aus dem Maß der vorgesehenen baulichen Nutzung abgeleitet werden. Im Wesentlichen dient dazu die Grundflächenzahl (GRZ) als Kennwert.

Grundsätzlich werden zwei Typen von Plangebieten unterschieden:

- Typ A: Gebiete mit hohem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad; GRZ > 0,35

- Typ B: Gebiete mit niedrigem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad; GRZ ≤ 0,35

Da im Bebauungsplan für die Eingrenzung des Sondergebiets eine GRZ von 0,8 festgesetzt ist, ist das Plangebiet als **Typ A** einzustufen.

Festlegung des Kompensationsfaktors: Der Kompensationsfaktor ergibt sich aus der Matrix im oben genannten Leitfaden, in der die Einstufung des Planungsgebiets vor der Bebauung und der des Planungsgebiets entsprechend der Planung überlagert werden. Die Einstufung der Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter basiert auf den Ausführungen unter Punkt. 2.

**Bei Schutzgütern, für die sich durch die neue Planung negative Auswirkungen ergeben, ist somit lt. Matrix im Leitfaden zur Ausgleichsregelung ein Faktor zwischen 0,3 und 0,6 (Feld A I) anzuwenden. Für intensiv genutztes Grünland ist gemäß Liste 1a der obere Wert anzustreben, weshalb in der folgenden Tabelle mit einem Faktor zwischen 0,5 und 0,6 gerechnet wird.**

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Kompensationsfaktor
Klima / Lufthygiene	mittlere Erheblichkeit (0,55)	mittlere Erheblichkeit (0,55)	geringe Erheblichkeit (0,5)	0,55
Boden	hohe Erheblichkeit (0,6)	hohe Erheblichkeit (0,6)	geringe Erheblichkeit (0,5)	0,57
Wasser	mittlere Erheblichkeit (0,55)	mittlere Erheblichkeit (0,55)	geringe Erheblichkeit (0,5)	0,53
Tiere / Pflanzen	geringe Erheblichkeit (0,5)	mittlere Erheblichkeit (0,55)	geringe Erheblichkeit (0,5)	0,52
Landschaft	geringe Erheblichkeit (0,5)	mittlere Erheblichkeit (0,55)	geringe Erheblichkeit (0,5)	0,52
Mensch (Lärm)	mittlere Erheblichkeit (0,55)	geringe Erheblichkeit (0,5)	geringe Erheblichkeit (0,5)	0,52
Kultur- und Sachgüter	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen
<b>Durchschnitt</b>				<b>0,535</b>

Minderungsmaßnahmen (siehe Punkt 4.1) werden mit einer Reduktion des Kompensationsfaktors von 5% angerechnet.

Somit ist in Rücksprache mit dem Landratsamt Amberg-Sulzbach– Sachgebiet Naturschutz / Herr Nefe, ein **Kompensationsfaktor von gerundet 0,5** für das Bauvorhaben anzuwenden.

<b>Flächenbilanz</b>	
----------------------	--

<b>Bestand</b>	
Gesamtfläche Grundstück	ca. 5.000 m <sup>2</sup>
davon versiegelt	0 m <sup>2</sup>
und teilversiegelt	0 m <sup>2</sup>
<b>Planung Lebensmittelmarkt</b>	
Gebäude, versiegelt	ca. 1.500 m <sup>2</sup>
Erschließung / Parkplätze, versiegelt	ca. 2.175 m <sup>2</sup>
Zufahrt zu Restfläche Fl.Nr. 1510, teilversiegelt	ca. 230 m <sup>2</sup>
Grünfläche	ca. 1.145 m <sup>2</sup>
Berechnung des Kompensationsumfangs	5.000 m <sup>2</sup> x 0,5 = <b><u>2.500 m<sup>2</sup></u></b>

Es ergibt sich ein Kompensationsbedarf von **2.500 m<sup>2</sup>**, der auf einer geeigneten Ausgleichsfläche zu erbringen ist.

**Ausgleichsmaßnahme (Ersatzmaßnahme):**

In Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Amberg-Weilburg, kann der Ausgleichsbedarf von 2.500 m<sup>2</sup> zur Gänze auf der Fl.Nr. 325, Gemarkung Mittelreinbach, geleistet werden. Das Flurstück mit einer Gesamtfläche von 15.470 m<sup>2</sup> befindet sich am nordöstlichen Rand der Ortschaft Mittelreinbach. Der Ausgleich soll im nördlichen Bereich des Flurstücks geleistet werden. Bei der Fläche handelt es sich gegenwärtig um eine intensiv landwirtschaftlich genutzte Ackerfläche. Die nachfolgend beschriebenen ökologischen Aufwertungsmaßnahmen der betroffenen Teilfläche beinhalten folgende Entwicklungsziele:

- a) Umwandeln der Ackerfläche in extensiv genutztes Grünland
- b) Pflanzung einer Obstbaumreihe entlang des westlich verlaufenden Feldweges
- c) Ergänzen des Gehölzbestandes im Nordosten der Ausgleichsfläche

Um diese Entwicklungsziele zu erreichen, sind folgende Pflanz- und Pflegemaßnahmen nötig:

**Zu a) Umwandeln der Ackerfläche in extensiv genutztes Grünland**

- Fräsen der Fläche
- Ansaat mit geeignetem, autochthonem Saatgut, das den aktuellen Nährstoffreichtum des Bodens toleriert und für den Standort geeignet ist. Empfohlen wird die Mischung M1020 – Fettwiese / Glatthaferwiese mit 30% Blumen und Kräutern und 70% Gräsern des Herstellers Wei-Sa Saatenhandel, 84155 Bodenkirchen. Herkunftsregion 14 (Frankenalb)
- Wichtig: Schröpschnitt bei ca. 20 cm Wuchshöhe.
- In den ersten fünf Jahren nach Satzungsbeschluss ist die Fläche mindestens 2-mal / Jahr nach dem 15. Juni (zur Ausmagerung) und nach dem 1. August zu mähen. Das Mähgut ist von der Fläche zu entfernen. Auf Düngung ist zu verzichten.

- In den Folgejahren ist die Fläche nur noch 1-mal nach dem 01.09. zu mähen, das Mähgut von der Fläche zu entfernen. Auf Düngereintrag ist weiterhin zu verzichten.

#### Zu b) **Pflanzung einer Ostbaumreihe entlang des westlich verlaufenden Feldweges**

Empfohlen werden folgende Apfelsorten, die für die Anlage von Streuobstwiesen geeignet sind:

Elstar (T)

Gloster (T/M)

Goldparmäne (T/M)

Gravensteiner (T/M)

Ingrid Marie (T)

Klarapfel (T)

Remo (T)

Roter Berlepsch (T)

(T= Tafelobst, M=Mostobst)

Folgende Pflanzqualität ist zu verwenden: Hochstamm, Ballenware, 3x verpflanzt, Stammumfang 10-12 cm.

Pflanzabstand 8 - 10 m

Anzahl Pflanzen: 8 Stück

Der Anwuchserfolg der Bäume ist mit Stammschutz / Verbisschutz und Pflanzpfählen zu gewährleisten. Ein Gießrand aus Rindenmulch wird empfohlen.

Fertigstellungs- und Entwicklungspflege der Pflanzung ist zu erbringen.

#### Zu c) **Ergänzen des Gehölzbestandes im Nordosten der Ausgleichsfläche**

Pflanzung von 2 Stück Ebereschen (*Sorbus aucuparia*)

1 Stück Vogel-Kirsche (*Prunus avium*)

Folgende Pflanzqualität ist zu verwenden: Hochstamm, Ballenware, 3x verpflanzt, Stammumfang 10-12 cm. Der Anwuchserfolg der Bäume ist mit Stammschutz / Verbisschutz und Pflanzpfählen zu gewährleisten. Ein Gießrand aus Rindenmulch wird empfohlen.

Fertigstellungs- und Entwicklungspflege der Pflanzung ist zu erbringen.

#### Örtliche Einmessung / Dingliche Sicherung:

Die Ausgleichsfläche ist örtlich einzumessen und auszupflocken. Die dauerhafte Funktion der Fläche zu Ausgleichszwecken muss gesichert sein. Dies geschieht durch Eintragung von Unterlassungs- und Handlungspflichten des Grundstückseigentümers / des Erwerbers der Ausgleichsfläche in das Grundbuch, bei sonstiger Überlassung, z.B. bei Verpachtung durch entsprechende vertragliche Regelung.

Die Dingliche Sicherung ist als beschränkte persönliche Dienstbarkeit gemäß § 1090 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) und je nach Zweck des Ausgleichs zusätzlich als Reallast gemäß

§ 1105 BGB zugunsten des Freistaats Bayern (vertreten durch die untere Naturschutzbehörde beim Landratsamt Amberg-Sulzbach) auszugestalten. Im vorliegenden Fall erstreckt sich die Reallast über die vorgehend aufgelisteten Maßnahmen zur Entwicklungspflege.

Der notarielle Eintrag ist **vor** dem Satzungsbeschluss nachzuweisen.

Die Ausgleichsfläche ist an das Ökoflächenkataster (ÖFK) zu melden, das gemäß Art. 46 Nr. 5 BayNatSchG vom Bayerischen Landesamt für Umwelt (LfU) geführt und laufend fortgeschrieben wird. Zuständige Dienststelle: Hof, Referat 53, Hans-Högn-Straße 12, 95030 Hof/Saale.

## 5 Alternative Planungsmöglichkeiten

Im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplans wurden bereits alternative Standorte für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes untersucht.

Alternative Planungen zur Erschließung erscheinen wenig sinnvoll, da eine Erschließung über die Etzelwanger den kürzesten Weg darstellt.

Alternative Planung auf dem Grundstück: Die im Verkehrsgutachten vom Büro Planwerk enthaltene Anregung, die geplante Ein-/ Ausfahrt des Lebensmittelmarktes an der Etzelwanger Straße in Richtung Westen zu verschieben, wurde in den Bebauungsplan eingearbeitet. Hierdurch kann ein Rückstau auf Höhe der Kreuzung Etzelwanger Straße / Im Wiesengrund / Zufahrt Bauhof in allen Fällen ausgeschlossen werden. Eine alternative Anordnung des Gebäudes auf dem Plangrundstück ist aufgrund der Anbauverbotszonen nicht möglich.

## 6 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden generell drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit. Bei der Bewertung der Erheblichkeit ist die Ausgleichbarkeit von Auswirkungen ein wichtiger Indikator. Die Erheblichkeit nicht oder nur schwer ausgleichbarer Auswirkungen wird grundsätzlich als hoch eingestuft. Zur Beurteilung des Vorhabens liegen ein Baugrundgutachten, ein Verkehrsgutachten, eine Verträglichkeitsuntersuchung sowie ein schalltechnisches Gutachten vor. Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung zur Beurteilung der Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Tiere

und Pflanzen liegt nicht vor. Im Textteil zum Schutzgut Tiere und Pflanzen wird nach örtlicher Inaugenscheinnahme daher eine Einschätzung der Situation vorgenommen.

## **7 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)**

Die Anlagen zur Oberflächenentwässerung sind in ihrer Funktionsfähigkeit regelmäßig, mindestens einmal pro Jahr, zu untersuchen.

Gerade in den ersten beiden Jahren ist der Anwuchserfolg der neu gepflanzten Einzelbäume und Gehölzgruppen auf dem Plangrundstück, die eine Objekteingrünung erreichen sollen, zu überprüfen. Ggf. sind Nachpflanzungen durchzuführen. Pflegegänge im Rahmen der Entwicklungspflege der Ausgleichsfläche sind zu dokumentieren.

## **8 Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Auf der Fl.Nr. 1510, Gemarkung Neukirchen, sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedelung eines Lebensmittelmarktes geschaffen werden. Anlass der Planaufstellung besteht darin, dass die Gemeinde Neukirchen über ein nur geringes Angebot an Nahversorgungsmöglichkeiten verfügt. Die Gemeinde sucht deshalb schon seit Jahren nach einem geeigneten Standort. Für die Ansiedlung des Lebensmittelmarktes wurde eine Fläche im zentralen Ortsteil und somit im Siedlungs- und Versorgungskern der Gemeinde Neukirchen gewählt. Die Fläche befindet sich zwar am Rand des Siedlungs- und Versorgungskerns, jedoch im direkten Anschluss an bereits bebaute Fläche. Andere Flächen stehen für eine Ansiedlung nicht zu Verfügung. Die Fläche mit einer Größe von ca. 5.000 m<sup>2</sup> ist im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde anteilig als Wohngebiet und anteilig als Bauflächen, die für die Eingrünung vorgesehen sind, dargestellt. Im Zuge der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes wird der Flächennutzungsplan geändert und die Fläche als Sondergebiet dargestellt.

Im Süden der Plangrundstücke verläuft hinter landwirtschaftlich genutzten Wiesen, die Bahnstrecke Amberg-Sulzbach - Hersbruck. Im Osten befindet sich das Wohngebiet „Wiesengrund“. Die westlichen Nachbargrundstücke werden landwirtschaftlich genutzt und im Norden verläuft die Kreisstraße AS39, über die das Plangrundstück erschlossen werden soll.

Wertvolle Lebensräume sind von der Planung nicht betroffen. Auf das Schutzgut Klima / Lufthygiene sind durch die Baumaßnahme und den Betrieb des Lebensmittelmarktes Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit zu erwarten. Die kleinklimatische Situation verschlechtert sich durch das hohe Maß an Bodenversiegelung. Das betrifft auch das Schutzgut Tiere und Pflanzen.



Im Bereich versiegelter Flächen, verbunden mit dem notwendigen Bodenaustausch, gehen auf dem Plangrundstück nahezu alle Funktionen des Schutzgutes Boden verloren. Das künftig zu erwartende Maß an Bodenversiegelung bzw. Überbauung der Fläche wird durch Festsetzung einer GRZ von 0,8 begrenzt.

Für das Schutzgut Grundwasser bringt der Grad an künftiger Bodenversiegelung analog zum Schutzgut Boden bau- und anlagebedingte Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit mit sich. Niederschlags- und Oberflächenwasser können aufgrund des anstehenden lehmigen Bodens einer flächigen Versickerung im Geltungsbereich nicht zugeführt werden. Es ist daher geplant, die anfallende Wassermenge in das bestehende Retentionsbecken beim nördlich gegenüber liegenden Bauhof zu leiten. Das Becken besitzt einen Überlauf in den Wildgraben Etzelbach. Auswirkungen des Bauvorhabens auf das im Osten liegende Wohngebiet „Wiesengrund“ sowie auf vereinzelte Bebauung im Süden und Osten des Plangrundstücks werden im Rahmen eines schalltechnischen Gutachtens der IBAS Ingenieurgesellschaft mbH untersucht. Das Gutachten stellt alle notwendigen Maßnahmen dar, damit die von der TA Lärm definierten Immissionsrichtwerte an den untersuchten Immissionsorten eingehalten werden können. Hierzu gehört auch die Anlage einer Lärmschutzwand an der Ostgrenze des Plangrundstücks auf Höhe des geplanten Parkplatzes.

Erholungsgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

Die Verträglichkeit des geplanten Vorhabens hinsichtlich der Verkehrssituation wird in einer Verkehrsbeurteilung des Büros Planwerk dargestellt. Ebenfalls vom Büro Planwerk erarbeitet wurde eine Analyse der Auswirkungen des geplanten Lebensmittelmarktes hinsichtlich Umsatzentwicklung und –verlagerung in benachbarten Orten / Ortsteilen.

Betrachtet man die Auswirkungen des geplanten Lebensmittelmarktes auf das Landschaftsbild, ist festzuhalten, dass der voluminöse Baukörper mit den großflächigen Parkplätzen einen optischen Kontrast zur bestehenden Baustruktur mit Einfamilienhäusern im angrenzenden Wohngebiet bildet. Die Planung sieht eine Objekteingrünung entlang des neuen Ortsrandes vor. Anlagenbedingt sind dennoch Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit auf das Schutzgut zu erwarten.

Die Berechnung des erforderlichen Kompensationsumfangs gemäß dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“, herausgegeben vom Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, ergibt einen Flächenbedarf von 2.500 m<sup>2</sup>.

In Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Amberg-Weizsach, kann der Ausgleichsbedarf von 2.500 m<sup>2</sup> zur Gänze auf der Fl.Nr. 325, Gemarkung Mittelreinbach, geleistet werden. Das Flurstück mit einer Gesamtfläche von 15.470 m<sup>2</sup> befindet sich am nordöstlichen Rand der Ortschaft Mittelreinbach. Der Ausgleich soll im nördlichen Bereich des Flurstücks geleistet werden. Bei der Fläche handelt es sich gegenwärtig um eine intensiv landwirtschaftlich genutzte Ackerfläche. Im Rahmen der Ausgleichsmaßnahmen soll die bestehende Ackerfläche

durch Ansaht und schrittweise Reduzierung der Mahden in extensiv genutztes Grünland umgewandelt werden. Zusätzlich soll eine Reihe von acht Apfelbäumen als landschaftsprägendes Element entlang des westlich verlaufenden Feldweges gepflanzt werden. Der Gehölzbestand im Nordosten der Ausgleichsfläche soll durch Pflanzung von zwei Ebereschen und einer Vogel-Kirsche ergänzt werden.

Das Monitoring sieht vor, die Anlagen zur Oberflächenentwässerung in ihrer Funktionsfähigkeit regelmäßig zu untersuchen, den Anwuchserfolg der neu gepflanzten Einzelbäume und Gehölzgruppen auf dem Plangrundstück zu überprüfen und die Pflegegänge auf der Ausgleichsfläche zu dokumentieren.

## **9 Abbildungen**



Abb. 1 (links): Blick von Etzelwanger Straße nach Norden entlang der Ostgrenze des Plangrundstücks.



Abb. 2 (rechts): Blick von Etzelwanger Straße quer über das Plangrundstück nach Südwest. Hinter der Bebauung verläuft die Bahntrasse.



Abb. 3 (links): Blick von Etzelwanger Straße nach Norden zum Bauhof mit Wertstoffhof.



Abb. 5 (rechts): Retentionsbecken beim Bauhof mit Überlauf in den Etzelbach.



Abb. 6 (links): Etzelbach, links daneben das Bauhofgelände.



Abb. 7 (rechts): Blick von Etzelwanger Straße über das Plangrundstück nach Osten zum Wohngebiet „Wiesengrund“.



Abb. 8: Lage der Ausgleichsfläche auf Fl.Nr. 325, Gemarkung Mittelreinbach, Karte ohne Maßstab.

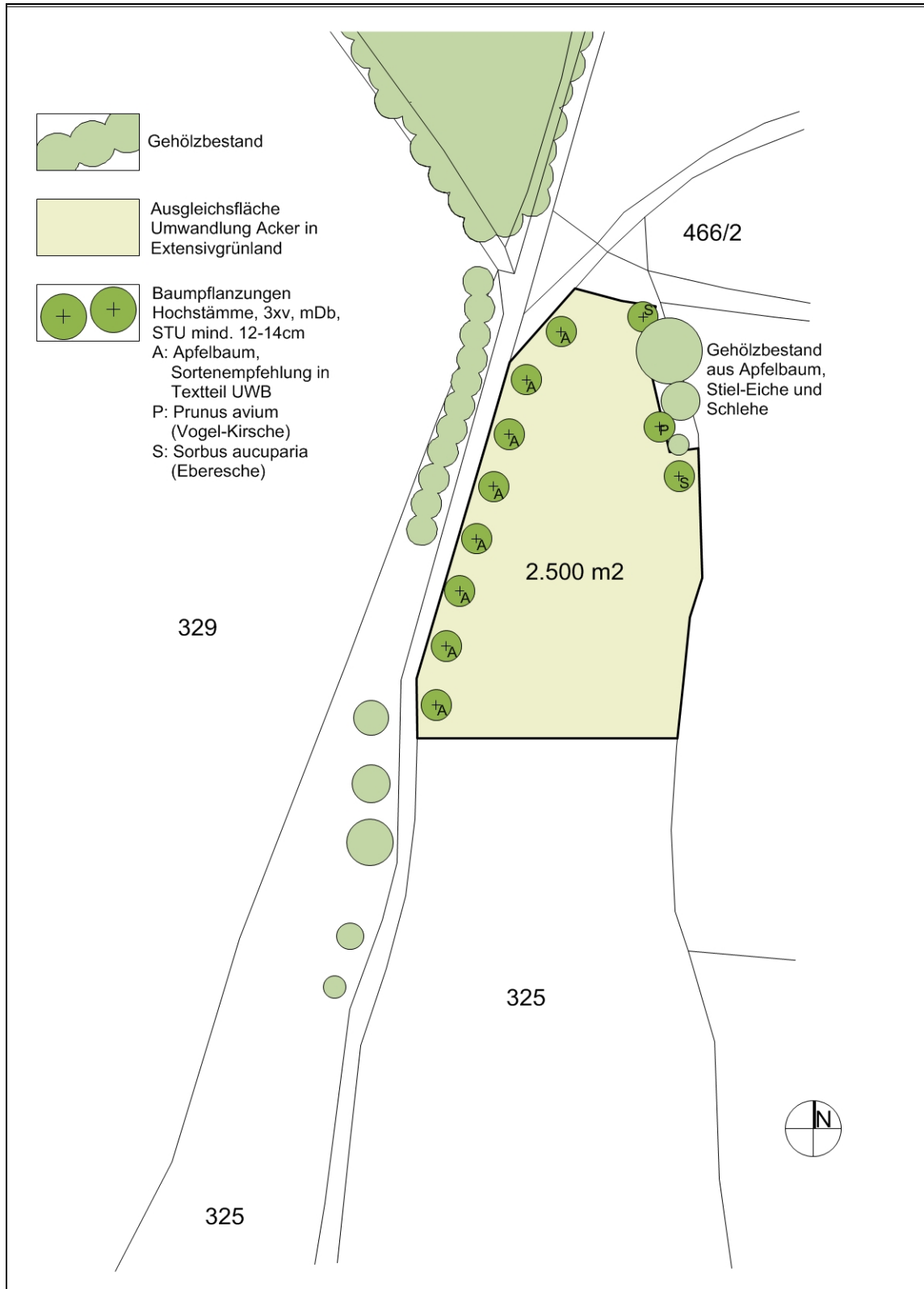


Abb. 9: Maßnahmenplan für Ausgleichsfläche, M 1:1000

## 10 Quellen

### Literatur:

BAUGESETZBUCH, 39. Auflage, in der Fassung vom 1. Juli 2006;

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN, Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, 2. erweiterte Auflage, Januar 2003, München;

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT, [www.lfu.bayern.de](http://www.lfu.bayern.de), Geologische Karten, gk6435b

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT, [www.lfu.bayern.de](http://www.lfu.bayern.de), Natura 2000 Gebietsrecherche;

BUNZEL, ARNO – DEUTSCHES INSTITUT FÜR URBANISTIK (Hrsg.), Umweltprüfung in der Praxis, 1. Auflage, April 2005, Berlin;

GESETZ ÜBER DEN SCHUTZ DER NATUR, DIE PFLEGE DER LANDSCHAFT UND DIE ERHOLUNG IN DER FREIEN NATUR (Bayerisches Naturschutzgesetz – BayNatSchG) in der Fassung vom 18. August 1998, zuletzt geändert am 24. Dezember 2002;

GESETZ ÜBER NATURSCHUTZ UND LANDESPFLEGE (BNatSchG), in der Fassung vom 1. März 2010;

IBAS INGENIEURSGESELLSCHAFT MBH, Neubau eines Lebensmittelmarkts in Neukirchen bei Sulzbach-Rosenberg – Schalltechnische Untersuchung zur Geräuscheinwirkung in der Nachbarschaft, Aktennr. IMH INGENIEURSGESELLSCHAFT FÜR BAUWESEN UND GEOTECHNIK MBH, Geotechnischer Bericht, Bericht-Nr. 17.9719-b02, 1. Ausfertigung, Cham, 12.11.2018

OBERSTE BAUBEHÖRDE IM BAYERISCHEN STAATSMINISTERIUM DES INNEREN, Der Umweltbericht in der Praxis – ergänzte Fassung, 2. Auflage, Januar 2007, München;

PLANWERK NÜRNBERG, Begutachtung zur Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes in Neukirchen bei Sulzbach-Rosenberg, Nürnberg, 13.11.2018

PLANWERK NÜRNBERG, Verkehrsgutachten zur Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes in Neukirchen bei Sulzbach-Rosenberg, Nürnberg, 01.12.2017

### Weitere Grundlagen:

- Auskünfte des Planungsbüros PPB – PlanProBau, Pegnitz, März und April 2017
- Auskünfte der Unteren Naturschutzbehörde Lkr. Amberg-Sulzbach, Herr Nefe, März und April 2017
- Auskünfte des Landratsamtes Amberg-Sulzbach, Fachreferat Wasserrecht, Frau Stefan, März 2017
- Auskünfte der Gemeindeverwaltung Neukirchen, Frau Weiß, März und April 2017