

7. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGS- UND
GRÜNORDNUNGSPLANS
GEWERBEGEBIET WEST
MARKT SCHWARZENFELD

UMWELTBERICHT MIT BEHANDLUNG
DER NATURSCHUTZRECHTLICHEN EINGRIFFSREGELUNG
UND ARTENSCHUTZRECHTLICHE BETRACHTUNG



Bearbeitung:



17. April 2025

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

Inhaltsverzeichnis

A)	UMWELTBERICHT	4
1.	Einleitung.....	4
1.1	Kurzdarstellung der Inhalte und der wichtigsten Ziele des Umweltschutzes für den Bauleitplan.....	4
1.2	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen dargelegten Ziele des Umweltschutzes und ihre Berücksichtigung	6
2.	Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung	6
2.1	Natürliche Grundlagen	6
2.2	Auswirkungen der 7. Änderung des Bebauungsplans Gewerbegebiet West auf die Schutzgüter.....	7
2.2	Schutzgut Mensch einschließlich menschliche Gesundheit, kulturelles Erbe, sonstige Sachgüter.....	8
2.3	Schutzgut Pflanzen und Tiere und deren Lebensräume (mit Ausführungen zum speziellen Artenschutzrecht).....	10
2.4	Schutzgut Landschaft.....	11
2.5	Schutzgut Boden, Fläche	12
2.6	Schutzgut Wasser	13
2.7	Schutzgut Klima und Luft.....	13
2.8	Wechselwirkungen	14
2.9	Art und Menge der Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung, Anlage 1 Nr. 2b ee, BauGB	14
2.10	Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt, Anlage 1 Nr. 2b ee, Nr. 2e BauGB, Anfälligkeit für Unfälle und schwere Katastrophen (gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7, BauGB)	14
2.11	Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Planungsgebiete (Anlage 1 Nr. 2b ff, BauGB).....	15
2.12	Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf das Klima und Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels (Anlage 1 Nr. 2b gg, BauGB).....	15
3.	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	15
4.	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	15
4.1	Vermeidung und Verringerung.....	15
4.2	Ausgleich.....	16

5.	Alternative Planungsmöglichkeiten.....	16
6.	Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	17
7.	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)	17
8.	Allgemein verständliche Zusammenfassung	17
B)	Behandlung der naturschutzrechtlichen eingriffsregelung.....	18

A) UMWELTBERICHT

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

1. Einleitung

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

Der Bebauungsplan Gewerbegebiet „West“ trat mit Bekanntmachung am 10.10.1996 in Kraft. Mittlerweile wurden 6 Änderungsverfahren durchgeführt, zuletzt die 6. Änderung, die sich auf den nördlichen Teil des Geltungsbereichs bezog, und mit Bekanntmachung der Satzung am 17.11.2016 rechtswirksam wurde.

Die Größe des Geltungsbereichs der 7. Änderung beträgt wie beim rechtskräftigen Bebauungsplan 259.806 m².

Mit dem vorliegenden Umweltbericht wird den gesetzlichen Anforderungen nach Durchführung einer sog. Umweltprüfung Rechnung getragen, welche die Umsetzung der Plan-UP-Richtlinie der EU in nationales Recht darstellt. Zu der Ursprungsfassung und den nachfolgenden Änderungen wurde nach vorliegenden Erkenntnissen bisher kein Umweltbericht erstellt, so dass dieser erstmalig für den Bauleitplan als Bestandteil der Planunterlagen erarbeitet wird.

Nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB ist im Regelverfahren 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, der Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan ist. In § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind die in der Abwägung zu berücksichtigenden Belange des Umweltschutzes aufgeführt. § 1a BauGB enthält ergänzende Regelungen zum Umweltschutz, u.a. in Absatz 3 die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung. Nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB ist das Ergebnis der Umweltprüfung in der Abwägung zu berücksichtigen.

Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung hängen von der jeweiligen Planungssituation bzw. der zu erwartenden Eingriffserheblichkeit ab. Im vorliegenden Fall liegt ein rechtskräftiger Bebauungsplan mit 6 Änderungen vor, der die bauliche Nutzung der Grundstücksflächen des Geltungsbereichs bereits im Einzelnen durch Festsetzungen regelt.

Im vorliegenden Umweltbericht sind die Auswirkungen der geplanten 7. Änderung auf die zu prüfenden Schutzgüter gegenüber der rechtskräftigen Planfassung zu ermitteln, also nicht (!) gegenüber dem ursprünglichen Zustand vor der Bebauung. Zudem ist zu prüfen, inwieweit durch die vorliegend geänderten Festsetzungen der 7. Änderung ein zusätzlicher Kompensationsbedarf erforderlich wird. Schließlich ist formal zu prüfen, ob durch die geänderten Festsetzungen Belange des speziellen Artenschutzes nach § 44 BNatSchG betroffen sein können.

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

Die bedeutsamen Ziele des Umweltschutzes für die 7. Änderung des Bebauungsplans sind:

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

- sind die Belange des Menschen hinsichtlich des Lärms und sonstigen Immissions-schutzes sowie der Erholungsfunktion und die Kultur- und sonstigen Sachgüter (z.B. Schutz von Bodendenkmälern) zu berücksichtigen
- sind nachteilige Auswirkungen auf die Lebensraumfunktionen von Pflanzen und Tieren soweit wie möglich zu begrenzen, d.h. Beanspruchungen und Beeinträchtigungen wertvoller Lebensraumstrukturen oder für den Biotopverbund wichtiger Bereiche sind, soweit solche Strukturen vorhanden sind, möglichst zu vermeiden; aufgrund der bereits zugelassenen Bebauung ist von vornherein absehbar, dass keine oder keine wesentlichen relevanten Beanspruchungen zusätzlicher Lebensräume zu erwarten sind
- sind zusätzliche Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes gegenüber der zulässigen Bebauung soweit wie möglich zu vermeiden; durch bauplanungs- und bauordnungsrechtliche sowie grünordnerische Festsetzungen ist, soweit sich zusätzliche Anforderungen ergeben, eine ansprechende Gestaltung und Einbindung des Baugebiets in das Orts- und Landschaftsbild zu gewährleisten
- ist eine zusätzliche Versiegelung von Boden möglichst zu begrenzen sowie sonstige vermeidbare Beeinträchtigungen des Schutzguts zu vermeiden
- sind auch weitere 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 zusätzliche Auswirkungen auf das Kleinklima (z.B. Berücksichtigung von Kaltluft-abflußbahnen), die Immissionssituation und sonstige Beeinträchtigungen der Schutzgüter Klima und Luft auf das unvermeidbare Maß zu begrenzen

Inwieweit mit der 7. Änderung des Bebauungsplans gegenüber der rechtskräftigen Planfassung unvermeidbare Beeinträchtigungen der Schutzgüter einhergehen, wird in Pkt. 2 im Einzelnen dargestellt.

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

Regionalplan

In den Karten „Siedlung und Versorgung“ sowie Landschaft und Erholung“ des Regionalplans sind keine Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete oder sonstige Ausweisungen für den Planungsbereich dargestellt. Auch landschaftliche Vorbehaltsgebiete sind nicht ausgewiesen.

Biotopkartierung, gesetzlich geschützte Biotope

Innerhalb des Geltungsbereichs der 7. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans wurden in der Biotopkartierung Bayern keine Strukturen erfasst. Unmittelbar südlich wurden Gehölzstrukturen an einer Wasserfläche (Rückhalteteich) mit der Nr. 6638-62.004 in der Biotopkartierung erfasst.

Gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG sind nicht vorhanden.

Die Gehölzbestände im südlichen Anschluss an den Geltungsbereich sind als Bestimmte Landschaftsbestandteile nach Art. 16 BayNatSchG einzuordnen.

Schutzgebiete, Schutzgegenstände

Schutzgebiete oder Schutzgegenstände sind im Geltungsbereich sowie dem Umfeld nicht ausgewiesen.

In einer geringen Entfernung von ca. 120 m grenzt das Wasserschutzgebiet Irrenlohe/Stulln (11.12.2015) im Westen an.

Artenschutzkartierung

Innerhalb des Geltungsbereichs und im relevanten Umfeld des Gewerbe- und Mischgebiets West enthält die Artenschutzkartierung keine Artmeldungen.

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

2.1 Natürliche Grundlagen

Naturraum

Der Geltungsbereich liegt im Naturraum 070 "Oberpfälzisches Hügelland", Untereinheit 070-B Freihöls-Bodenwöhrer Senke.

Geologie, Böden

Das Gebiet liegt im nördlichen Teil im Bereich des Braunjuras (Dogger), im Süden im Bereich der Oberkreide.

Die ursprünglichen Bodenprofile sind, aufgrund der bereits weitgehend erfolgten Bebauung und der damit einhergehenden Veränderungen der Bodenoberfläche auch im

Umfeld der baulichen Anlagen, auf dem größten Teil der Flächen nicht mehr ausgeprägt. Natürlicherweise sind vor allem lehmige Sande mit relativ geringen Bodenzahlen kennzeichnend. Aufgrund der bereits weitgehend anthropogen veränderten Böden ist eine Bodenfunktionsbewertung nach dem Leitfaden „Das Schutzgut Boden in der Planung“ im vorliegenden Fall nicht erforderlich bzw. sinnvoll.

Potenzielle Natürliche Vegetation

Die Vegetation, die sich unter den vorhandenen Umweltbedingungen und ohne weiteres Eingreifen des Menschen ausbilden würde, wird als Potenzielle Natürliche Vegetation bezeichnet. Nach der „Potenziellen Natürlichen Vegetation (PNV) Bayern“ des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU 2012), liegt das Plangebiet im Übergangsbereich von Zittergrasseggen-Stieleichen-Hainbuchenwald zum Pfeifengras-Stieleichenwald.

Reale Vegetation

Abgesehen von wenigen Parzellen (u.a. Flur-Nr. 1121 und 1130/1 der Gemarkung Schwarzenfeld) ist der Geltungsbereich bereits weitgehend bebaut. Es dominieren deshalb Gebäude, befestigte Freiflächen und sonstige anthropogen geprägte Strukturen. Auf einzelnen Parzellen bestehen relativ umfangreiche Grünflächen mit Gehölzbeständen (wie Flur-Nr. 1130 und 1141/3 der Gemarkung Schwarzenfeld).

2.2 Auswirkungen der 7. Änderung des Bebauungsplans Gewerbegebiet West auf die Schutzgüter

Hinweis zur Bewertung der Auswirkungen auf die Schutzgüter:

Für den Änderungsbereich besteht ein bestandskräftiger Bebauungsplan (zuletzt 6. Änderung). Die Beanspruchung der Oberfläche ist damit bereits grundsätzlich zugelassen. Dementsprechend sind im vorliegenden Umweltbericht lediglich die Auswirkungen auf die Schutzgüter zu prüfen, die aus den geplanten inhaltlichen Änderungen der vorliegenden 7. Bebauungsplan-Änderung resultieren, und nicht die Auswirkungen gegenüber dem ursprünglichen Zustand des Planungsbereichs (landwirtschaftlich genutzte Fläche).

Im Rahmen der Ausarbeitung der Unterlagen zum Bebauungsplan wurde detailliert herausgearbeitet, in welchen Punkten der planlichen und textlichen Festsetzungen sich Veränderungen gegenüber der rechtswirksamen Planfassung ergeben. Im Rahmen des Umweltberichts wird geprüft, welche dieser Festsetzungen sich möglicherweise auf die Belange der zu prüfenden Schutzgüter auswirken können.

Diese stellen sich wie folgt dar:

- Art der baulichen Nutzung: GE, sehr kleiner Teil M1, wie bisher
- Maß der baulichen Nutzung: GRZ für GE wie bisher 0,8, GFZ wird für GE von 0,8 auf 1,6 erhöht; für MI (Mischgebiet) (GRZ 0,6, GFZ 1,2) bisher keine Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung
- Grenzbebauung, Abstandsflächen
es wird nunmehr eine abweichende Bauweise (im Sinne einer Zeilenbauweise festgesetzt, Gebäude können länger als 50 m sein), bisher offene Bauweise
- Bauverbotszone, Stellplätze und Garagen
keine relevanten Veränderungen der Festsetzungen im Hinblick auf die Schutzgüter
- Baukörper/Gestaltung der baulichen Anlagen
keine relevanten Veränderungen der Festsetzungen im Hinblick auf die Schutzgüter (keine größeren Gebäudehöhen zulässig!)
- Aufschüttungen/Abgrabungen/Stützmauern, Einfriedungen, Außenbeleuchtung, Werbeanlagen, Oberwasserbeseitigung/Oberflächenwasser
keine relevanten Veränderungen der Festsetzungen im Hinblick auf die Schutzgüter
- Immissions/Schallschutz
In einem Teil des Geltungsbereichs (im Norden) wurde zur 6. Änderung im Jahre 2015 eine schalltechnische Untersuchung erstellt, die aufgrund der geänderten Erschließung für die Teilfläche 2 durch ein erneutes Gutachten (mit Datum vom 04.02.2025) ergänzt wurde; damit werden die schalltechnischen Anforderungen gewährt; keine relevanten nachteiligen Veränderungen im Hinblick auf die Schutzgutbelange
- grünordnerische Festsetzungen
keine relevanten beeinträchtigenden Veränderungen im Hinblick auf die Schutzgutbelange; vielmehr wird auf der Flur-Nr. 1130/1 der Gemarkung Schwarzenfeld eine zusätzliche Eingrünung an der Westseite gegenüber der freien Landschaft in die Festsetzungen aufgenommen
- bezüglich der Erschließung entfällt ein Wendekammer im nördlichen Geltungsbereich (Flur-Nr. 944 der Gemarkung Schwarzenfeld)

Damit wird zusammenfassend bereits vor einer Prüfung im Einzelnen deutlich, dass nur wenige geänderte Festsetzungen Auswirkungen auf die Schutzgutbelange und die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung haben können.

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

Beschreibung der derzeitigen Situation (rechtskräftige Bebauung)

Bezüglich des Lärms wurde bereits zum rechtskräftigen Bebauungsplan eine Schalltechnische Untersuchung erstellt, in der mittels einer Kontingentierung die diesbezüglichen Anforderungen berücksichtigt werden, so dass mit Realisierung der Bebauung die Immissionsrichtwerte an den relevanten Immissionsorten eingehalten werden,

und gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse weiterhin gewährleistet werden konnten. Die Ergebnisse wurden nunmehr der aktuellen Planung angepasst (geänderte Erschließung).

Erschütterungen spielen keine relevante Rolle.

Die Beanspruchung der wenigen noch landwirtschaftlich genutzten Flächen ist durch den bestandskräftigen Bebauungsplan zugelassen. Diese weisen eine mittlere landwirtschaftliche Nutzungseignung auf. Die landwirtschaftliche Nutzung stellt nur eine Zwischenfunktion dar.

Innerhalb des Geltungsbereichs sowie der näheren Umgebung sind nach den Angaben des Bayernviewers Denkmal keine Hinweise auf Bodendenkmäler bekannt, die durch die bereits zugelassene Überbauung betroffen wären.

Relevante Baudenkmäler gibt es in weiterer Entfernung in Schwarzenfeld (Miesberg, Schloss). Es bestehen aber keine Sichtbeziehungen.

Gerüche spielen keine nennenswerte Rolle. Landwirtschaftliche Betriebe sind im relevanten Umfeld nicht vorhanden, und stellen keine Beeinträchtigung der bereits zugelassenen Bebauung dar.

Die Erholungseignung des Geltungsbereichs geht mit der bereits zugelassenen Bebauung praktisch vollständig verloren. Die umliegenden Wege, wie der an der Westseite des Gewerbegebiets verlaufende Weg, können jedoch weiter wie bisher von Erholungssuchenden genutzt werden.

Das Wasserschutzgebiet Irrenlohe/Stulln liegt in relativ geringer Entfernung außerhalb des Gewerbegebiets, und wird durch die bereits zugelassene Bebauung nach den vorliegenden Erkenntnissen nicht beeinträchtigt.

Auswirkungen

Bezüglich der Bauphase werden durch die Änderungen keine relevanten andersartigen schutzgutbezogenen Auswirkungen hinsichtlich der Lärmimmissionen hervorgerufen. Dies gilt auch für die anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen durch Schall. In Anpassung an die geänderte Erschließung wurde die Schalltechnische Untersuchung fortgeschrieben. Die diesbezüglichen Festsetzungen (Emissionskontingente) wurden im Änderungsbereich der neuen Flächenzuteilung angepasst und verändern sich insgesamt nicht wesentlich. Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch und die menschliche Gesundheit sind dadurch nicht zu erwarten. Der Schallschutz bleibt vollumfänglich gewährleistet.

Zusätzliche landwirtschaftliche Flächen werden gegenüber der bestandskräftigen Planfassung nicht verändert bzw. beansprucht. Auch sonstige Nutzungen des Menschen in umliegenden Bereichen werden durch die vorliegende Änderung nicht zusätzlich oder andersartig beeinträchtigt (wie z.B. durch ein weiteres Heranrücken der Bebauung).

Bezüglich des Denkmalschutzes sind keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten. Bodendenkmäler sind im Gebiet nicht bekannt. Neue Oberflächen werden nicht zusätz-

lich überprägt. Größere Gebäudehöhen sind durch die vorliegende Änderung nicht zulässig, so dass auch Sichtbeziehungen zu Baudenkmälern nicht verändert werden können.

Sollten Bodendenkmäler zutage treten, gelten die denkmalrechtlichen Bestimmungen weiterhin und werden konsequent beachtet.

Die Erholungseignung wird gegenüber der rechtskräftigen Planfassung nicht andersartig beeinflusst.

Auf umliegende Wasserschutzgebiete sind ebenfalls keine anderen Auswirkungen zu erwarten.

Insgesamt ist die Eingriffserheblichkeit bezüglich des Schutzguts unter Berücksichtigung der weiterhin geltenden, geringfügig überarbeiteten Vorgaben des Schallschutzes gegenüber der rechtskräftigen Fassung des Bebauungsplans unverändert.

Gegenüber dem bestandskräftigen Bebauungsplan (Stand 6. Änderung) werden also auf das Schutzgut Mensch einschließlich der menschlichen Gesundheit, das kulturelle Erbe sowie die sonstigen Sachgüter keine stärkeren oder geringeren Auswirkungen hervorgerufen.

2.3 Schutzgut Pflanzen und Tiere und deren Lebensräume (mit Ausführungen zum speziellen Artenschutzrecht)

Beschreibung der derzeitigen Situation (rechtskräftiger Bebauungsplan):

Im gesamten Geltungsbereich ist die Überprägung und Beanspruchung der ursprünglichen Flächennutzungen (landwirtschaftliche Nutzflächen) bereits zugelassen. Vermeidungsmaßnahmen wurden im rechtskräftigen Bebauungsplan festgelegt und gelten weiterhin. Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen wurden im ursprünglichen Bebauungsplan nicht festgesetzt (Eingriffsregelung war damals noch nicht in Kraft), und waren auch aufgrund der Änderungen 1-6 nicht erforderlich. Die überwiegenden Parzellen werden gewerblich genutzt (und Schießanlage im nördlichen Bereich). Einige Parzellen weisen relativ hohe Grünanteile mit Gehölzpflanzungen auf. Auf anderen Parzellen besteht lediglich eine Mindestbegrünung. Wenige Parzellen liegen brach (Wiesenbrachen) bzw. werden als „Platzhalter“ landwirtschaftlich genutzt. Naturschutzfachlich besonders relevante Lebensraumstrukturen sind innerhalb des Geltungsbereichs nicht ausgeprägt.

Auswirkungen (mit Ausführungen zum speziellen Artenschutzrecht, artenschutzrechtliche Betrachtung)

Durch die vorliegend geplanten Änderungen werden keine nennenswert anderen Auswirkungen auf die Pflanzen- und Tierwelt sowie die Lebensräume hervorgerufen. Es werden keine zusätzlichen Flächen außerhalb des bisherigen Geltungsbereichs beansprucht. Auch innerhalb des Geltungsbereichs werden keine bisherigen Grünflächen o.ä. überbaut. Auf der Parzelle Flur-Nr. 1130/1 der Gemarkung Schwarzenfeld wird so-

gar eine zusätzliche Heckeneingrünung festgesetzt, was sich (am Rande des Gewerbegebiets zur freien Landschaft) positiv auf die Lebensräume von Pflanzen und Tieren auswirken wird.

Auch indirekte Auswirkungen auf umliegende Lebensraumstrukturen werden sich nicht andersartig darstellen als unter Zugrundelegung der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans.

Es ist zu prüfen, inwieweit die überbaubaren Grundstücksflächen sich gegenüber der rechtskräftigen Planfassung verändern. Im Ergebnis ist festzustellen, dass die überbaubaren Grundstücksflächen nicht zunehmen werden.

Es ergibt sich deshalb keine zusätzliche Kompensationsverpflichtung, so dass keine Kompensationsmaßnahmen festgesetzt werden müssen (siehe hierzu B, Eingriffsregelung).

Insgesamt ist die schutzgutbezogene Eingriffserheblichkeit als vergleichsweise gering bis nicht vorhanden einzustufen.

Die Auswirkungen sind im Vergleich zu denjenigen durch den rechtswirksamen Bebauungsplan hervorgerufenen Auswirkungen vergleichbar. Die überbaubaren Flächen nehmen nicht zu, kompensationspflichtige Eingriffe entstehen nicht. Die Lebensraumqualitäten insgesamt werden nicht zusätzlich beeinträchtigt. Auch Barriereeffekte werden nicht verstärkt, da sich die zulässigen Gebäudehöhen nicht verändern.

Ausführungen zum speziellen Artenschutzrecht (artenschutzrechtliche Betrachtung)

Eine artenschutzrechtliche Prüfung zum rechtskräftigen Stand des Bebauungsplans liegt nicht vor.

Durch die vorliegend geplanten geringen Modifizierungen der Festsetzungen ergeben sich im Hinblick auf die zu prüfenden Arten keine relevanten andersartigen Bewertungen im Hinblick auf die Auslösung artenschutzrechtlicher Verbote. Es sind keine Planänderungen vorgesehen, die andere Auswirkungen auf die europarechtlich relevanten Arten bewirken würden. Zusätzliche überbaubare Flächen spielen diesbezüglich keine Rolle.

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände im Sinne des § 44 BNatSchG werden dementsprechend nicht ausgelöst. CEF- und artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen sowie eine Ausnahme von den Bestimmungen des speziellen Artenschutzrechts sind nicht erforderlich.

2.4 Schutzgut Landschaft

Beschreibung der derzeitigen Situation (rechtskräftiger Bebauungsplan)

Im gesamten Geltungsbereich ist durch den rechtskräftigen Bebauungsplan bereits eine der Art der baulichen Nutzung (GE) entsprechende Bebauung zulässig. Die Grundflächenzahl GRZ 0,8 bleibt unverändert. Die Geschossflächenzahl GFZ wird gegenüber der rechtswirksamen Planfassung von 0,8 auf 1,6 erhöht. Die zulässige Gebäudehöhe bleibt aber unverändert. Mit der bereits bestehenden Bebauung wird der Geltungsbereich (mit indirekten Wirkungen in die Umgebung), bereits grundlegend anthropogen

verändert. Grünmaßnahmen sind bereits festgesetzt. Auch die Erholungsqualität der Landschaft ist bereits grundlegend verändert.

Auswirkungen

Mit den durch die vorliegende 7. Änderung verbundenen geänderten Festsetzungen werden die überbaubaren Flächen nicht erhöht. In gewissem Maße kann von Bedeutung sein, dass zwar die Grundflächenzahl GRZ unverändert bleibt, die Geschossflächenzahl GFZ von 0,8 auf 1,6 erhöht wird. Die Änderung der GFZ wird sich aber dennoch nicht relevant auf das Landschaftsbild auswirken, da zum einen die meisten Parzellen bereits bebaut sind, und im Bestand in der Regel kein Ausbau des Bestandes zu erwarten ist. Zum anderen bleibt die max. zulässige Gebäudehöhe unverändert. Relevante, erhebliche Veränderungen im Hinblick auf das Orts- und Landschaftsbild, die die Wahrnehmungsqualitäten maßgeblich zusätzlich beeinträchtigen würden, sind deshalb nicht zu erwarten. Auch im Hinblick auf die Fernwirksamkeiten ergeben sich keine Veränderungen. Insofern kann davon ausgegangen werden, dass sich diesbezüglich keine nennenswerten Beeinträchtigungen der schutzgutbezogenen Auswirkungen ergeben. Die Erhöhung der GFZ ist sinnvoll, um eine umfassende bauliche Nutzung der Gewerbegrundstücke zu ermöglichen, wodurch letztlich auch dazu beigetragen werden kann, dass ein zusätzlicher Flächenverbrauch nicht erforderlich sein wird.

Damit ist auch ein zusätzlicher Ausgleich für die Eingriffe in das Landschaftsbild nicht erforderlich.

Die strukturelle Erholungseignung ist bereits derzeit vergleichsweise gering, die Vorbelastungen sehr stark. Durch die geringfügig geänderten Festsetzungen wird die Erholungsqualität der Landschaft nicht reduziert. Die für die landschaftsgebundene Erholung relevanten Wege bleiben vollständig erhalten und benutzbar (insbesondere der Weg an der Westseite, der von Erholungssuchenden genutzt wird).

Gegenüber dem bestandskräftigen Bebauungsplan werden durch die vorliegende Änderung auch im Hinblick auf das Landschaftsbild keine nennenswerten, für die Gesamtbewertung relevanten Auswirkungen hervorgerufen. Durch die Eingrünung im Randbereich des Grundstücks Flur-Nr. 1130/1 der Gemarkung Schwarzenfeld wird sogar zusätzlich zur landschaftsästhetischen Aufwertung beigetragen.

2.5 Schutzgut Boden, Fläche

Beschreibung der derzeitigen Situation (rechtskräftigen Bebauungsplan)

Mit den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans ist bereits eine vollständige Überbauung (mit erforderlichen Gebäudeangleichungen, Terrassierungen) und ein hohes Maß an Versiegelung, wie dies für gewerbliche Bauflächen üblich ist, zulässig (GRZ 0,8, großzügige Baugrenzen). Die Vermeidungsmaßnahmen zum Bodenschutz, u.a. der DIN 19731 und des BBodSchG und der BBodSchV, sind generell zu beachten. Es kann davon ausgegangen werden, dass nur noch in geringem Maße unveränderte Bodenprofile ausgeprägt sind.

Auswirkungen

Mit den geänderten Festsetzungen wird keine höhere überbaubare Fläche ermöglicht. Die überbaubaren Flächen werden sich nicht verändern.

Auswirkungen auf die Schutzgutbelange sind auszuschließen. Die Versiegelung und Überbauung der Oberflächen wird durch die vorliegende Änderung des Bauleitplans nicht erhöht.

Im Hinblick auf das Schutzgut Fläche ist festzustellen, dass kein zusätzlicher Flächenverbrauch stattfindet.

2.6 Schutzgut Wasser

Beschreibung der derzeitigen Situation (rechtskräftigen Bebauungsplan)

Mit den durch das Baurecht bereits zulässigen Versiegelungen (und Überbauungen) wird die Grundwasserneubildung reduziert (darüber hinaus auch die Verdunstung) und der Faktor Abfluss innerhalb der Wasserhaushaltsbilanz erhöht. Die Entwässerung ist bereits bisher im Trennsystem geplant (siehe Rückhaltmaßnahmen).

Auswirkungen

Oberflächengewässer werden durch die Änderungen der 7. Änderung nicht beeinflusst. Sie liegen weit außerhalb des Geltungsbereichs, und werden durch die geänderten Festsetzungen nicht beeinflusst, auch nicht indirekt.

Die Vermeidungsmaßnahmen des rechtskräftigen Bebauungsplans (wasserdurchlässige Beläge für Stellplätze auf Privatflächen) bleiben aufrecht erhalten.

Wie erläutert, wird die Versiegelung aufgrund der geänderten Festlegungen nicht erhöht, so dass sich auch keine anderen Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung ergeben.

Das Wasserschutzgebiet westlich des Geltungsbereichs wird durch die Planänderungen nicht zusätzlich beeinflusst (insgesamt keine andersartigen Auswirkungen).

Die Grundsätze des Gewässerschutzes einschließlich des Grundwassers gelten bei der Ausweisung und Erschließung der Gewerbeflächen generell.

Gegenüber dem bestandskräftigen Bebauungsplan ergeben sich keine relevanten Veränderungen hinsichtlich der Belange des Schutzguts Wasser.

2.7 Schutzgut Klima und Luft

Beschreibung der derzeitigen Situation (rechtskräftigen Bebauungsplan)

Mit den durch den rechtskräftigen Bebauungsplan bereits zulässigen Versiegelungen sind die Auswirkungen auf das Lokal- und Siedlungsklima bereits zugelassen. Dies gilt auch für die mit dem Betrieb und Fahrverkehr einhergehenden Belastungen der lufthygienischen Situation, die aber insgesamt aufgrund der zu erwartenden Dimensionen der Emissionen und der ausgleichenden Wirkung der ländlich geprägten Umgebung von vergleichsweise geringer Erheblichkeit sind.

Die zugelassenen Gebäude stellen nennenswerte Barrieren für den Kaltluftabfluß dar.

Auswirkungen

Die überbaubaren Flächen werden durch die geänderten Festsetzungen nicht zunehmen. Dadurch wird sich die verdunstungsbedingte Luftbefeuchtung auf der Fläche selbst nicht verändern.

Der Kaltluftabfluss und die Frischluftversorgung bestehender Baugebiete werden durch die geänderten Festsetzungen nicht nennenswert zusätzlich beeinträchtigt. Luftgetragene Immissionen (Lärm, Schadstoffe) werden durch die Bebauung und den damit im Zusammenhang stehenden Verkehr nicht erhöht.

Insgesamt ist die änderungsbedingte Eingriffserheblichkeit in Bezug auf das Schutzgut sehr gering bis nicht gegeben.

Es werden gegenüber den Verhältnissen bezüglich des rechtskräftigen Bebauungsplans keine nennenswerten andersartigen Auswirkungen hervorgerufen.

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 (Reduzierung der Grundwasserneubildung) und Klima und Luft (höhere Temperaturspitzen) aus. Es werden diesbezüglich aber keine relevanten zusätzlichen Auswirkungen hervorgerufen.

2.9 Art und Menge der Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung, Anlage 1 Nr. 2b ee, BauGB

Abfälle fallen im Baubetrieb und im Dauerbetrieb an. Diese werden entsprechend den geltenden Bestimmungen entsorgt bzw. den Wiederverwendungsschienen zugeführt. Es ergeben sich keine Auswirkungen gegenüber den bisherigen Festsetzungen.

2.10 Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt, Anlage 1 Nr. 2b ee, Nr. 2e BauGB, Anfälligkeit für Unfälle und schwere Katastrophen (gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7, BauGB)

Besondere Risiken, aufgrund der geänderten Festsetzungen, ergeben sich nicht. Gegebenenfalls bestehende besondere Anforderungen werden von den Betrieben geregelt.

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

Es sind keine Vorhaben in der Umgebung bekannt, die kumulierende Auswirkungen auf die Schutzgüter hervorrufen würden, die bei der Umweltprüfung zu berücksichtigen wären.

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

Im Hinblick auf die Folgen des Klimawandels ergeben sich keine Veränderungen.

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

Bei Nichtdurchführung der vorliegenden 7. Änderung würden die bestehenden Festsetzungen erhalten bleiben. Die für die bauliche Nutzung sinnvollen, geänderten Regelungen (u.a. Straßenerschließung) würden dann nicht realisiert werden können. Auf den Umweltzustand lassen sich keine Auswirkungen ableiten.

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

4.1 Vermeidung und Verringerung

Nach der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB sind auch die Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen im Umweltbericht dazustellen. Im Sinne der Eingriffsregelung des § 14 BNatSchG ist es oberstes Gebot, vermeidbare Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes zu unterlassen.

Die im rechtswirksamen Bebauungsplan zu den einzelnen Schutzgütern festgelegten Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung gelten weiterhin.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Der Arealverlust für Tiere und Pflanzen ist nicht zu vermeiden. Zum Ausgleich werden zur Durchgrünung und Eingrünung sowie zur Lebensraumverbesserung Gehölzpflanzungen festgesetzt.

Durch die Festsetzung sockelloser Einfriedungen und deren möglichst großer Durchlässigkeit in der Bodenzone bleibt die Durchlässigkeit für bestimmte Tierarten erhalten.

Schutzgut Boden und Wasser

Einem durch die Versiegelung bedingten, erhöhten Oberflächenabfluss wird durch die Festsetzung von wasserdurchlässigen Belägen für Parkplätze bei privaten Vorhaben sowie die Wasserrückhaltung entgegengewirkt.

Schutzgut Landschaft

Durch die vorgesehenen Bepflanzungsmaßnahmen wird eine verbesserte Einbindung in das Landschaftsbild angestrebt. Zusätzlich wird eine Randeingrünung auf der Flur-Nr. 1130/1 der Gemarkung Schwarzenfeld zur freien Landschaft hin in der 7. Änderung vorgesehen.

Begrenzende Festsetzungen bei den Werbeanlagen sollen sicherstellen, dass diese nicht weit in die Landschaft hineinwirken.

Schutzgut Mensch, kulturelles Erbe, sonstige Sachgüter

Auf der Grundlage einer schalltechnischen Untersuchung wurde im Bebauungsplan eine Geräuschkontingentierung festgesetzt (vorliegendes Gutachten wurde fortgeschrieben). Damit kann weiterhin sichergestellt werden, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse an relevanten umliegenden Immissionsorten gewährleistet sind.

4.2 Ausgleich

Nach der Eingriffsbilanzierung ergibt sich kein weiterer Ausgleichsflächenbedarf. Nachdem die bauliche Nutzung bereits zulässig ist, und durch die geänderten Festsetzungen der vorliegenden 7. Änderung des Bebauungsplans keine zusätzliche Überbauung (Flächenversiegelung und Überbauung) und auch keine zusätzlichen nennenswerten Auswirkungen auf das Landschaftsbild hervorgerufen werden, besteht nach den Regelungen des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ kein zusätzlicher Kompensationsbedarf.

5. Alternative Planungsmöglichkeiten

Die vorliegende 7. Änderung dient der Umsetzung sinnvoller Änderungen in den planlichen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans in vergleichsweise geringem Umfang. Damit wird den aktuellen Gegebenheiten und baulichen Anforderungen Rechnung getragen. Insofern bestehen zu den getroffenen Änderungen der Festsetzungen keine Planungsalternativen.

Die Beanspruchung der Oberfläche ist durch den bestandskräftigen Bebauungsplan bereits zugelassen.

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

Für die Bearbeitung der Eingriffsregelung wurde der bayerische Leitfaden verwendet. Gesonderte Gutachten waren im vorliegenden Fall nicht erforderlich. Die Auswirkungen durch Immissionen, insbesondere Lärmimmissionen, wurden im Hinblick auf die bestehenden Grenz- und Orientierungswerte bereits in der Schalltechnischen Untersuchung zur Ursprungsfassung des Bebauungsplans geprüft. Die Untersuchung wurde an die geänderte Planung angepasst (Fortschreibung).

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.

7. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

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

Die Maßnahmen zum Monitoring stellen sich wie folgt dar:

- Überwachung der Realisierung und des dauerhaften Erhalts bzw. Pflege der Begrünungsmaßnahmen entsprechend den Festsetzungen
- Überprüfung der Einhaltung der festgesetzten Grundflächen- und Geschossflächenzahl im Baugenehmigungsverfahren sowie Überwachung vor Ort
- Erstellung von Freiflächengestaltungsplänen

8. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der Markt Schwarzenfeld plant die 7. Änderung des Bebauungsplans Gewerbegebiet GE West auf einer Fläche des gesamten Geltungsbereichs von ca. 26 ha.

Die Untersuchungen belegen bei allen Schutzgütern gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan sehr geringe bis nicht vorhandene zusätzliche Auswirkungen.

Eine umfangreichere Bebauung ist nicht geplant. Zusätzliche Auswirkungen auf das Landschaftsbild werden ebenfalls nicht hervorgerufen.

Kompensationsmaßnahmen sind nicht erforderlich. Im Ergebnis bleibt zusammenfassend festzustellen, dass durch die 7. Änderung des Bebauungsplans keine oder keine nennenswerten, relevanten Veränderungen im Hinblick auf die Schutzgutbelange hervorgerufen werden.

B) BEHANDLUNG DER NATURSCHUTZRECHTLICHEN EINGRIFFSREGELUNG

Zur rechtssicheren und einheitlichen Anwendung der Eingriffsregelung wird der Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (Stand 2021) herangezogen.

Wie bereits erläutert, ist gemäß den Ausführungen des Leitfadens, Kap. 2.1, kein weiterer Ausgleich/Ersatz erforderlich, wenn vorhandenes Baurecht überplant, und keine zusätzlichen eingriffsrelevanten Auswirkungen auf die Schutzgüter hervorgerufen werden. Dies ist, wie ausführlich ausgeführt, vorliegend der Fall.

Aufgestellt: 17.04.2025



Gottfried Blank

Blank & Partner mbB
Landschaftsarchitekten