

Stadt Pressath, Lkr. Neustadt/WN

**Bebauungsplan
„Gewerbegebiet Ebene“
in Pressath**



Begründung und Umweltbericht

Entwurf vom 19.04.2018

Verfasser:



ARCHITEKTUR- UND INGENIEURBÜRO
DIPL.-ING. (FH) WOLFGANG SCHULTES
PECHHOFFER STRASSE 18, 92655 GRAFENWÖHR
TEL. 09641/925141 - FAX. 09641/925142

Umweltbericht und Eingriffsregelung:

Susanne Ullmann-Wiesend
Dipl.-Ing. (Univ.) Landschaftsarchitektin
Hauptstraße 15, 95508 Kulmain
Tel. 09642/930-225, Mobil 0171/8853330

Hinweise zum Verfahrensstand sind im nachfolgenden kursiv dargestellt!

Bearbeitungsstand: 19.04.2018

Änderungen zum vorherigen Planungsstand sind zudem gelb hinterlegt!

Inhaltsverzeichnis

A) Begründung

1. Anlass, Ziele und Zwecke der Planung	4
2. Bedarfsnachweis	5
3. Beschreibung des Plangebietes	5
4. Geltungsbereich	6
5. Immissionsschutz	6
6. Erschließung	7
7. Flächennutzungsplan	8
8. Darstellungen im Plan	8

B) Umweltbericht mit Naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung

1. EINLEITUNG	9
1.1 Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes	9
1.2 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung	9
2. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN EINSCHLIESSLICH DER PROGNOSE BEI DER DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG	10
2.1 Natürliche und rechtliche Grundlagen	10
2.2 Untersuchung relevanter Schutzgüter	11
Schutzgut Mensch	11
Schutzgut Tiere und Pflanzen	12
Schutzgut Wasser	13
Schutzgut Boden	13
Schutzgut Luft/Klima	14
Schutzgut Landschaftsbild	14
Schutzgut Kultur- und Sachgüter	14
Weitere Gesichtspunkte	15
Wechselwirkungen und Kumulierungen	15
3. PROGNOSE BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG	15
4. GEPLANTE MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH	15
4.1 Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter	15
4.2 Maßnahmen zum Ausgleich, Behandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung	16
4.2.1 Ermittlung des Bedarfs an Ausgleichsflächen	16

4.2.2 Externe Ausgleichsfläche	18
4.2.3 Übersicht Ausgleichsflächen und Hinweise	24
5. ALTERNATIVE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN	25
6. METHODISCHES VORGEHEN UND TECHNISCHE SCHWIERIGKEITEN	25
7. MASSNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG (MONITORING)	25
8. ZUSAMMENFASSUNG	25
9. LITERATURVERZEICHNIS	26
Anlage: Percas 2017: Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung	

A) Begründung

1. Anlass, Ziele und Zwecke der Planung

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Ebene“ sind zum einen Erweiterungsabsichten ansässiger Unternehmen, zum anderen insbesondere die Sicherung einer gezielten, strukturierten städtebaulichen Entwicklung im betroffenen Areal.

Es sollen mit der Aufstellung des Bebauungsplans Festsetzungen getroffen werden, die neben dem angrenzenden Fortbestand auch der Erneuerung, Weiterentwicklung und Anpassung im betroffenen Plangebiet dienen.

Mit der vorgesehenen Aufstellung des Bebauungsplanes sollen hierfür die baurechtlichen Grundlagen geschaffen werden.

Gleichzeitig wird für den betroffenen Planungsumgriff im Parallelverfahren die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

Der Stadtrat Pressath hat aus den genannten Gründen in seiner Sitzung am 26.07.2012 den Aufstellungsbeschluss für die Aufstellung des Bebauungsplanes und 4. Änderung des Flächennutzungsplanes gefasst.

Aufgrund des konkret im Raum stehenden Erweiterungsbedarfs angrenzender Firmen ist davon auszugehen, dass sich das Plangebiet relativ kurzfristig mit entsprechender Bebauung füllen wird.

Nach dem Willen der Stadt Pressath wird ein möglichst „schlanker Bebauungsplan“ aufgestellt, welcher sich auf ein Mindestmaß an Festsetzungen beschränken soll. Damit soll die individuelle Gestaltungsvielfalt der einzelnen Bauherren nicht unnötig eingeschränkt werden, ohne gleichzeitig wesentliche städtebauliche Aspekte für die künftige bauliche Entwicklung im Planbereich außer Acht zu lassen.

Die Grundzüge der Planung liegen im innerstädtischen Lückenschluss bislang unbebauter Flächen und somit in der städtebaulich sinnvollen Abgrenzung der baulichen Siedlungsentwicklung.

Ziel der vorliegenden Planung war es, das Baukonzept mit möglichst wenigen Festlegungen zu bestimmen. So wurden neben der Festsetzung möglichst großzügiger Baugrenzen im Wesentlichen auch Begrenzungen der zulässigen Grundflächenzahl und der Höhenentwicklung der Gebäude vorgenommen. Auf die Festsetzung von Baulinien wurde verzichtet. Gänzlich wurde auch auf kleinliche Festsetzungen, welche i. d. R. oft zu Befreiungsanträgen führen, verzichtet.

Der Ausschluss bestimmter Arten der baulichen Nutzung ist auf städtebauliche Gründe zurückzuführen. So sollen mit dem Ausschluss insbesondere sonst mögliche Störpotentiale im Planbereich minimiert werden. Darüber hinaus verfolgt die Stadt die Absicht einer möglichst strukturierten städtebaulichen Entwicklung.

Festgesetzte Gebäudehöhen wurden sorgsam auf die konkreten städtebaulichen Entwicklungsabsichten der Stadt abgestimmt und lassen nach Überzeugung der Stadt Pressath im vorliegenden Fall keine negativen Auswirkungen auf den Naturraum und das Orts- und Landschaftsbild erwarten. Im Ergebnis des Planungsprozesses scheidet alternative Lösungsmöglichkeiten hierzu aus.

Fachliche Ziele (Z) und Grundsätze (G) zur nachhaltigen Siedlungsentwicklung gemäß dem zum 1. September 2013 novellierten Landesentwicklungsprogramm Bayern werden eingehalten.

Die Notwendigkeit der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen begründet sich hauptsächlich durch den Expansionsbedarf des vorhandenen Gewerbebestandes an Ort und Stelle und der hier zur Verfügung stehenden Freiflächen.

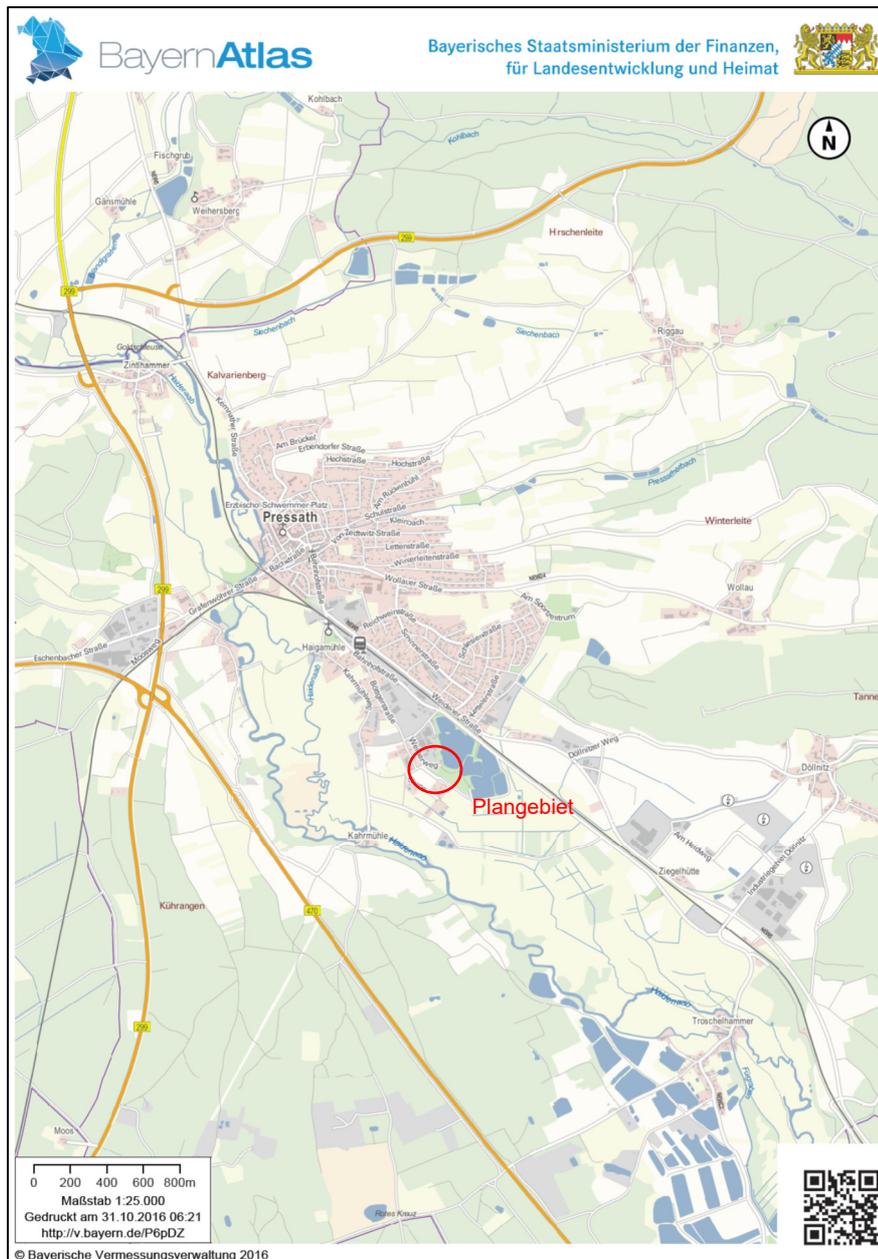
2. Bedarfsnachweis

Der Bedarf zur Ausweisung des Gewerbegebietes ergibt sich nicht zuletzt durch Erweiterungsabsichten angrenzend ansässiger Firmen.

Insbesondere soll mit dem entstehenden Areal das Entwicklungspotential kleinerer und mittlerer Betriebe, für welche eine An- oder Aussiedlung ins Gewerbegebiet Döllnitz strukturell nicht in Frage kommt, nachhaltig gestärkt und gesichert werden.

3. Beschreibung des Plangebietes

Die Stadt Pressath gehört dem Landkreis Neustadt an der Waldnaab an und liegt, ca. 18 km nordwestlich von Weiden i. d. Opf. im nördlichen Randbereich des Plangebietes Regionalplan Region Oberpfalz-Nord (6).



Das Plangebiet selbst liegt, ca. 1,5 km süd-östlich des Stadtkerns, ca. 300 m süd-westlich der Bahnlinie Weiden – Bayreuth, am südlichen Ortsrand von Pressath.

Im Norden grenzt die Bebauung vorhandener Gewerbegebietsflächen an. Östlich angrenzend, befindet sich die städtische Freizeit- und Erholungsanlage. Ca. 300 m südlich des Plangebietes befindet sich die städtische Kläranlage.

Das Plangebiet selbst unterliegt bislang landwirtschaftlicher Nutzung.

Topographisch betrachtet handelt es sich um eine ausgeprägt flache Ebene. Die im Plangebiet vorhandenen Geländehöhen liegen nach den Daten des digitalen Geländemodells der Bayerischen Vermessungsverwaltung zwischen ca. 420 m ü. NN. im Süden und ca. 421 m ü. NN. im Norden.

Gemäß vorliegender Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Weiden werden Oberflächengewässer oder deren Überschwemmungsgebiete nicht überplant (auch nicht HQ_extrem-Flächen im Sinne der HWRM-RL).

Mit der Ausweisung des Gewerbegebietes entstehen die benötigten gewerblichen Bauflächen. Innerhalb der festgesetzten Baugrenzen liegen diese zusammenhängend bei ca. 1,3 ha.

4. Geltungsbereich

Der dargestellte und mit Aufstellungsbeschluss definierte Geltungsbereich gibt den räumlichen Umgriff des hier behandelten Bebauungsplanes wieder.

Der räumliche Geltungsbereich erstreckt sich damit auf die Flurnummern 4309, 4310, 4311, 4312, 4313, 4314, 4340 (Teilfläche) und 4301/1 (Teilfläche) und umschließt eine Gesamtfläche von 1,94 ha.

5. Immissionsschutz

- Für den vorliegenden Bebauungsplan wurde die schalltechnische Untersuchung 19_0 der Fa. abConsultants GmbH, vom 05.01.2012 angefertigt, um die Lärmimmissionen an den relevanten Immissionsorten quantifizieren zu können.
- Die Emissionskontingente L_{EK} sind keine Orientierungs- oder Immissionsrichtwerte oder -anteile.
- Im künftigen konkreten Verwaltungsverfahren sind die, aus den Emissionskontingenten L_{EK} sich ergebenden Immissionskontingente L_{IK} als Immissionsrichtwertanteile zu betrachten, mit der Folge, dass der nach TA Lärm unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung berechnete Beurteilungspegel L_r der vom Vorhaben ausgehenden Geräusche an allen maßgeblichen Immissionsorten das jeweilige Immissionskontingent L_{IK} nach DIN 45691:2006-12 nicht überschreiten darf.
- Grundsätzlich ist festzuhalten, dass die Realisierung des Gewerbegebietes bei Einhaltung der in der Planzeichnung festgesetzten Lärmkontingente (L_{EK}) möglich ist. Die festgesetzten Emissionskontingente L_{EK} bedeuten, dass zur Tagzeit die gewerbliche Nutzung teilweise eingeschränkt möglich ist, da das Emissionskontingent L_{EK} ohne Berücksichtigung von Zusatzkontingenten die Anhaltswerte der DIN 18005-1 2002-07 für Gewerbegebiete ($L_{WA} = 60 \text{ dB(A)/m}^2$) tagsüber um 9 dB(A) unterschreitet. Zur Nachtzeit ist die gewerbliche Nutzung zudem entsprechend den zur Nachtzeit niedrigeren Orientierungswerten in der Umgebung reduziert. Die Einschränkungen können durch abschirmende Maßnahmen wie geeignete Anordnung der Baukörper, so dass sich eine Abschirmung ergibt, kompensiert werden. Ebenso werden für die im Lageplan in der **Anlage 1** dargestellten Richtungssektoren die Zusatzkontingente wirksam.

Fläche	Ausgangspegel	Reduzierung zur Nachtzeit
Fläche 1	51 dB(A)/m ²	15 dB(A)

Emissionskontingente L_{EK} tagsüber und Reduzierung zur Nachtzeit

Richtungssektoren mit Zusatzkontingenten L_{EK,ZUS,k}:

Zusatzkontingente						
Bezugspunkt	RW	HW			Zusatzkontingent	
	4496078,89	5513436,81				
Abgrenzung Sektoren					L _{EK,ZUS,k} , Tag dB(A)	L _{EK,ZUS,k} , Nacht dB(A)
Sektoren	Anfang		Ende			
		RW	HW	RW	HW	
A	4496072,27	5513499,79	4496175,87	5513460,56	7	7
B	4496175,87	5513460,56	4496017,37	5513472,10	13	13
C	4496017,37	5513472,10	4496072,27	5513499,79	0	0

Zusatzkontingente

Anhand der vorstehenden Tabelle können für Betriebe für die höhere Lärmimmissionen zur Nachtzeit zu erwarten sind, entsprechende Teilflächen vorgesehen werden.

Bei Bauvorhaben sollten generell bereits im Planungsstadium schallschutztechnische Belange berücksichtigt werden. Die relevanten Immissionsorte sind der Anlage 1 der schalltechnischen Untersuchung 19_0 der Fa. abConsultants GmbH, vom 05.01.2012 zu entnehmen.

6. Erschließung

Die Erschließung des Gewerbegebietes erfolgt im Wesentlichen über bereits vorhandene Wege, welche das Gebiet im Norden, Westen und Süden umschließen und soweit erforderlich zu entsprechenden Erschließungsstraßen ausgebaut werden.

Es ist hierbei u. a. auch eine Verbindung der südlichen Enden der Böttgerstraße und des Weiherweges bis hin zum vorhandenen Parkplatz der Freizeitanlage vorgesehen.

Die künftige Zufahrtssituation zur Freizeitanlage erfolgt über die im Plangebiet vorgesehenen Erschließungsstraßen.

Erforderliche Ver- und Entsorgungsleitungen für Wasser, Energie, Telekommunikation und Abwasser werden im Zuge entsprechender Erschließungsmaßnahmen, soweit noch nicht vorhanden, hergestellt.

Die Wasserversorgung erfolgt hierbei über das städtische Wasserversorgungsnetz, die Abwasserbeseitigung über entsprechende Kanäle im Trennsystem. Auf den Gewerbeflächen anfallendes Regenwasser ist auf den einzelnen Grundstücken der Versickerung zuzuführen.

Eine mögliche Erdgasversorgung ist beabsichtigt. Die Erschließung mit Erdgas erfolgt unter dem Vorbehalt einer ausreichenden Kundenakzeptanz.

7. Flächennutzungsplan

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird zeitgleich die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich, welche im Parallelverfahren vorgenommen wird.

8. Darstellungen im Plan

Die getroffenen Festsetzungen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes, soweit erforderlich, in Anlehnung an die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) entsprechend dargestellt.

B) Umweltbericht mit naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung

1. EINLEITUNG

1.1 Kurzdarstellung der wichtigsten Inhalte des Bebauungsplanes

Am südlichen Ortsrand der Stadt Pressath soll zur Erweiterung bereits ansässiger Gewerbebetriebe ein neues Gewerbegebiet ausgewiesen werden. Die ca. 1,94 ha große Fläche liegt auf der Flurnummer 4309, 4310, 4311, 4312, 4313, 4314, 4340 (T) und 4301/1 (T) Gemarkung Pressath.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird die dort teils brach liegende, teils extensiv landwirtschaftlich, teils für Freizeitaktivitäten genutzte Fläche durch ein Gewerbegebiet ersetzt. Die teilweise umschließenden Wege werden soweit erforderlich zu Erschließungsstraßen ausgebaut. Vorgesehen ist eine Bebauung mit bis zu drei Stockwerken; Wand- und Firsthöhe max. 12 m. Die vorgesehene Grundflächenzahl beträgt max. 0,8.

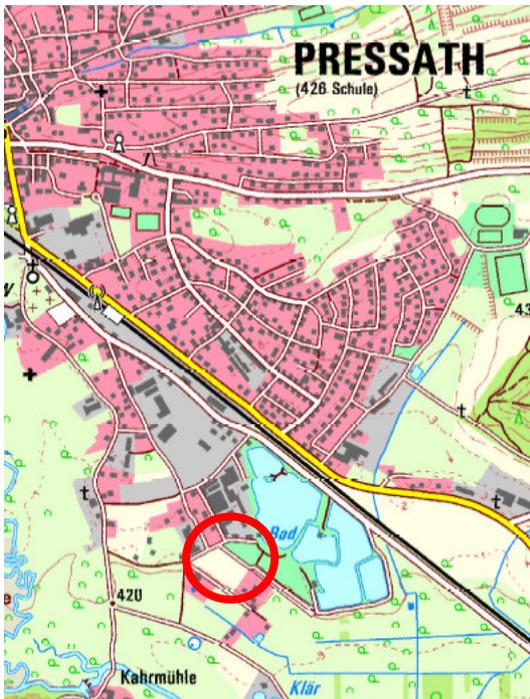


Abb.: Lage des Bearbeitungsgebietes in der TK 25 (roter Kreis, nicht maßstäblich, Kartengrundlage Bayerische Vermessungsverwaltung)

1.2 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Berücksichtigung

Berücksichtigt werden insbesondere die allgemeinen gesetzlichen Grundlagen des Baugesetzbuches, der Naturschutzgesetze, der Immissionsschutz-Gesetzgebung, der Abfall- und Wassergesetzgebung und das Bundes-Bodenschutzgesetz.

Entsprechend den übergeordneten Zielen des Regionalplans der Region Oberpfalz - Nord (Region 6; *RPV 2003/2014*), „steht die Wirtschaft der Region aufgrund neuer Entwicklungen, wie des zunehmenden Wettbewerbs in der EU und mit den östlichen Nachbarländern sowie der Tendenz zu Betriebsverlagerungen in die Länder mit niedrigerem Lohnniveau, vor neuen Herausforderungen. Für die Region ist es deshalb wichtig, die bestehenden Betriebe in ihrem Bemühen zur Anpassung an die Erfordernisse des Marktes zu unterstützen...“. Es soll darauf hingewirkt werden, zusätzliche Arbeitsplätze insbesondere durch Stärkung bereits ansässiger Betriebe zu schaffen.

Die Stadt Pressath liegt in einem ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung nachhaltig gestärkt werden soll. Vorrang- und Vorbehaltsgebiete für Natur und Landschaft sowie Bodenschätze, Hochwasserschutz und Wasserversorgung werden durch die Planung nicht berührt.

Hinsichtlich der ökologisch-funktionellen Raumgliederung befindet sich der Bereich in einem Gebiet mit geringer Belastbarkeit (ohne/naturnahe Nutzung). Außerdem handelt es sich um ein für Erholungszwecke besonders geeignetes aber kein häufig aufgesuchtes Gebiet.

→ Die beiden letztgenannten Punkte sind an dieser Stelle jedoch kaum zutreffend, da die Fläche in einer Baulücke umgeben von bestehenden Gewerbe- und Wohngebäuden liegt.

Im Flächennutzungsplan, der parallel entsprechend geändert wird, ist der nordwestliche Teil bereits als Gewerbegebiet, der südöstliche als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen.

2. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN EINSCHLIESSLICH DER PROGNOSE BEI DER DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

2.1 Natürliche und rechtliche Grundlagen

Naturraum

Das Planungsgebiet liegt im Naturraum 070-G „Grafenwöhrer Hügelland“.

Lage und Bestand

Die geplante Erweiterungsfläche befindet sich am südlichen Ortsrand von Pressath in einer Baulücke und ist von bestehenden Gewerbebetrieben, Wohnbebauung und kleinflächig landwirtschaftlichen Flächen umgeben. Eine Erschließungsstraße umgrenzt den Großteil der Fläche. Die Fläche ist sehr eben bei 420-421 m üNN und liegt am Rande des Haidenaabtals.

Auf der Planungsfläche selbst befinden sich teils brach liegende, teils extensiv landwirtschaftlich teilweise durch Schafbeweidung genutzte Flächen. Die nördliche Fläche ist Teil eines Freizeitbereichs am angrenzenden Weiher mit Beach-Volleyballfeldern.

Geologie

Die Geologische Karte von Bayern M = 1:500.000 des Bayerischen Landesamts für Umwelt (2015) weist für den Bereich des neuen Gewerbegebiets Ablagerungen im Auenbereich, meist jungholozän, und polygenetische Talfüllung, z. T. würmzeitlich aus (Mergel, Lehm, Sand, Kies, z. T. Torf).

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 Planungsgebiet im Bereich von F2c „Zittergrasseggen-Stieleichen-Hainbuchenwald im Komplex mit Schwarzerlen-Eschen-Sumpfwald“.

Schutzgebiete

Die Fläche liegt im Naturpark „Nördlicher Oberpfälzer Wald“. Von der Planung werden keine weiteren Schutzgebiete, keine FFH- und SPA-Gebiete oder gem. §30 BNatSchG geschützten Flächen berührt.

Das FFH-Gebiet 6237-371 „Heidenaab, Creussenaue und Weihergebiet nordwestlich Eschenbach“ liegt in ca. 200 m Entfernung, wird durch das Vorhaben aber nicht beeinträchtigt.

Biotopkartierung

Südlich der Straße liegt das Biotop 6237-1212-003/4 „Kleine Feuchtflächen südlich Pressath“. Es handelt sich um am Rand der Haidenaabaue gelegene, kleine, teils aufgelassene, teils genutzte Feuchtflächen außerhalb des FFH-Gebietes. Diese werden durch die Planung nicht beeinträchtigt.

2.2 Untersuchung relevanter Schutzgüter

Gegenüber der derzeitigen Nutzung kommt es im Bereich des Bebauungsplanes zu einer Veränderung der für die Bewertung der einschlägigen Schutzgüter relevanten Faktoren.

Schutzgut Mensch

Bestand: Der nordöstliche Teil der Baufläche hat derzeit Bedeutung für die Erholungsnutzung (Beachvolley, Wiese), ist jedoch bereits im Flächennutzungsplan überwiegend als Gewerbegebiet dargestellt. Im Übrigen ist die Erholungseignung durch die Lage innerhalb bebauter Flächen nur untergeordnet. Die öffentliche Grünfläche bleibt erhalten.

Durch die Straßen und Gewerbebetriebe ist eine gewisse Lärmbelastung vorhanden, es sind jedoch keine kritischen Immissionen zu erwarten. Im Zuge der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung landwirtschaftlicher Flächen kommt es zu Staub-, Geruchs- und Lärmimmissionen, die im ländlichen Raum ortsüblich sind.



Abb.: Bestand (Planungsgrundlage: Architektur- und Ingenieurbüro Dipl.-Ing. (FH) Wolfgang Schultes: Bebauungsplan)

Auswirkungen: Während der Bauphase ist nur kurzzeitig mit optischen Störungen und Lärm durch den Baubetrieb zu rechnen. Die baubedingten Auswirkungen sind als gering einzustufen.

Im Hinblick auf Lärm sind nur geringe nachteilige Auswirkungen durch eine etwas erhöhte Verkehrsbelastung durch das neue Gewerbegebiet zu erwarten. Laut Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung der Fa. ab consultants GmbH (2012) werden bei Einhaltung der festgesetzten Lärmkontingente bzw. durch abschirmende Maßnahmen, wie eine geeignete Anordnung der Baukörper, die Schallschutzziele durch das Vorhaben eingehalten. Es sind keine erheblichen Beeinträchtigungen durch Licht oder Erschütterungen zu erwarten.

Die Belastungen durch die Landwirtschaft auf den umgebenden Flächen bleiben erhalten.

Die bisher vorhandenen Freizeitflächen angrenzend an das bestehen bleibende Freibadgelände gehen verloren.

Ergebnis: Von geringer Erheblichkeit durch eine erhöhte Lärmentwicklung und den Verlust der Freizeitflächen sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch.

Schutzgüter Tiere und Pflanzen

Bestand: Von der Planung werden außer dem Naturpark „Nördlicher Oberpfälzer Wald“ keine Schutzgebiete oder Schutzgegenstände nach dem BayNatSchG, keine FFH- und SPA-Gebiete bzw. keine als besonders geschützte Biotop gem. §30 BNatSchG anzusprechende Flächen berührt.

Die nordöstliche Fläche wird derzeit als Erholungsfläche mit eher artenarmen und mageren Rasenflächen und Beachvolleyballfeldern genutzt. Hier müssen auch einige überwiegend heimische Gehölze (u.a. Hartriegel, Holunder, Heckenrose, Johannisbeere, Schneebeere, Hasel, Stiel-Eiche, Spitz-Ahorn, Kiefer) gerodet werden. Aufgrund der höheren Strukturdiversität ist in den Gehölzen gegenüber intensiver genutzten Flächen eine höhere Artenvielfalt bezüglich der Tierwelt zu erwarten. Innerhalb der umgebenden Flächen sind sie zum einen als Rückzugsraum und zum anderen als Trittstein zur Biotopvernetzung von Bedeutung.

Den westlichen Teil bildet mäßig artenreiches, mageres bzw. artenarmes Grünland, das eher extensiv mit Schafen in Koppelhaltung beweidet wird. Im Süden befinden sich mäßig artenreiche sowie artenarme Brachflächen teilweise mit jungem Gehölzanflug. Vor allem in den artenreichen Flächen kommen u.a. Echtes Johanniskraut, Mausohr-Habichtskraut, Ruchgras, Knöllchen-Steinbrech, Margerite und Schlüsselblume vor.

Die Straßen und Wege sind asphaltiert oder mit wassergebundener Decke befestigt.

Außer den in der saP (Percas 2017) erfassten Arten, sind im Planungsgebiet keine störungsempfindlichen sowie keine gefährdeten oder geschützten Tier- und Pflanzenarten zu erwarten. Die artenarmen Flächen besitzen eine geringe, die Gehölze und mäßig artenreichen Grünflächen eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut Tiere und Pflanzen.

Auswirkungen: Der Eingriff bewirkt durch die Versiegelung von Boden einen Arealverlust für Tiere und Pflanzen. Auf den artenarmen Bereichen hat der Verlust keine größere Bedeutung für das Schutzgut.

Eine Beunruhigung der angrenzenden Bereiche durch Lärm, Licht und Erschütterungen vor allem während der Bauphase ist aufgrund der Vorbelastung durch die umgebenden Nutzungen nicht erheblich.

Im Hinblick auf artenschutzrechtliche Belange wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durchgeführt (Percas 2017). Als relevante Vogelart konnte der Turmfalke kartiert werden. Außerdem bietet die Fläche dem Nachtfalter Nachtkerzenschwärmer, der in der Nähe vorkommt, einen potentiellen Lebensraum.

Die saP kommt zu dem Ergebnis, dass weder für Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie noch für Vogelarten gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie sowie der „Verantwortungsarten“ nach § 54 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG zu prognostizieren sind, wenn die angegebenen Vermeidungsmaßnahmen durchgeführt werden (siehe Kapitel 4.1). Nach Auswertung der tatsächlichen und potenziellen Artvorkommen werden keine speziellen Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) benötigt. Die vollständige saP liegt dem Umweltbericht als Anlage bei.

Die geplanten Versickerungsflächen als Magerrasen sowie festgesetzten Baumpflanzungen tragen zu einer Aufwertung der Fläche bei. Einfriedungen sind ausschließlich in Form von Hecken, Sträuchern und Zäunen ohne Sockel zulässig.

Der nicht vermeidbare Eingriff wird bei der Behandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung berücksichtigt.

Mit Umsetzung der Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen wird die biologische Vielfalt nicht erheblich beeinträchtigt.

Ergebnis: Der Eingriff in das Schutzgut Tiere und Pflanzen ist überwiegend als mittel; in großen Teilen aber auch als gering zu betrachten.

Schutzgut Wasser

Bestand: Im Bereich des Planungsgebietes liegen keine Wasserschutzgebiete, Vorranggebiete und Vorbehaltsgebiete für Trinkwasser oder Überschwemmungsbereiche. Nördlich befindet sich ein Badeweiher. Es liegen keine Daten zum Grundwasserstand vor. Für das Schutzgut Wasser besitzt die Fläche, was Wasserrückhaltung und Grundwasserneubildung betrifft, aufgrund der geringen Versiegelung eine mittlere Bedeutung.

Auswirkungen: Die Versiegelung von Boden durch Überbauung und Befestigung von Flächen reduziert im Allgemeinen die Versickerung und den Rückhalt von Regenwasser und verringert die Grundwasserneubildung sowie die natürliche Verdunstung. In der Folge ergibt sich ein erhöhter und schnellerer Oberflächenabfluss. Durch die hohe Versiegelung (Grundflächenzahl max. 0,8) kommt es also zu einem Eingriff in den lokalen Wasserhaushalt. Anfallendes Regenwasser muss jedoch vor Ort versickert werden. Die Abwasserbeseitigung erfolgt über vorhandene oder noch herzustellende Kanäle im Trennsystem.

Die nicht vermeidbaren Auswirkungen werden bei der Behandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung berücksichtigt.

Sowohl die Versickerung – sofern sie nicht der NWFreiV unterliegt – als auch die Einleitung von Niederschlagswasser in Oberflächengewässer sind erlaubnispflichtig. Bei der Freilegung von Grundwasser besteht eine Anzeigepflicht, bei Bauwasserhaltungen eine Erlaubnispflicht.

Ergebnis: Insgesamt ist auf Grund der zusätzlichen Versiegelung mit Einbeziehung der Verminderungsmaßnahmen eine geringe-mittlere Erheblichkeit für dieses Schutzgut zu erwarten.

Schutzgut Boden

Bestand: Vorrang- und Vorbehaltsgebiete für Bodenschätze sind nicht betroffen. Die Fläche ist nicht als Altlastenverdachtsfläche erfasst und es herrschen nur geringe anthropogene Bodenveränderungen durch die Nutzung sowie Befestigungen vor. Es handelt sich um Flächen ohne kulturhistorische Bedeutung oder Eignung für die Entwicklung von besonderen Biotopen.

Die Fläche besitzt für das Schutzgut Boden überwiegend eine mittlere Bedeutung, da es sich um Böden mit natürlicher Ertragsfunktion unter Dauerbewuchs und wenig Versiegelung handelt.

Auswirkungen: Baubedingt erfolgen Bodenbewegungen und Oberflächen werden verändert. Oberboden wird abgetragen und zwischengelagert. Aufschüttungen und Abgrabungen in größerem Umfang sind nicht erforderlich. Im neuen Gewerbegebiet ist ein hoher Versiegelungsgrad (GRZ max. 0,8) durch Gebäude und Verkehrsflächen geplant, was im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung auszugleichen ist. Das Gewerbegebiet (sowie auch die notwendigen Ausgleichsflächen) stehen nicht mehr für die (intensive) landwirtschaftliche Nutzung zu Verfügung.

Um die Bodenbewegungen sachgemäß durchzuführen wird auf die DIN 19731 verwiesen. Werden bei Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten festgestellt, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gemäß Artikel 1 BayBodSchG).

Gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen durch Verrichtungen auf den betroffenen Flächen sind Vorsorgemaßnahmen zu treffen.

Ergebnis: Die Versiegelung bedeutet für das Schutzgut Boden einen Eingriff mittlerer Erheblichkeit.

Schutzgut Klima/Luft

Bestand: Die Fläche liegt am Rand der Luftaustauschbahn Haidenaabtal, ist aber bereits von Bebauung umgeben. Über der Freifläche selbst kann Kaltluft entstehen, besitzt für das Schutzgut insgesamt aber nur eine geringe Bedeutung.

Durch die Verkehrswege ist eine gewisse Schadstoffbelastung vorhanden.

Auswirkungen: Die mögliche Kaltluftentstehung über der Freifläche wird durch Bebauung und Versiegelung verringert. Die Versiegelung kann Luft und Kleinklima in begrenztem Umfang beeinflussen (Verdunstung, Aufheizen im Sommer usw.). Durch den Luftaustausch in einem überwiegend ländlich geprägten Umfeld sind aber keine großräumigen Auswirkungen zu erwarten.

Luft und Klima werden während der Bauphase, durch den Betrieb und durch das etwas erhöhte Verkehrsaufkommen leicht zusätzlich belastet (u.a. Feinstaub und Treibhausgasemissionen).

Die Bepflanzung mit Gehölzen wirkt in geringem Umfang kleinklimatisch ausgleichend.

Es ist keine erhöhte Anfälligkeit des Vorhabens für einen möglichen Klimawandel zu erwarten.

Ergebnis: Das Schutzgut Klima/Luft wird durch die Änderung des Bebauungsplanes mit einer geringen Erheblichkeit beeinträchtigt.

Schutzgut Landschaftsbild

Bestand: Das Planungsgebiet ist durch die umgebende bestehende Gewerbebebauung und Lagergebäude vorbelastet. Die Ortsrandeingrünung ist nur teilweise gut ausgebildet.

Für das Schutzgut Landschaft besitzen nur die artenreicheren Bereiche und die Gehölze eine etwas höhere Bedeutung.

Auswirkungen: In der Bauphase ist mit optischen Störungen durch den Baubetrieb zu rechnen. Die baubedingten Auswirkungen sind aber wegen der kurzen Zeitdauer als gering einzustufen.

Durch die Bebauung selbst entsteht eine zusätzliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes, vor allem durch die hohe Versiegelung und die großen Gebäudehöhen; die Fläche liegt jedoch in einer Baulücke, wodurch diese bereits erheblich vorbelastet ist.

Gebäude über 50 m Länge sind durch verschiedene Maßnahmen zu gliedern. Werbeeinrichtungen sind nur zulässig, soweit sie nicht verunstalten, und sind bis 3 m² genehmigungsfrei. Grelle Farben, Farbmischungen und Wechsellichter sind unzulässig.

Einfriedungen sind ausschließlich in Form von Hecken, Sträuchern und Zäunen zulässig. Pflanzungen von heimischen Bäumen werden festgesetzt, um die Einbindung in das Ortsbild zu verbessern.

Ergebnis: Für dieses Schutzgut sind geringe Beeinträchtigungen zu erwarten, die durch die Eingrünung vermindert werden.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Bestand: Im Baugebiet selbst sind derzeit keine Kultur- und Sachgüter vorhanden oder im Boden zu erwarten.

Auswirkungen: Durch die neue Bebauung werden keine besonderen Blickbeziehungen oder Sichtachsen beeinträchtigt. Außerdem werden keine Fernwirkungen im Wirkungsgefüge mit dem Umland zusätzlich belastet.

Archäologische Funde (z.B. Keramikscherben, Steinartefakte oder Knochen) bzw. archäologische Befunde (z.B. Mauern, Erdverfärbungen oder Gräber), die bei Erdarbeiten zutage kommen, unterliegen der gesetzlichen Meldepflicht gemäß Art. 8 DSchG.

Ergebnis: Es sind keine Auswirkungen für dieses Schutzgut zu erwarten.

Weitere Gesichtspunkte

Die Abfallentsorgung ist über die gemeindeüblichen Wege sicher gestellt.

Sonstige Belästigungen wie auch eine Beeinträchtigungen durch Wärme und Strahlung sind über das übliche geringfügige Maß hinaus nicht zu erwarten

Die Themen erneuerbare Energien und Energiesparen werden nicht gesondert berücksichtigt. Es werden keine weiteren Vorgaben zu eingesetzten Techniken und Stoffen gemacht.

Es sind keine Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt auch durch Unfälle und Katastrophen zu erwarten.

Wechselwirkungen und Kumulierungen

Es entstehen keine zusätzlichen Belastungen durch Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern. Außerdem ist keine Kumulierung der Auswirkungen von benachbarten Vorhaben auf Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder Nutzung von natürlichen Ressourcen zu erwarten.

3. PROGNOSE BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

Bei Nichtbebauung des Planungsareals würden die verschiedenen Nutzungen bis auf weiteres erhalten bleiben. Die geringen bis mittleren Beeinträchtigungen verschiedener Schutzgüter könnten dadurch an dieser Stelle vermieden werden. Da jedoch der Bedarf an Gewerbeflächen besteht, müsste ein entsprechendes Gebiet an anderer Stelle zur Verfügung gestellt werden. Dadurch wären die meisten Schutzgüter mindestens in gleicher Weise betroffen (das Schutzgut Tiere und Pflanzen vermutlich weniger, dafür das Landschaftsbild umso mehr).

4. GEPLANTE MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH

4.1 Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter

- Das Ortsbild wird durch die Festsetzung einer Untergliederung von Gebäuden über 50 m Länge berücksichtigt. Werbeeinrichtungen sind nur zulässig, soweit sie nicht verunstalten, und sind bis 3 m² genehmigungsfrei. Grelle Farben, Farbmischungen und Wechsellichter sind unzulässig.
- Einfriedungen ausschließlich in Form von Hecken, Sträuchern und Zäunen ohne Sockel wirken sich positiv auf das Landschaftsbild und das Schutzgut Tiere aus.
- Zum Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan zu erstellen, um eine ausreichende Eingrünung des Gewerbegebiets zu gewährleisten. In diesem Rahmen werden mind. 10 heimische Bäume lt. Pflanzliste vorgesehen. Diese lockern die Bebauung auf und mindern so die Beeinträchtigungen. Positiv wirken sich außerdem die geplanten Versickerungsflächen als Sandmagerrasen auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere aus. Zudem werden teilweise artenreiche Säume in den Randbereichen angesät (mit Weidenröschen, siehe saP). Diese Randbereiche werden abschnittsweise alle 1-3 Jahre im Herbst gemäht.
- Die bestehenden öffentlichen Grünflächen werden in ihrem Bestand erhalten.
- Eine Verringerung der Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser wird durch die Versickerung von Regenwasser vor Ort erreicht.

Pflanzliste:

Bäume 2. Ordnung

Mindest-Pflanzgröße: Heister 125-150

Acer campestre - Feld-Ahorn

Carpinus betulus – Hainbuche

Prunus avium - Vogel-Kirsche

Bäume 1. Ordnung

Mindest-Pflanzgröße: HSt. mB 2xv StU 12-14

Acer platanoides - Spitz-Ahorn

Acer pseudoplatanus - Berg-Ahorn

Fraxinus excelsior – Gemeine Esche

Prunus padus - Traubenkirsche	Quercus robur - Stiel-Eiche
Pyrus communis - Wildbirne	Tilia cordata - Winter-Linde
Sorbus aucuparia - Vogelbeere	Tilia platyphyllos - Sommer-Linde
	Ulmus glabra - Berg-Ulme

Laut saP (Percas 2017) werden folgende Maßnahmen zur Vermeidung festgelegt:

- Zeitliche Steuerung der Maßnahmen: Durchführung außerhalb der Vogelbrutzeit (1. März bis 30. September)
- Schutz von Lebensräumen vor baubedingten Schädigungen: Arbeitsstreifen werden auf das notwendige Maß begrenzt, um angrenzende Lebensräume nicht zu gefährden
- Räumung der Fläche außerhalb der Eiablage- und Raupenzeit des Nachtkerzenschwärmers ab Mitte Juni bis Ende Juli
- Förderung von Flächen und Randbereichen mit Weidenröschen im näheren Umfeld (1 km)

Es werden keine speziellen Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) benötigt.

Hinweise des BPs:

- Um Beeinträchtigungen des Schutzguts Boden zu minimieren, wird der belebte Oberboden in nutzbarem Zustand erhalten.
- Stellplätze und befestigte Flächen sind nach Möglichkeit in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen.
- Der Löschwasserbedarf, der über den Bedarf bei kleiner Brandausbreitungsgefahr im Gewerbegebiet hinausgeht, muss privat sichergestellt werden.

4.2 Maßnahmen zum Ausgleich, Behandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Durch die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ist die Stadt Pressath gehalten, die durch die Bauleitplanung vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft auszugleichen.

Die folgende Ermittlung des Ausgleichsbedarfs lehnt sich an die „Grundsätze für die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“, erstellt von einer Arbeitsgruppe beim Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen (Sept. 1999, in der ergänzten Fassung vom Januar 2003) an.

Mit einer festgesetzten GRZ von max. 0,8 sind die Gewerbeflächen dem Typ A „hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad“ zuzuordnen.

4.2.1 Ermittlung des Bedarfs an Ausgleichsflächen

Flächen ohne Eingriff sind die bereits asphaltierten und befestigten Bereiche. Außerdem bleibt die öffentliche Grünfläche in ihrem Bestand erhalten.

Gesamtfläche Geltungsbereich	19.351 m ²
<i>Abzüglich Flächen ohne Eingriff:</i>	
Befestigte/versiegelte Flächen	2.149 m ²
Öffentliche Grünflächen	1.367 m ²
Summe	3.516 m ²
Eingriffsrelevante Fläche	15.835 m²

Flächen geringer Bedeutung für Natur und Landschaft (Faktor 0,3 – 0,6)

Folgende Flächen mit intensiven Nutzungen bzw. artenarmer Vegetationszusammensetzung werden als Bereiche mit geringer Bedeutung für Natur und Landschaft eingestuft. Als Ausgleichsfaktor wird aufgrund der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen 0,4 festgelegt.

Beach-Volleyball	616 m ²
Straßenbegleitgrün, Intensivrasen	3.289 m ²
Brache artenarm	1.767 m ²
Erdablagerung	150 m ²
Grünland zu 60 % artenarm	1.114 m ²
Summe Flächen geringer Bedeutung	6.936 m²

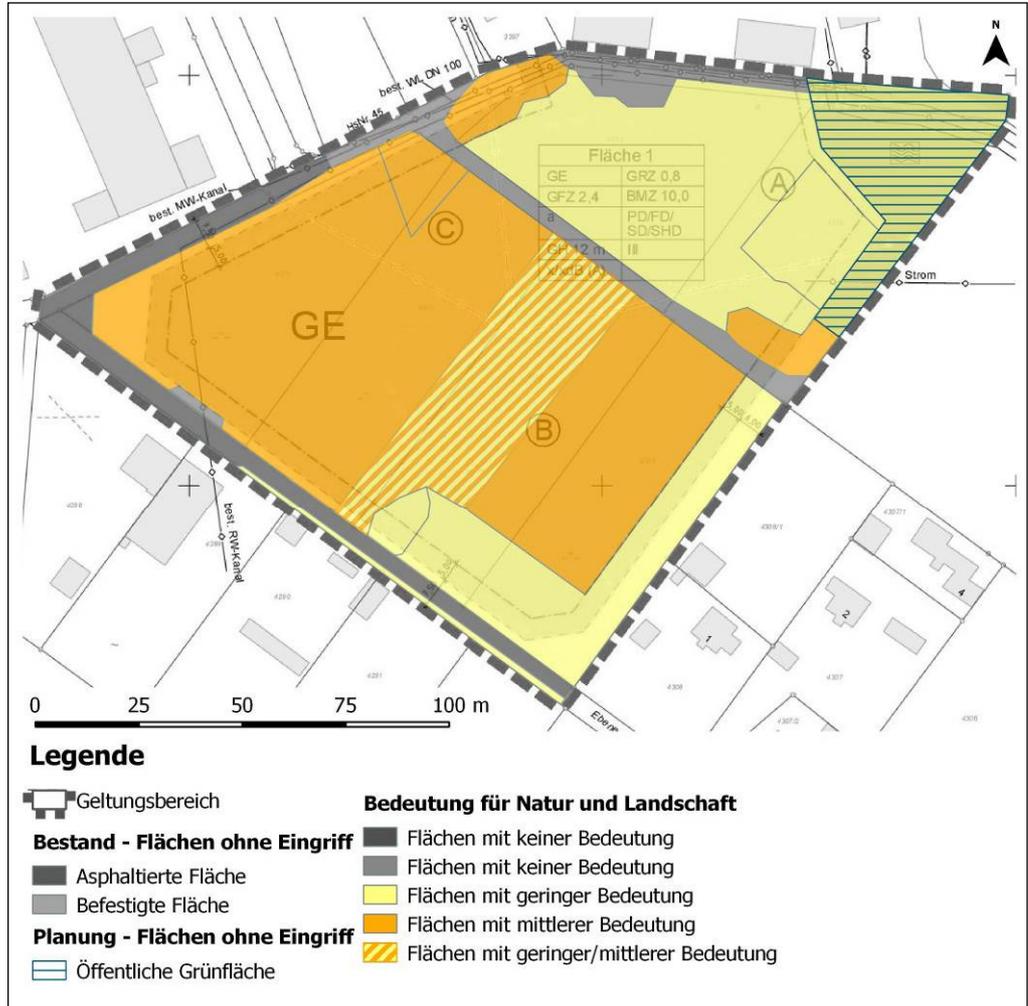


Abb.: Darstellung der Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Planungsgrundlage: Architektur- und Ingenieurbüro Dipl.-Ing. (FH) Wolfgang Schultes: Bebauungsplan)

Flächen mittlerer Bedeutung für Natur und Landschaft (Faktor 0,8 – 1,0)

Die überwiegend heimischen Gehölze sowie nicht intensiv genutzte, mäßig artenreiche Brachflächen und Grünland werden als Flächen mit mittlerer Bedeutung für Natur und Landschaft eingestuft. Hierfür wird aufgrund der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen als Ausgleichsfaktor 0,9 festgelegt.

Gehölze	582 m ²
Grünland mäßig artenreich	4.995 m ²
Grünland zu 40 % mäßig artenreich	743 m ²
Brache mäßig artenreich	2.579 m ²
Summe Flächen mittlerer Bedeutung	8.899 m²

Tab.: Berechnung des Ausgleichsbedarfs

Typ A „hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad“	Fläche [m²]	Faktor	Ausgleichsbedarf [m²]
<i>Flächen geringer Bedeutung</i>			
Beach-Volleyball	616	0,4	246
Straßenbegleitgrün, Intensivrasen	3.289	0,4	1.316
Brache artenarm	1.767	0,4	707
Erdablagerung	150	0,4	60
Grünland artenarm	1.114	0,4	446
<i>Flächen mittlerer Bedeutung</i>			
Gehölze	582	0,9	524
Grünland mäßig artenreich (gesamt)	5.738	0,9	5.164
Brache mäßig artenreich	2.579	0,9	2.321
<i>Flächen hoher Bedeutung</i>			
./.		1,0 – (3,0)	
Ausgleichsbedarf für überbaubare Flächen			10.784

4.2.2 Externe Ausgleichsflächen

Eine Fläche von insgesamt 10.784 m² wird als externe Ausgleichsfläche bereitgestellt. Der Großteil der Flächen ist für die Herstellung von Ausgleichmaßnahmen besonders gut geeignet, da durch die Standortbedingungen (hängige Lage, schmale Grundstücke, hoher Feuchtegrad) bereits bisher keine übermäßig intensive Nutzung vorherrscht und ein Aufwertungsfaktor von 1 möglich ist, wodurch der Flächenverbrauch minimiert werden kann. Zwei der Flächen befinden sich in einem Natura 2000-Gebiet und in einem (vorläufig gesicherten) Überschwemmungsgebiet. Auf den Flächen sind in die landwirtschaftliche Produktion integrierte Bewirtschaftungs- und Pflegemaßnahmen vorgesehen, die Natur und Landschaft dauerhaft aufwerten.

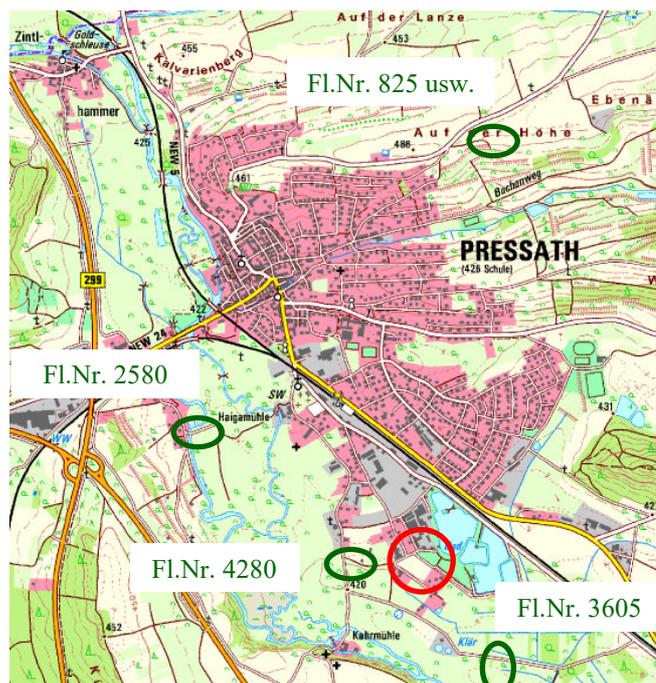


Abb.: Lage der Ausgleichsfläche in der TK 25 (rot = Eingriffsfläche, grün = Ausgleich; nicht maßstäblich, Kartengrundlage: Bayerische Vermessungsverwaltung)

Fl.Nr. 825, 826, 826/2(T), 834(T) Gemarkung Pressath

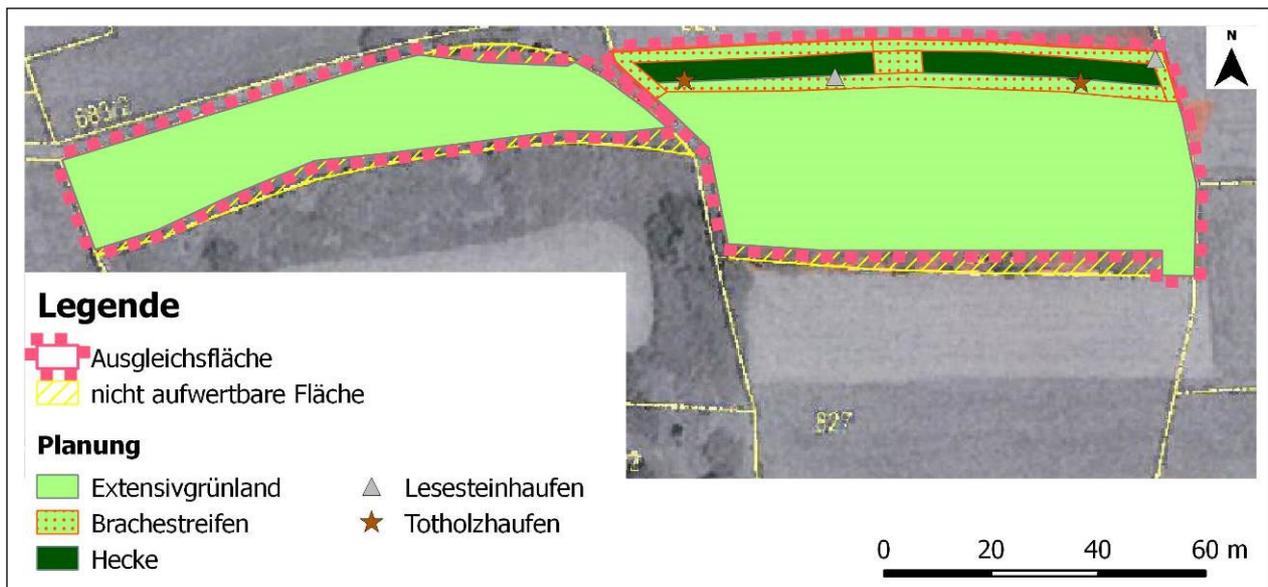


Abb.: Planung der Ausgleichsfläche (Kartengrundlage: Bayerische Vermessungsverwaltung)

Lage:	Im Heckengebiet nordöstlich Pressath am Hang in ca. 1,8 km Entfernung
Naturraum:	070-H „Nordöstliche Oberpfälzer Senke“
Bestand/Nutzung:	Mäßig intensiv genutztes, mäßig artenreiches Grünland
Biotopkartierung:	./.
Schutz:	Naturpark „Nördlicher Oberpfälzer Wald“, Landschaftsschutzgebiet "Oberpfälzer Hügelland im westlichen Landkreis Neustadt a.d. Waldnaab"

Entwicklungsziel:

Strukturanreicherung durch eine Hecke und Saumstrukturen am Nordostrand, artenreiches Extensivgrünland (Entwicklungszeit 5-10 Jahre)

Planung:

- Achtung: Nachbarn nutzen über die Grenze hinaus: Grenzen dauerhaft markieren
- FREI WACHSENDE HECKE MIT SAUM**
- 3-reihige Hecken aus heimischen, standortgerechten Gehölzen lt. Pflanzliste (Breite mind. 4 m, Gesamtlänge 85 m) mit südlichem Saum von mind. 3 m Breite
 - Nach Norden, Osten und Westen sind mind. 4 m Abstand zu den Nachbargrundstücken zu halten.
 - Pflanzung in versetzten Reihen, Abstand der Reihen 1-1,5 m und der Pflanzen in der Reihe 1,5 m, lückige Hecke mit geschwungenem Rand: 10 % Freifläche
 - Verschiedene Sträucher in Gruppen der gleichen Art zu 5-10 Stück
 - Sicherung der Gehölze gegen Wildverbiss mit einem Zaun (evtl. Hasengitter)
 - Ausreichende Bewässerung, Ersatz ausgefallener Pflanzen ab 20 %
 - Keine Pflegeschnitte oder Nutzung der Gehölze; ein abschnittsweises auf den Stock setzen der Sträucher alle 15 Jahre ist möglich
 - Brachestreifen belassen, südlicher Teil: Mahd oder Einzelentfernung des Gehölzaufwuchses alle 1-3 Jahre, ordnungsgemäße Entsorgung des Materials, keine Düngung oder Herbizide
 - Strukturanreicherung mit 2 Lesestein- und 2 Totholzhaufen in Form von Wurzelstöcken zur Abgrenzung der Fläche und an der Südseite der Hecke, gelegentlich von Bewuchs frei stellen

Pflanzliste Sträucher*Mindest-Pflanzgröße vStr. 60-100*

Cornus sanguinea – Roter Hartriegel

Corylus avellana - Haselnuss

Crataegus laevigata - Zweigriffliger Weißdorn*

Crataegus monogyna - Eingriffliger Weißdorn*

Euonymus europaeus – Pfaffenhütchen

Lonicera xylosteum - Rote Heckenkirsche

Prunus spinosa - Schlehe

Rhamnus cathartica - Kreuzdorn

Ribes nigrum – Schwarze Johannisbeere

Rosa canina - Heckenrose

Rosa rubiginosa – Apfelrose

*Weißdorn sollte wegen der Übertragungsfahr von Feuerbrand auf Obst nur in Abstimmung mit dem Kreisfachberater für Gartenbau und Landschaftspflege gepflanzt werden.

GRÜNLAND

- Extensivierung der Nutzung (keine Düngung oder Pestizide)
- Grünlandnutzung: angepasstes Mahdregime (fünf Jahre zweimalige Mahd, nach Erfolgskontrolle evtl. Umstellung auf eine Mahd). 1. Mahd jährlich zwischen 15.06. und 01.07; 2. Mahd zwischen 15.09. und 30.09., jeweils mit ordnungsgemäßer Beseitigung des anfallenden Mähgutes

Fl.-Nr.	Gemarkung	Gesamtfläche [m ²]	Aufwertbare Fläche [m ²]	Faktor	Anrechenbarer Ausgleich [m ²]
825	Pressath	1.230	1.230	1	1.230
826	Pressath	1.430	1.430	1	1.430
826/2	Pressath	1.260	1.002	1	1.002
834	Pressath	2.080	1.617	1	1.617
Summe					5.279

Nicht aufwertbar sind die vorhandenen Gehölze.

Anrechenbarer Ausgleich = Produkt Aufwertungsfaktor und aufwertbare Fläche

Fl.Nr. 2580 Gemarkung Pressath

Lage: Haidenaabtal südwestlich Pressath in ca. 1 km Entfernung

Naturraum: 070-G „Grafenwöhrer Hügelland“

Bestand/Nutzung: Mäßig intensiv genutztes, mäßig artenreiches Grünland

Schutz: Naturpark „Nördlicher Oberpfälzer Wald“, Landschaftsschutzgebiet "Oberpfälzer Hügelland im westlichen Landkreis Neustadt a.d. Waldnaab", FFH-Gebiet „Heidenaab, Creussenaue und Weihergebiet nordwestlich Eschenbach“

Entwicklungsziel:

Artenreiches Extensivgrünland mit einer Nutzung abgestimmt auf den Falter Dunkler Wiesenknopf-Ameisenbläuling (Entwicklungszeit 5-10 Jahre)



Abb.: Planung der Ausgleichsfläche (Kartengrundlage: Bayerische Vermessungsverwaltung)

Biotopkartierung:

6237-1193-4 „Mähwiesen in der Haidenaabaue zwischen der Eisenbahnbrücke von Pressath und Kahrmühle“ (2009): Artenreiche Flachland-Mähwiese mittlerer Standorte

In der Haidenaabaue gelegene, 2- bis 3-schürige, nicht bzw. nur schwach gedüngte Mähwiesen feuchter Ausprägung.

Allgemein herrscht eine zweischichtige, von Wiesenfuchsschwanz bzw. Ruch- und Wolligem Honiggras beherrschte, lockere Grasmatrix vor. Hoher bis sehr hoher Krautanteil mit viel Großem Wiesenknopf, Wiesenschaumkraut und Scharfem Hahnenfuß als Aspektbildner. Zahlreiche weitere charakteristische Wiesenkräuter wie Wiesenflockenblume, Wiesenmargerite, Wiesenwitwenblume u.a.m. beigemischt. Nitrophyten (v.a. Löwenzahn und Wiesenkerbel) erreichen maximal mittlere Deckungswerte.

Besonders gut ausgeprägte, im Auerelief meist etwas höher gelegene Bereiche wurden als mageres Extensivgrünland erfasst. Hier viel Knöllchen-Steinbrech in der von Mittelgräsern (Ruchgras, Feldhainsimse, Rotschwingel u.a.) dominierten Grasmatrix. Weitere, z.T. ausgesprochene Magerkeitszeiger wie Hornklee, Kleines Habichtskraut, Ferkelkraut, Knolliger Hahnenfuß u.a. beigemischt.

Kleine, flache Flutmulden in TF 01, 02, 04, 07, 09 und 12 werden von Nasswiesenvegetation eingenommen. Hier ersetzen Seggen und Fadenbinse die Süßgräser. Typische Nasswiesenarten wie Brennender Hahnenfuß, Mädesüß, Hainvergissmeinnicht u.a. beigemischt. (...)

→ Der Bestand auf der Fläche 2017 deutet auf eine etwas intensivere Nutzung und einen geringeren Artenreichtum hin, als in der Biotopkartierung beschrieben. Außerdem kann hier eine zusätzliche Aufwertung im Hinblick auf den Wiesenknopf-Ameisenbläuling erzielt werden.

Planung:

GRÜNLAND

- Extensivierung der Nutzung (keine Düngung oder Pestizide)
- Zusätzlicher Aushagerungsschnitt in den ersten drei Jahren um den 15. Mai (vor dem „Ährenschieben“), um der Fläche möglichst viele Nährstoffe zu entziehen
- Grünlandnutzung: angepasstes Mahdregime mit 1. Mahd vor dem 01.06. und 2. Mahd ab 15.09. (ausreichend Zeit für den Großen Wiesenknopf nach der Mahd, um Blütenstände auszubilden, bevor die Flugzeit des Falters beginnt), jeweils mit ordnungsgemäßer Beseitigung des anfallenden Mähgutes; einen jährlich wechselnden Brachestreifen von der Mahd ausnehmen (möglichst wiesenknopffreie Bereiche)

Gesamtfläche : 2.390 m²
 Aufwertbare Fläche: 2.390 m²

Aufwertungsfaktor: 1

Anrechenbarer Ausgleich (Produkt Aufwertungsfaktor und aufwertbare Fläche):
 2.390 m² x 1 = **2.390 m²**

Fl.Nr. 4280 (T) Gemarkung Pressath

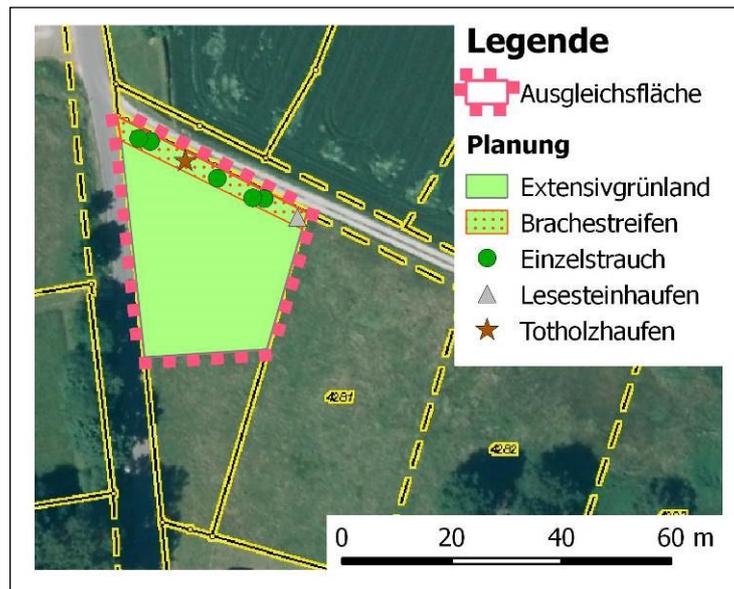


Abb.: Planung der Ausgleichsfläche (Kartengrundlage: Bayerische Vermessungsverwaltung)

Lage: Haidenaabtal südlich Pressath in ca. 190 m Entfernung, Überschwemmungsbereich der Haidenaab (HQ100)

Naturraum: 070-G „Grafenwöhrer Hügelland“

Bestand/Nutzung: Intensiv genutztes, artenarmes Grünland (Pferdekoppel)

Schutz: Naturpark „Nördlicher Oberpfälzer Wald“, Landschaftsschutzgebiet "Oberpfälzer Hügelland im westlichen Landkreis Neustadt a.d. Waldnaab", randlich zum FFH-Gebiet „Heidenaab, Creussenaue und Weihergebiet nordwestlich Eschenbach“

Entwicklungsziel:

Artenreiches Extensivgrünland mit einer Nutzung abgestimmt auf den Falter Dunkler Wiesenknopf-Ameisenbläuling (Entwicklungszeit 5-10 Jahre)

Planung:

GRÜNLAND

- Extensivierung der Nutzung (keine Düngung oder Pestizide)
- Zusätzlicher Aushagerungsschnitt in den ersten drei Jahren um den 15. Mai (vor dem „Ährenschieben“), um der Fläche möglichst viele Nährstoffe zu entziehen
- Grünlandnutzung: angepasstes Mahdregime mit 1. Mahd vor dem 01.06. und 2. Mahd ab 15.09. (ausreichend Zeit für den Großen Wiesenknopf nach der Mahd, um Blütenstände auszubilden, bevor die Flugzeit des Falters beginnt), jeweils mit ordnungsgemäßer Beseitigung des anfallenden Mähgutes;

- 3 m breiten Brachestreifen im Norden belassen, Mahd oder Einzelentfernung des Gehölzaufwuchses alle 1-3 Jahre, ordnungsgemäße Entsorgung des Materials
- Pflanzung von 5 heimischen Einzelsträuchern lt. Pflanzliste (siehe oben)
- Einbringen von einem Lesesteinhaufen und einem Totholzhaufen in Form von Wurzelstöcken, gelegentlich von Bewuchs frei stellen

Gesamtfläche: 1.500 m²
 Aufwertbare Fläche: 1.500 m²
 Verwendete Fläche: 982 m²

Aufwertungsfaktor: 1

Anrechenbarer Ausgleich (Produkt Aufwertungsfaktor und aufwertbare Fläche):
 982 m² x 1 = **982 m²**

Fl.Nr. 3605(T) Gemarkung Pressath

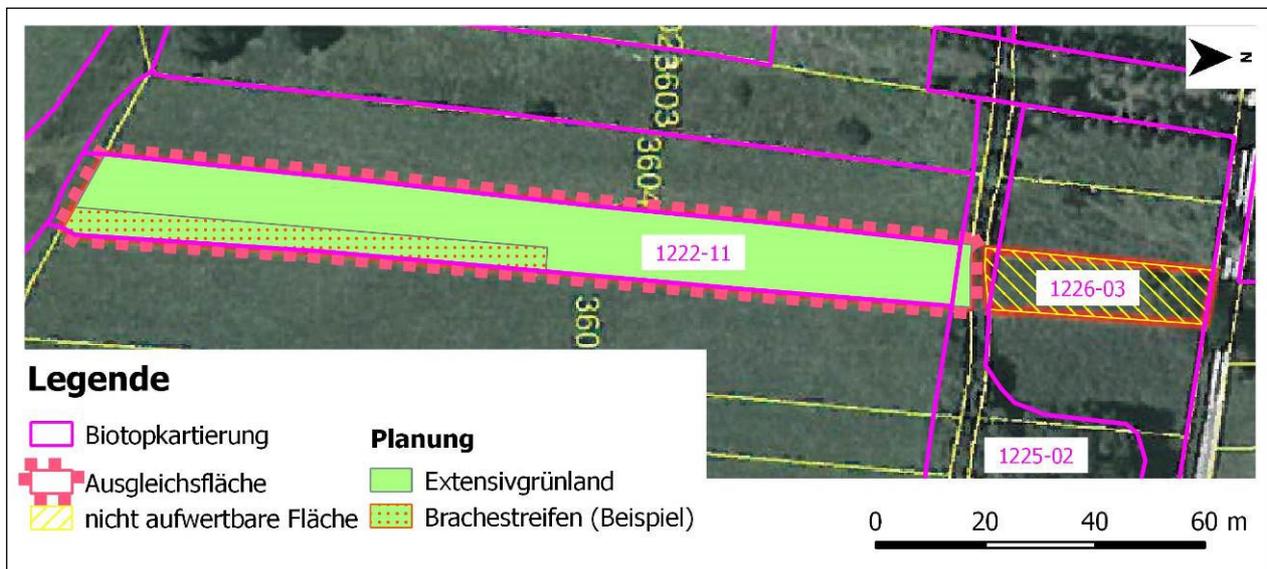


Abb.: Planung der Ausgleichsfläche (Kartengrundlage: Bayerische Vermessungsverwaltung)

Lage: Haidenaabtal südlich Pressath in ca. 500 m Entfernung
Naturraum: 070-G „Grafenwöhrer Hügelland“
Bestand/Nutzung: Intensiv genutztes, artenarmes Grünland
Schutz: Naturpark „Nördlicher Oberpfälzer Wald“, Landschaftsschutzgebiet "Oberpfälzer Hügelland im westlichen Landkreis Neustadt a.d. Waldnaab", FFH-Gebiet „Heidenaab, Creussenaue und Weihergebiet nordwestlich Eschenbach“

Biotopkartierung:
 6237-1222-011 „Mähwiesen in der Haidenaabaue zwischen Kahrmühle und Trotschelhammer“ (2009): Artenreiches Extensivgrünland
*In der reich strukturierten, durch gesondert erfasste Brachflächen und Auwaldanteile kleinräumig kompartimentierten Haidenaabaue gelegene, 2- bis 3-schürige, teils nicht, teils mehr oder weniger stark angedüngte Mähwiesen, die sämtlich dem feuchten Flügel des Arrhenatherions mit viel Wiesenfuchsschwanz und Großem Wiesenknopf zuzurechnen sind, und die z.T. kleinflächig eingestreute, nicht gesondert darstellbare Nasswiesenflecken in flachen Flutmulden enthalten.
 Die Bandbreite der Ausprägung reicht von magerem, blumenbuntem, sehr arten- und krautreichem Extensivgrünland mit lockerer bis lückiger Grasnarbe über etwas nährstoffreichere Flachland-Mähwiesen mit gut geschichteter Grasmatrix und ho-*

hem bis mittlerem Krautanteil bis hin zu stärker angedüngten Wiesenbereichen mit gutwüchsiger Obergrassschicht, mäßigem Kraut- und Artenreichtum bzw. stellenweise bereits eingeschränktem Artenspektrum und beigemischten Nitrophyten. Insbesondere in den letztgenannten Wiesenabschnitten finden sich stets krautarme, mastige, von Wiesenfuchsschwanz oder Kriechendem Hahnenfuß dominierte Bereiche, die - da nicht ausgrenzbar - als "Sonstige Flächenanteile" verschlüsselt wurden. (...)

→ Der Bestand auf der Fläche 2017 zeigt eine intensive Nutzung und Aufdüngung mit sehr eingeschränktem Artenspektrum an. Zudem kann hier eine zusätzliche Aufwertung im Hinblick auf den Falter Großer Wiesenknopf-Ameisenbläuling erzielt werden.

Nicht aufwertbare nördliche Flächenteile:

6237-1225-002 „Auwaldfragmente in der Haidenaabau zwischen Kahrmühle und Troschelhammer“

6237-1226-003 „Feuchtbrachen und Grabenabschnitte im Haidenaabtal zwischen Kahrmühle und Troschelhammer“

Entwicklungsziel:

Artenreiches Extensivgrünland mit einer Nutzung abgestimmt auf den Falter Dunkler Wiesenknopf-Ameisenbläuling (Entwicklungszeit 5-10 Jahre)

Planung:

GRÜNLAND

- Extensivierung der Nutzung (keine Düngung oder Pestizide)
- Zusätzlicher Aushagerungsschnitt in den ersten drei Jahren um den 15. Mai (vor dem „Ährenschieben“), um der Fläche möglichst viele Nährstoffe zu entziehen
- Grünlandnutzung: angepasstes Mahdregime mit 1. Mahd vor dem 01.06. und 2. Mahd ab 15.09. (ausreichend Zeit für den Großen Wiesenknopf nach der Mahd, um Blütenstände auszubilden, bevor die Flugzeit des Falters beginnt), jeweils mit ordnungsgemäßer Beseitigung des anfallenden Mähgutes; einen jährlich wechselnden Brachestreifen von der Mahd ausnehmen (möglichst wiesenknopffreie Bereiche)

Gesamtfläche: 2.390 m²

Aufwertbare Fläche: 2.133 m²

Nicht aufwertbar ist der nördliche Teil mit Schilfröhricht und Gehölzen.

Aufwertungsfaktor: 1

Anrechenbarer Ausgleich (Produkt Aufwertungsfaktor und aufwertbare Fläche):

2.133 m² x 1 = **2.133m²**

4.2.3 Übersicht Ausgleichsflächen und Hinweise

Fl.-Nr.	Gemarkung	Eigentümer	Aufwertbare/ verwendete Fläche [m ²]	Faktor	Anrechenbarer Ausgleich [m ²]
825	Pressath		1.230	1	1.230
826	Pressath		1.430	1	1.430
826/2	Pressath	Hubert Schug, Eschenbach	1.002	1	1.002
834	Pressath		1.617	1	1.617
2580	Pressath		2.390	1	2.390
4280	Pressath		981	1	982
3605	Pressath		2.133	1	2.133
Summe					10.784

Dem Ausgleichsbedarf von **10.784 m²** steht eine Ausgleichsfläche von **10.784 m²** gegenüber. Mit Durchführung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist den Anforderungen an Ausgleich und Ersatz für den Eingriff in Natur und Landschaft Rechnung getragen ist.

Die Ausgleichsmaßnahmen sind zu gestalten, sobald mit der Erschließung des Baugebietes begonnen wird. Bei allen Pflanzungen sind die gesetzlichen Pflanzabstände einzuhalten, um nachteilige Auswirkungen an angrenzende, landwirtschaftlich genutzte Grundstücke zu vermeiden.

Die Flächen sind auf Dauer fachgerecht zu pflegen und zu unterhalten und müssen zur Verfügung stehen, so lange der Eingriff wirkt.

Die Herstellung der Ausgleichsmaßnahmen erfolgt in enger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde. Das Erreichen der Entwicklungsziele muss von der unteren Naturschutzbehörde bestätigt werden. Es sind keine weiteren Funktionskontrollen erforderlich.

Die Flächen werden durch die Stadt zur Eintragung in das Ökoflächenkataster gemeldet und werden im Zuge der nächsten Änderungen der gemeindlichen Flächennutzungspläne als solche festgeschrieben.

Die Ausgleichsflächen, die nicht im Eigentum der Stadt Pressath liegen, müssen spätestens zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses über eine notarielle Grundbucheintragung als „Dienstbarkeit“ zu Gunsten des Freistaat Bayern gesichert werden.

5. ALTERNATIVE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN

Durch einen konkreten Erweiterungsbedarf direkt angrenzender Firmen kommen aus betriebswirtschaftlicher Sicht keine entfernter gelegenen Alternativen in Betracht. Der Standort ist aber durch seine Lage überwiegend umgeben von bebauten Flächen gut geeignet für das Gewerbegebiet.

6. METHODISCHES VORGEHEN UND TECHNISCHE SCHWIERIGKEITEN

In mehreren Gesprächen wurde speziell die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung und die Bereitstellung notwendiger Ausgleichsflächen mit der unteren Naturschutzbehörde erörtert.

Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgte verbal argumentativ. Bei der Ermittlung der Auswirkungen werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit. Bei der Bestimmung der Erheblichkeit ist die Ausgleichbarkeit ein wichtiger Indikator.

Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wurde in Anlehnung an den Leitfaden zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung durchgeführt.

Bei den Schutzgütern Klima/Luft, Boden und Wasser konnten keine vorliegenden Erhebungen hinzugezogen werden. Der Wert wurde daher gutachterlich abgeschätzt.

7. MASSNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG (MONITORING)

Da die Umweltauswirkungen durch die Ausweisung des Baugebietes im Wesentlichen nur von geringer bis mittlerer Erheblichkeit sind, werden keine besonderen Überwachungsmaßnahmen erforderlich.

8. ZUSAMMENFASSUNG

Bei der Umwandlung von überwiegend (teilweise mäßig artenreichen) Grünland und Brachflächen zu einem Gewerbegebiet von 1,94 ha sind Belastungen für die einschlägigen Schutzgüter

zu erwarten. Die Betroffenheit der Schutzgüter bewegt sich von gering bis mittel und ergibt sich für die meisten insbesondere durch die unvermeidbare Versiegelung. Für nicht vermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft ist ein Ausgleichsbedarf von 10.783 m² erforderlich, der durch externe Ausgleichsflächen geschaffen wird. Ein Monitoring ist nicht vorgesehen.

Die nachstehende Tabelle gibt eine Übersicht zu den wichtigsten Ergebnissen der Umweltprüfung:

Schutzgut	Erheblichkeit
Mensch (Lärm, Erholung)	gering (baubedingt)
Tiere und Pflanzen	mittel/gering
Wasser	mittel-gering
Boden	mittel
Klima/Luft	gering
Landschaftsbild	gering
Kultur- und Sachgüter	keine

9. LITERATURVERZEICHNIS

AB CONSULTANTS 2012: Schalltechnische Untersuchung „Gewerbegebiet Ebene“, Vohenstrauß.

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT, BAYERISCHE VERMESSUNGSVERWALTUNG 2015: Bayern Atlas: Geologische Karte von Bayern 1:500.000. URL: <http://geoportal.bayern.de/> → Bayernatlas (18.08.2017).

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT 2009: Potenzielle natürliche Vegetation (PNV) Bayern, Karte 1:500 000 und Kartenlegende, bearbeitet von Reiner Suck & Michael Bushart mit Beiträgen von Martin Scheuerer und Rüdiger Urban.

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN 2003: Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, 2. erweiterte Auflage. München, 43 S.

BStMLU - BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN (Hrsg.) 2003: Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern. Landkreis Tirschenreuth. Aktualisierter Textband. München.

OBERSTE BAUBEHÖRDE IM BAYERISCHEN STAATSMINISTERIUM DES INNEREN 2007: Der Umweltbericht in der Praxis, 2. Auflage. München, 50 S.

PERCAS-FAUNA 2017: Geplantes Gewerbegebiet Pressath-Ebene, Lks. Neustadt a.d. Waldnaab; Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, Schönsee.

RPV - REGIONALER PLANUNGSVERBAND OBERPFALZ-NORD (Hrsg.) 2003/2014: Regionalplan der Region Oberpfalz - Nord (Region 6). Neustadt a.d. Waldnaab.

Grafenwöhr, den 19.04.2018

.....
Architektur- und Ingenieurbüro
Dipl.-Ing. (FH) Wolfgang Schultes