FNP-ÄNDERUNG

Änderung Flächennutzungs-/Landschaftsplan

Gewerbegebiet „Neuhauser Steig"

B e g r ü n d u n g

Stadt Vilseck

Landkreis Amberg-Sulzbach

Marktplatz 13, 92249 Vilseck

Vorentwurf: 21.03.2022

Entwurf: 27.06.2022

Endfassung:

Entwurfsverfasser:

NEIDL + NEIDL

Landschaftsarchitekten und Stadtplaner

Partnerschaft mbB

Dolesstr. 2, 92237 Sulzbach-Rosenberg

Telefon: +49(0)9661/1047-0

Inhaltsverzeichnis

A) Vorbemerkungen / Ziel der Planung 6

B) Rahmenbedingungen und Planungsvorgaben 6

1. Gesetzliche Grundlagen – Verordnungen 6

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen 8

3. Grundwasser 8

4. Immissionsschutz 8

5. Altlasten 9

6. Wasserwirtschaft 9

7. Relevante übergeordnete Planungen und Fachplanungen 11

7.1 Landesentwicklungsprogramm 11

7.2 Regionalplan 11

8. Sonstiges 12

C) Beschreibung des Planungsgebiets 13

1. Geltungsbereich / Größe 13

2. Verkehrsanbindung / Lage 13

3.Topographie / Nutzung 13

4. Baugrund und Bodenverhältnisse 14

5. Beschreibung der umweltrelevanten Faktoren 15

D) Konzeption und Ziele aus städtebaulicher und landschaftsplanerischer Sicht 16

1. Art der baulichen Nutzung 16

2. Grünflächen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur- und Landschaft 16

3. Immissionsschutz 16

4. Städtebauliches Konzept 16

5. Artenschutz 17

E) Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 BauGB 18

1. Einleitung 18

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplans 18

1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung 18

2.Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung 20

2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario) 20

2.1.1.Umweltmerkmale 20

2.1.1.1 Schutzgut Mensch / Gesundheit 20
2.1.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen 21
2.1.1.3 Schutzgut Boden und Fläche 23
2.1.1.4 Schutzgut Wasser 25
2.1.1.5 Schutzgut Luft / Klima 26
2.1.1.6 Schutzgut Landschaft / Erholung 27
2.1.1.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter 27
2.1.1.9 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung 28
2.1.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung 29
2.1.2.1 Auswirkung auf die Schutzgüter 29
2.1.2.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen 29
2.1.2.1.2 Schutzgut Boden und Fläche 30
2.1.2.1.3 Schutzgut Wasser 30
2.1.2.1.4 Schutzgut Luft/Klima 31
2.1.2.1.6 Wirkungsgefüge zwischen den o.g. Schutzgütern 32
2.1.2.1.7 Schutzgut Landschaft / Erholung 32
2.1.2.2 Auswirkungen auf Erhaltungsziele und den Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes 32
2.1.2.3 Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt 33
2.1.2.4 Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter 33
2.1.2.5 Auswirkungen auf die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern 34
2.1.2.6 Auswirkungen auf die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie 34
2.1.2.7 Auswirkungen auf die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts 34
2.1.2.8 Auswirkungen auf die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden 34
2.1.2.9 Auswirkungen auf die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes 34
2.1.3 Beschreibung der Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung oder Ausgleich von erheblichen Umweltauswirkungen 35
2.2 Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter 35
2.2.1 Schutzgut Tiere und Pflanzen 35
2.2.2 Schutzgut Boden und Fläche 35
2.2.3 Schutzgut Wasser 36
2.2.5 Schutzgut Luft/Klima 37
2.2.7 Landschaftspflegerische Maßnahmen und Festsetzungen 37
2.3 Ausgleich unvermeidbarer Beeinträchtigungen / Eingriffsregelung 38
2.4 Alternative Planungsmöglichkeiten 41
2.5 Zusätzliche Angaben 44

2.5.1 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken 44
2.5.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen 45

3. Allgemein verständliche Zusammenfassung 46

F) Quellen 47

G) Anlagen 48

H) Impressum 49

A) Vorbemerkungen / Ziel der Planung

Der Stadtrat der Stadt Vilseck hat den Beschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanes Gewerbegebiet „Neuhauser Steig" auf den Flurnummern 735/1(TF), 753, 753/1, 754, 755/1, 756, 757, 758/1(TF), 759/1, 760/1, 777/3, 777/5, 778/1, 779/2, 780, 781/1, 796, 798/2, 799/1, 801, 802, 803, 804, 806, 806/4, 807/1, 808, 832(TF) gefasst. Im Parallelverfahren wird der Flächennutzungs- und Landschaftsplan geändert.

Die Fläche wird als Gewerbegebiet (GE) nach § 8 BauNVO ausgewiesen.

Mit dem Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung einer Gewerbebebauung geschaffen. Es wird damit dem gemeindlichen Ziel, ortsansässigen Handwerksbetrieben Ansiedlungsmöglichkeit zu bieten, Rechnung getragen.

Im geltenden Flächennutzungs- und Landschaftsplan ist das Gebiet als „Flächen für die Landwirtschaft" dargestellt. Die geplanten Festsetzungen weichen von den Darstellungen des Flächennutzungsplans ab. Der Bebauungsplan ist nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, eine Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans nach §8 Abs. 3 BauGB ist erforderlich.

B) Rahmenbedingungen und Planungsvorgaben

1. Gesetzliche Grundlagen – Verordnungen

BauGB	Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634).
BauNVO	Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung - in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).
BauVorlV	Verordnung über Bauvorlagen und bauaufsichtliche Anzeigen - Bauvorlagenverordnung - in der Fassung vom 10.11.2007 (GVBl. S. 792), zuletzt geändert durch § 1 Abs. 157 der Verordnung vom 26.03.2019 (GVBl. S. 98).
BayBO	Bayerische Bauordnung 2008 in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24.07.2019 (GVBl. S. 408).
BayBodSchG	Bayerisches Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (Bayerisches Bodenschutzgesetz) vom 23.021999 (GVBl. S. 36), zuletzt geändert durch § 1 Nr. 152 des Gesetzes vom 26.03.2019 (GVBl. S. 98)
BayDSchG	Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler - Bayerisches Denkmalschutzgesetz - in der Fassung vom 25.06.1973 (BayRS IV S. 354),

zuletzt geändert durch § 1 Abs. 255 des Gesetzes vom 26.03.2019 (GVBl. S. 98).

BayNatSchG Gesetz über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur - Bayerisches Naturschutzgesetz - in der Fassung vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82), zuletzt geändert durch Art. 11a Abs. 4 des Gesetzes vom 10.Dezember 2019 (GVBl. S. 686).

BNatSchG Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege - Bundesnaturschutzgesetz - in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 8 des Gesetzes vom 13.05.2019 (BGBl. I S. 706).

GaStellV Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze - Garagen- und Stellplatzverordnung - in der Fassung vom 30.11.1993 (GVBl. S. 910), zuletzt geändert durch § 3 der Verordnung vom 07.08.2018 (GVBl. S. 694).

NWFreiV Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser - Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - in der Fassung vom 01.01.2000 (GVBl S. 30), zuletzt geändert durch § 1 Nr. 367 der Verordnung vom 22.07.2014 (GVBl S. 286).

PlanZV Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts - Planzeichenverordnung - vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

TRENGW Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser in der Fassung der Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums für Umwelt und Verbraucherschutz vom 17.12.2008 (AllMBl 1/2009, S. 4).

TrinkwV Verordnung über die Qualität von Wasser für den menschlichen Gebrauch - Trinkwasserverordnung - in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.03.2016 (BGBl. I S. 459), die zuletzt geändert durch Art. 1 der Verordnung vom 03.01.2018 (BGBl. I S. 99).

Alle Gesetze, Verordnungen, Regelungen, Satzungen etc., auf die innerhalb dieser Planung verwiesen wird, können über die Verwaltung der Stadt Vilseck eingesehen werden.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Das Gebiet des geplanten vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Vilseck als „Flächen für die Landwirtschaft" dargestellt.

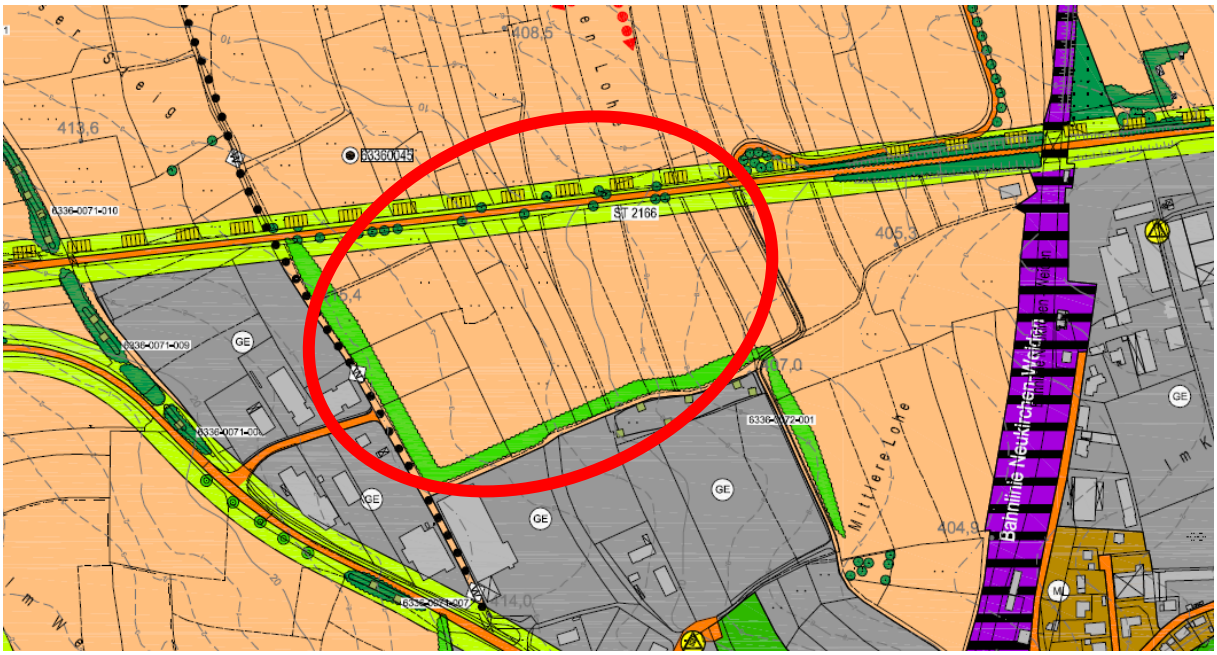
Die angrenzenden Flächen im Bestand sind:

im Norden: die Staatsstraße 2166 Flurnummer 735/1, Gemarkung Vilseck

im Süden: Gewerbeflächen, landwirtschaftliche Flächen und ein Feldgehölz Flurnummern 752, 809/4, 809, 814, Gemarkung Vilseck

im Osten: ein Wirtschaftsweg Flurnummern 832, Gemarkung Vilseck

im Westen: Gewerbeflächen Flurnummern 758/1, 744, 744/4, 749, Gemarkung Vilseck.



Flächennutzungsplan Stadt Vilseck, Bestand

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert und die Fläche zukünftig als Gewerbegebiet (GE) dargestellt.

3. Grundwasser

Der genaue Stand des Grundwassers ist nicht bekannt.

4. Immissionsschutz

Im Bereich des Baugebietes sind keine relevanten Immissionen bekannt. Hauptemissionsquelle ist derzeit die westlich angrenzende Staatsstraße St2166. Zudem besteht eine Vorbeeinträchtigung durch die vorhandenen Hochspannungsfreileitung.

Truppenübungsplatz

Die Entfernung des geplanten Baugebiets von der Truppenübungsplatzgrenze (Südlager Vilseck) beträgt ca. 1,5 km. Von dem Truppenübungsplatz gehen bekanntlich Emissionen

aus, insbesondere Schießlärm und Erschütterungen, die zwangsläufig zu Belastungen der Bevölkerung und der Umwelt führen. Bei dieser bestehenden Verteidigungsliegenschaft werden einerseits der Verteidigungszweck nicht beeinträchtigt und andererseits die Sicherheit und Gesundheit der Bevölkerung nicht gefährdet. Die möglichen Belästigungen sind entschädigungslos zu dulden. Somit sind keine Immissionsschutzvorkehrungen nicht zu treffen.

Nach § 1 Abs. 6 BauGB sind bei Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen insbesondere die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen.

Für den Bebauungsplan wurde die schalltechnische Untersuchung 8014.1/2022-AS der Ingenieurbüro Kottermair GmbH, Altomünster, vom 28.07.2022 angefertigt, um die Lärmimmissionen (Gewerbe, Verkehr) aus dem/im Plangebiet zu quantifizieren und in Hinblick auf die Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Umfeld des Plangebiets begrenzen zu können.

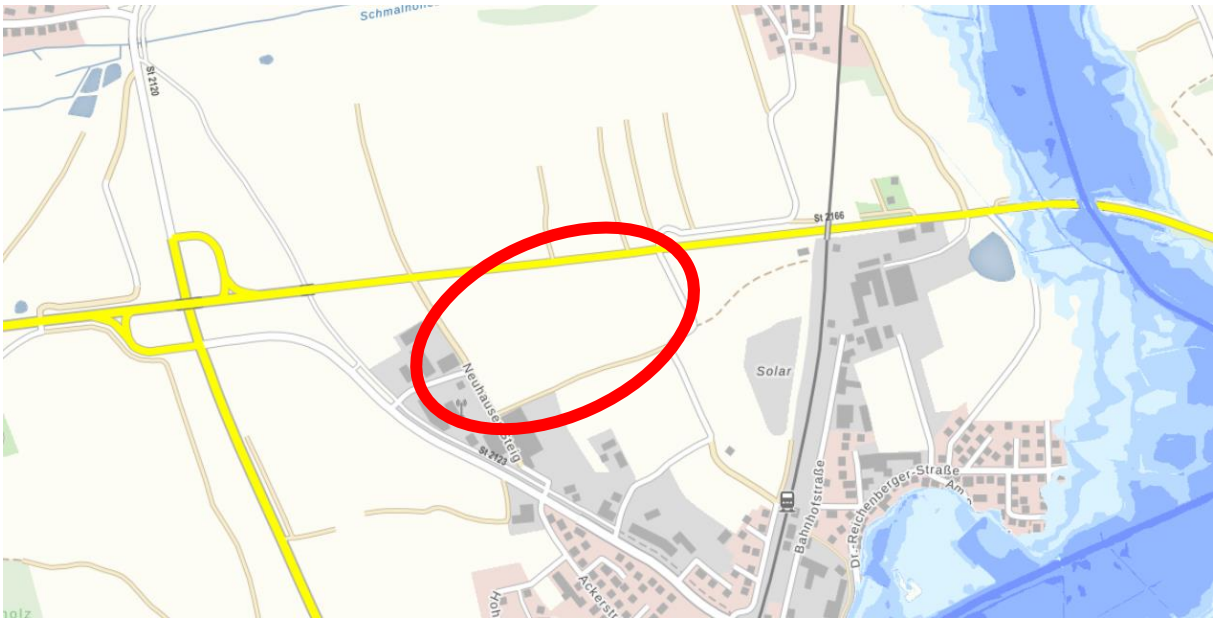
Siehe hierzu zum einen die Festsetzungen und Hinweise zum Planteil des Bebauungsplanes unter Punkt „13. Immissionsschutz" und zum anderen unter Punkt „4.14 Immissionsschutz" in der Begründung zum Bebauungsplan.

5. Altlasten

Ein Abgleich mit dem aktuellen Altlastenkataster des Landkreises Amberg-Sulzbach hat keine Hinweise auf etwaig vorhandene Altlasten ergeben.

6. Wasserwirtschaft

Das Planungsgebiet befindet sich in keinem festgesetzten Überschwemmungsgebiet.



Quelle: BayernAtlas, 01.03.2022

Wassersensible Bereiche sind durch den Einfluss von Wasser geprägt. Sie kennzeichnen den natürlichen Einflussbereich des Wassers, in dem es durch Hochwasser an Flüssen und Bächen, Wasserabfluss an Trockentälern oder hoch anstehendes Grundwasser zu Überschwemmungen und Überspülungen kommen kann. Im Unterschied zu berechneten Überschwemmungsgebietsflächen kann bei diesen Flächen keine definierte Jährlichkeit des Abflusses angegeben werden.

7. Relevante übergeordnete Planungen und Fachplanungen

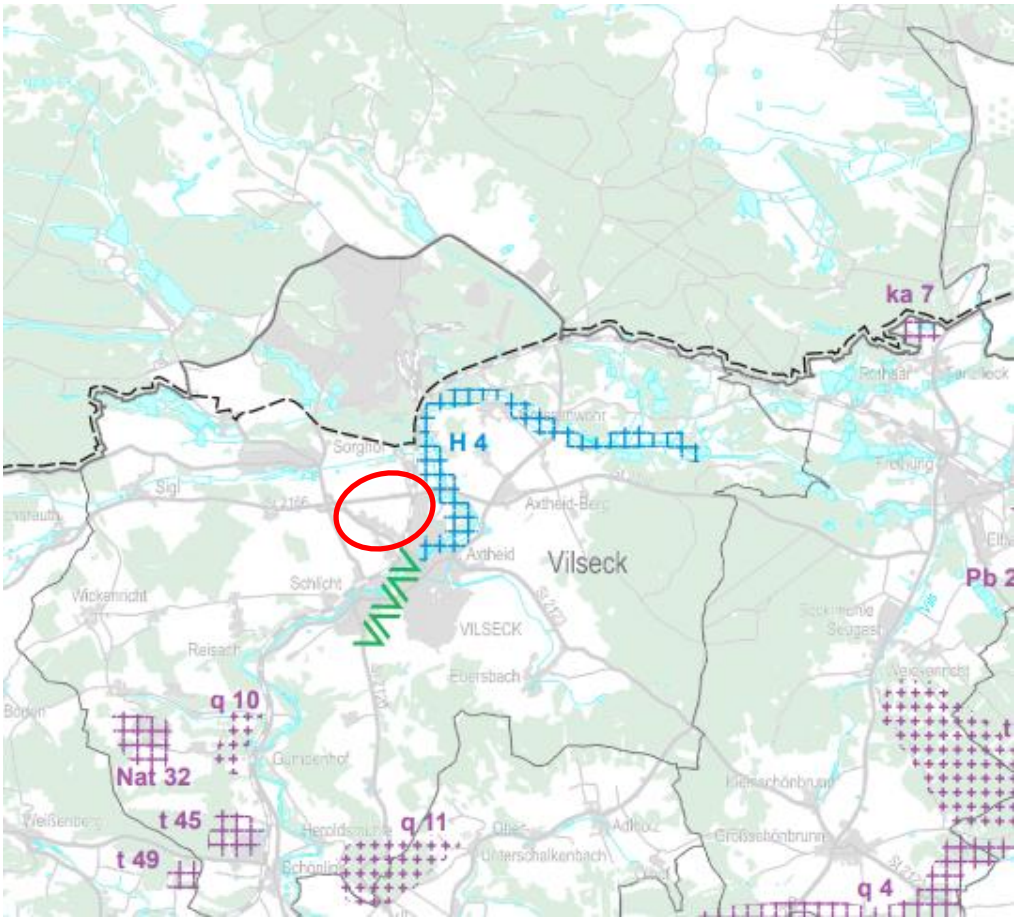
7.1 Landesentwicklungsprogramm

Entsprechend dem Landesentwicklungsprogramm befindet sich der Geltungsbereich im allgemein ländlichen Raum mit besonderem Handlungsbedarf.

Nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013 (LEP) soll die Zersiedelung der Landschaft verhindert werden (vgl. LEP 3.3G). Neubauflächen sollen nach dem LEP-Ziel 3.3 möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten ausgewiesen werde. Das Plangebiet schließt unmittelbar an bestehende Bebauung an bzw. wird von ihr umgeben, so dass das Vorhaben in dieser Hinsicht den Vorgaben des Landesentwicklungsprogramms entspricht. Des Weiteren sind im Sinne des Flächensparens die vorhandenen Potenziale vorrangig zu nutzen (vgl. LEP 3.2 Z) und die Ausweisung von neuen Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung ausgerichtet werden (vgl. LEP 3.1 G).

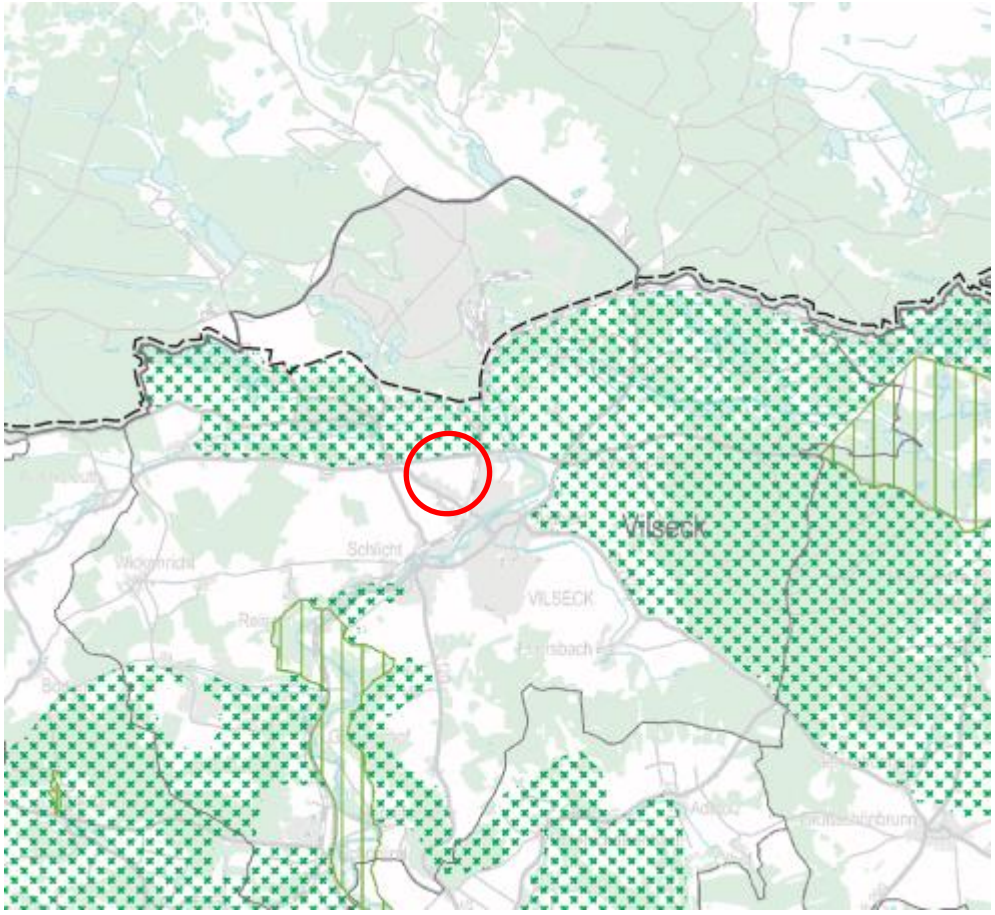
7.2 Regionalplan

Der Ort Vilseck befindet sich lt. Regionalplan Oberpfalz Nord (6) im allgemeinen ländlichen Raum. In der Karte 2 „Siedlung und Versorgung" sind keine Eintragungen für das Planungsgebiet vorhanden.



Quelle: Ausschnitt aus dem Regionalplan der Oberpfalz, Zielkarte Siedlung und Versorgung

In der Zielkarte 3 Landschaft- und Erholung sind ebenfalls keine Aussagen für das Planungsgebiet enthalten.



Quelle: Ausschnitt aus dem Regionalplan der Oberpfalz, Zielkarte Landschaft und Erholung

Der Bereich von Vilseck enthält keine Festsetzungen für Landschaft und Erholung. Nördlich befindet sich ein landschaftliches Vorbehaltsgebiet.

8. Sonstiges

Auf die Beachtung folgender Gesetze und Verordnungen wird insbesondere hingewiesen:

a) Niederschlagswasserfreistellungsverordnung in der Fassung vom 01.01.2000 (GVBI S. 30, BayRS 753-1-18-UG), geändert durch Verordnung vom 11.09.2008 (GVBI S.777).
b) Technische Regeln zum Einleiten von gesammelten Niederschlagswasser in das Grundwasser.
c) Trinkwasserverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.11.2011 (BGBI.IS.2370), geändert durch Art. 2 Abs. 19 des Gesetzes vom 22.12.2011 (BGBI.I S. 3044)

C) Beschreibung des Planungsgebiets

1. Geltungsbereich / Größe

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplans umfasst die Flurstücke 735/1, 753, 753/1, 754, 755/1, 756, 757, 758/1, 759/1, 760/1, 777/3, 777/5, 778/1, 779/2, 780, 781/1, 796, 798/2, 799/1, 801, 802, 803, 804, 806, 807/1, und 808, Gemarkung Vilseck.

Der genaue Umgriff ist der beiliegenden Planzeichnung zu entnehmen. Der gesamte Geltungsbereich beträgt ca. 9,88 ha.

2. Verkehrsanbindung / Lage

Quelle: topographische Karte, Bayernatlas, 15.02.2019

Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt über die St 2166 sowie die Robert-Bosch-Straße.

3.Topographie / Nutzung

Das Gelände im Geltungsbereich befindet sich auf einer Höhenlage von ca. 406-414 m ü. NN. und fällt von West nach Ost gleichmäßig flach ab (Hangneigung zwischen 1 und 2%). Die Fläche wird derzeit als Acker intensiv genutzt.

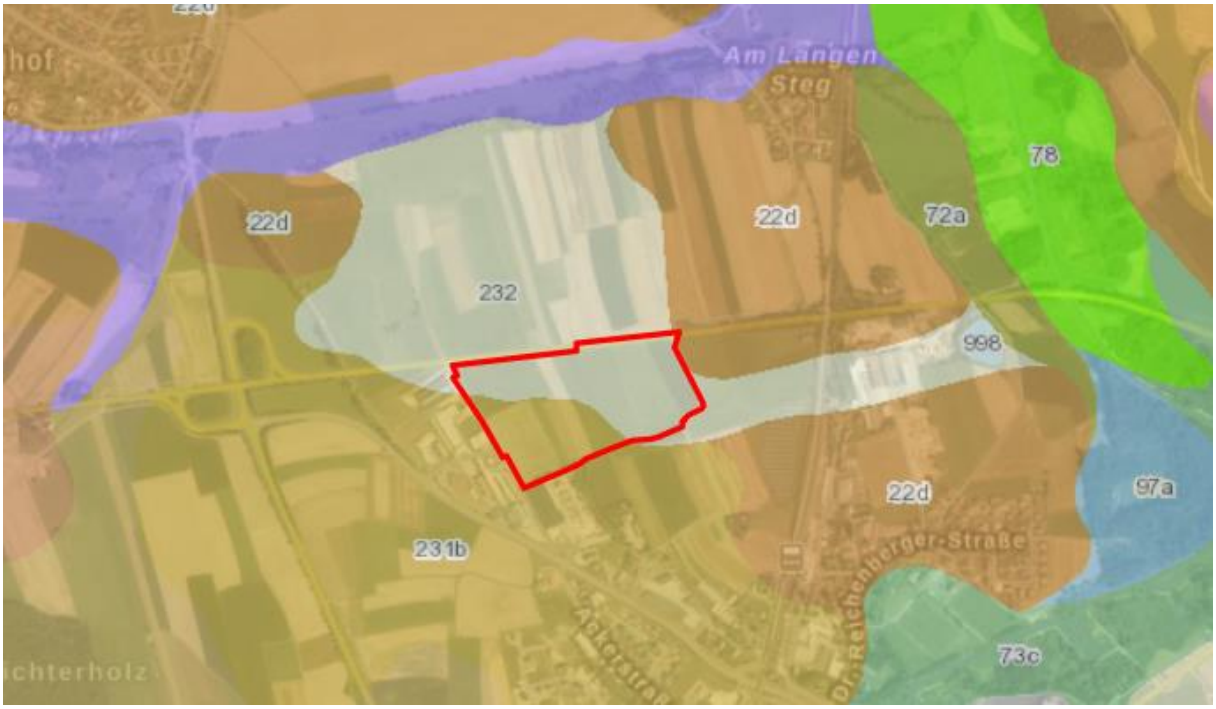
4. Baugrund und Bodenverhältnisse

Auf Grund der vorliegenden Untersuchungsergebnisse ist von geeigneten Bodenverhältnissen auszugehen.

Entsprechend der geologischen Karte 1:500.000 befindet sich das Geltungsgebiet in der geologischen Einheit Oberkreide (Präobercenoman bis Campan). Es handelt sich um Ton- u. Sandstein, Eisenerz (vorwiegend Brauneisenerz), Kalksandstein, z. T. kieselig (z.B. "Neuburger Kieselkreide"), Mergelstein.

Quelle: BayernAtlas, Geologische Karte, 1:500.000, Stand 02.03.2022

Gemäß der Übersichtsbodenkarte im Maßstab 1:25.000 befindet sich der Geltungsbereich im Norden im Bereich von vorherrschend Pseudogley-Braunerde und Braunerde-Pseudogley, gering verbreitet Pseudogley aus Sand über Sand, gering verbreitet über Sandlehm ((Kalk-)Sandstein) sowie im südlichen Teil im Bereich 231b „Vorherrschend Braunerde, gering verbreitet Podsol-Braunerde aus Sand bis Sandlehm (Deckschicht) über Sand ((Kalk-)Sandstein)".



Quelle: BayernAtlas, Übersichtsbodenkarte M 1:25.000, Stand 02.03.2022

5. Beschreibung der umweltrelevanten Faktoren

Die Beschreibung der umweltrelevanten Faktoren erfolgt im anhängenden Umweltbericht.

D) Konzeption und Ziele aus städtebaulicher und landschaftsplanerischer Sicht

1. Art der baulichen Nutzung

Für den Änderungsbereich wird ein Gewerbegebiet (GE) nach § 8 BauNVO ausgewiesen, um die Ansiedlung von Gewerbebetrieben zu ermöglichen.

2. Grünflächen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur- und Landschaft

Im Geltungsbereich sind interne Ausgleichsmaßnahmen mit einer Fläche von 5.485 m² enthalten, die die Einbindung des Baugebiets in das Landschaftsbild sicherstellen. Zusätzlich wird ein Ausgleichsbebauungsplan für die externen Ausgleichsmaßnahmen auf einer Teilfläche von 12.010 m² von Flurnummer 764 ausgewiesen.

3. Immissionsschutz

Immissionen aus den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen sind durch die Bauwerber zu dulden, sofern sie der gängigen guten landwirtschaftlichen Praxis entsprechen.

Entsprechend den Erfordernissen des Emissionsschutzes sind Kontingente für den Bereich des Gewerbegebiets auf Ebene des Bebauungsplanes zu festzusetzen.

Siehe hierzu zum einen die Festsetzungen und Hinweise zum Planteil des Bebauungsplanes unter Punkt „13. Immissionsschutz" und zum anderen unter Punkt „4.14 Immissionsschutz" in der Begründung zum Bebauungsplan.

4. Städtebauliches Konzept

Der vorliegende Bauleitplanung sieht die Ausweisung eines Gewerbegebiets im nördlichen Anschluss an den Ortsbereich von Vilseck vor. Die Ausweisung von neuen Gewerbeparzellen erfolgt entsprechend des Bedarfs an städtebaulich vertretbarer Stelle. Durch die Lage der Ausgleichsflächen unmittelbar in und am Geltungsbereich wird eine Aufwertung direkt am Eingriffsbereich geschaffen und damit auch die Auswirkungen auf die Anlieger sowie das Landschaftsbild effektiv verringert.

Bedarfs- und Standortbegründung

Um dem gemeindlichen Ziel, ortsansässigen Handwerksbetrieben Ansiedlungsmöglichkeiten zu bieten Rechnung zu tragen, beabsichtigt die Stadt Vilseck die Aufstellung eines Gewerbegebiets „Neuhauser Steig" zwischen der Staatsstraße St 2166 und dem bestehenden Gewerbegebiet entlang der Staatsstraße St 2123. Alternative,

verfügbare Flächen mit gleicher Standorteignung und geringerem Eingriffspotenzial sind im Stadtgebiet jedoch nicht vorhanden. Im Norden des Planungsgebietes, in ca. 800m Entfernung befindet sich ein Truppenübungsplatz. Eine Vorbelastung des Landschaftsbildes ist durch die im Norden angrenzende Staatsstraße St 2166 und das im Westen und Süden angrenzende Gewerbegebiet gegeben und begünstigt somit die Lage. Die Einbindung in das Landschaftsbild ist durch die vorgesehene Eingrünung gegeben.

Mit der Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes werden unter anderem die folgenden Ziele übergeordneter Planungen umgesetzt:

„(Z) (…) Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiterzuentwickeln. (…)" „(G) Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern geschaffen oder erhalten werden" (LEP vom 01.09.2013 – 1.1.1 – S. 8)

Des Weiteren wird das geplante Gebiet in das bestehende Gewerbegebiet integriert und dadurch erfolgt eine Weiterentwicklung des Gewerbegebietes an der Staatsstraße St 2166.

5. Artenschutz

Auf Grund der bisherigen Nutzung der Fläche für die intensive Ackerwirtschaft ist im Geltungsbereich nicht vom Vorkommen von seltenen oder geschützten Pflanzen- und Tierarten auszugehen. Auf die Erstellung einer speziellen artenschutzrechtlichen Untersuchung wurde deshalb verzichtet und es sind auch keine speziellen Festsetzungen zum Artenschutz veranlasst.

E) Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 BauGB

1. Einleitung

Aufgabe des Umweltberichts ist es, alle Umweltbelange sowie die Standortauswahl für die Bebauung unter dem Blickwinkel der Umweltvorsorge zusammenzufassen.

Er soll den Prozess der Ermittlung, Beschreibung und Bewertung von Umweltbelangen festhalten und so die Grundlage zur Abwägung mit konkurrierenden Belangen bilden, die in anderen Teilen der Begründung darzulegen sind. Er dokumentiert den Abwägungsvorgang und das Abwägungsergebnis und belegt, dass den verfahrensrechtlichen Anforderungen bei der Ausweisung nachgekommen wurde.

Zweck der Umweltprüfung (UP) ist es, einen Beitrag zur Berücksichtigung der Umweltbelange bei der Zulassung von Projekten zu leisten und dadurch der Umweltvorsorge zu dienen. Die Umweltprüfung umfasst die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der Auswirkungen eines Vorhabens auf die Schutzgüter Menschen, Tiere / Pflanzen, Boden, Wasser, Luft und Klima, Landschaft, Kultur- und Sachgüter, einschließlich der jeweiligen Wechselwirkungen.

Der Umweltbericht begleitet das gesamte Bauleitplanverfahren vom Aufstellungs- bis zum Satzungsbeschluss. Auf diese Weise soll eine ausreichende Berücksichtigung der Belange von Natur und Umwelt sichergestellt und dokumentiert werden. Der Umweltbericht ist Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan.

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplans

Wie oben dargestellt soll durch die Bauleitplanung ein Gewerbegebiet dringend benötigte Baufläche für ortsansässige Betriebe geschaffen werden.

Umfang und Art der Bebauung ist der Darstellung oben zu entnehmen.

1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung

Die allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie das Baugesetzbuch, die Naturschutzgesetzen, die Immissionsschutz-Gesetzgebung, die Abfalls- und Wassergesetzgebung sowie die Bundes-Bodenschutzgesetze wurden im konkreten Fall berücksichtigt.

Die Eingriffsregelung für die Bauflächen ist gemäß der Arbeitshilfe zur Anwendung der Eingriffsregelung auf der Ebene des Flächennutzungs- und Landschaftsplans erstellt.

Quelle: BayernAlas, Stand 02.03.2022

Das Planungsgebiet liegt nicht im Bereich von

- Internationalen Schutzgebieten wie Biosphärenreservaten
- Europäischen Schutzgebieten wie Natura 2000-Gebiete (FFH und SPA)
- Nationale Schutzgebiete wie Nationalparke, Naturparke, Naturschutzgebieten, Landschaftsschutzgebiete
- Schutzgebiete Wald
- Wasserschutzgebieten

Flächen der Biotopkartierung (Flachland) sowie des Arten- und Biotopschutzprogramms sind durch die Planung ebenfalls nicht betroffen.

Im Süden befindet sich im direkten Anschluss an den Feldweg ein Biotop „Feuchte und nasse Hochstaudenfluren, planar bis montan (50 %)" mit der Biotopteilflächen Nr.: 6336-0072-001.

Sonstige Fachpläne und -programme z.B. zum Wasser- oder Immissionsschutzrecht sowie kommunale Umweltqualitätsziele sind für die vorgesehene Fläche nicht vorhanden.

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

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario)

2.1.1.Umweltmerkmale

2.1.1.1 Schutzgut Mensch / Gesundheit

Schutzgut: Mensch (Lärm, Erholungseignung)		
Inhalte	Vorhandene Quellen	Erstellte Unterlagen
Geräuschemissionen Überlagerungseffekte Betroffenheit von Wegen und Infrastruktur	Flächennutzungsplan	

Beschreibung

Das Planungsgebiet befindet sich im nördlichen Anschluss an den Ortsbereich von Vilseck. Im Norden grenzt, abgetrennt von der Staatstraße landwirtschaftliche Fläche an, ebenso im Osten, im Süden und Westen Gewerbeflächen.

Der Geltungsbereich hat deshalb keine Bedeutung für gesunde Wohnverhältnisse. Für die übergeordnete Erholung oder den Tourismus weist der Bereich keine erkennbare Funktion auf.

An den Geltungsbereich grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Von diesen gehen auch bei einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung Emissionen aus.

Betroffenheit von Wegen und Infrastruktur

Die zur Bebauung vorgesehene Fläche hat für wohnortnahe Erholungszwecke keine erkennbare Funktion. Durch die bisherige Nutzung ist der Bereich derzeit über die St 2166 sowie die Robert-Bosch-Straße zugänglich. Im Geltungsbereich befinden sich auch bisher keine öffentlichen Wege.

2.1.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Schutzgut: Tiere und Pflanzen (Biodiversität)		
Inhalte	Vorhandene Quellen	Erstellte Unterlagen
Tier- und Pflanzenarten Betroffenheit von Lebensraumtypen und Biotopen	Arten- und Biotopschutzprogramm Biotopkartierung	Grünordnungsplan

Beschreibung

Der Geltungsbereich befindet sich in der naturräumlichen Einheit 070-G „Grafenwöhrer Hügelland". Als potenziell natürliche Vegetation ist „Zittergrasseggen-Stieleichen-Hainbuchenwald im Komplex mit Schwarzerlen-Eschen-Sumpfwald" angegeben. (Bayerisches Landesamt für Umwelt, Fis-Natur, 2022)

Die vorhandene Vegetation im Bearbeitungsgebiet ist durch die menschliche Nutzung geprägt. Der gesamte Geltungsbereich wird intensiv als Acker genutzt. Die anthropogen überprägten Fläche setzt sich aus wenigen Arten zusammen und weist für das Schutzgut Tiere und Pflanzen eine geringe Bedeutung auf.

Flächen nach Art. 13d (1) BayNatSchG sind im engeren Bearbeitungsraum nicht vorhanden. Südlich des Geltungsbereichs liegt die ABSP Fläche 37100180 welche ein Feldgehölz auf Flurnummer 814 darstellt. Naturschutzfachlich bedeutsame, seltene Arten der Pflanzen- und Tierwelt sind nicht zu erwarten. Insgesamt ist die naturschutzfachliche Wertigkeit des Eingriffsbereiches gering.

Die räumliche Nähe zur übergeordneten Straße mit ihren Emissionen bzw. Störungen durch Lärm oder Licht, insbesondere für empfindliche Arten der Fauna, ist als Vorbelastung zu werten.

Tier- und Pflanzenarten

Aufgrund fehlender Strukturen im Eingriffsbereich ist das Vorkommen artenschutzrechtlich bedeutsamer Arten bzw. deren Beeinträchtigung nicht zu erwarten, deshalb sind weiterführende Untersuchungen nicht erfolgt. Die zusätzlichen naturnahen Strukturen im Zuge der Ausgleichsmaßnahmen sollte sogar zu insgesamt verbesserten Lebensbedingungen für Reptilien, Vogelarten usw. führen.

Betroffenheit von Lebensraumtypen und Biotopen

Der Bereich ist derzeit intensiv ackerbaulich genutzt. Im Geltungsbereich sind keine kartierten Biotope vorhanden.

Zeichenerklärung:

rot umrandete Fläche: Geltungsbereich *rot schraffiert: Biotopkartierung Flachland*

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass der Geltungsbereich überwiegend eine geringe Bedeutung als Lebensraum für Pflanzen und Tiere aufweist.

2.1.1.3 Schutzgut Boden und Fläche

Schutzgut: Boden		
Inhalte	Vorhandene Quellen	Erstellte Unterlagen
Bodenaufbau und –eigenschaften Baugrundeignung Sparsamer Umgang mit Grund und Boden Versiegelungsgrad Altlasten	geologische Karte Flächennutzungs- und Landschaftsplan Übersichtsbodenkarte	Geotechnische Stellungnahme Geotechnischer Bericht Sickerversuche Änderung Landschaftsplan

Beschreibung

Bodenaufbau- und –Eigenschaften:

Entsprechend der geologischen Karte 1:500.000 befindet sich das Geltungsgebiet in der geologischen Einheit Oberkreide (Präobercenoman bis Campan). Es handelt sich um Ton- u. Sandstein, Eisenerz (vorwiegend Brauneisenerz), Kalksandstein, z. T. kieselig (z.B. "Neuburger Kieselkreide"), Mergelstein.

Gemäß der Übersichtsbodenkarte im Maßstab 1:25.000 befindet sich der Geltungsbereich im Norden im Bereich von vorherrschend Pseudogley-Braunerde und Braunerde-Pseudogley, gering verbreitet Pseudogley aus Sand über Sand, gering verbreitet über Sandlehm ((Kalk-)Sandstein) sowie im südlichen Teil im Bereich 231b „Vorherrschend Braunerde, gering verbreitet Podsol-Braunerde aus Sand bis Sandlehm (Deckschicht) über Sand ((Kalk-)Sandstein)".

Der Untersuchungsraum befindet sich in der Naturraum-Haupteinheit Oberpfälzisch-Obermainisches Hügelland (D62) in der Naturraum-Einheit Oberpfälzisches Hügelland (70) und der Naturraum-Untereinheit lt. ABSP Grafenwöhrer Hügelland (70G). (Bayerisches Landesamt für Umwelt, Fis-Natur, 2022).

Im Geltungsbereich sind keine Bodendenkmäler im Bayerischen Denkmalatlas erfasst (Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, 2022). Altlasten sind im Altlastenkataster des Landkreises Amberg-Sulzbach nicht verzeichnet. (Bay. Landesamt für Umwelt, 2022)

Nach der digitalen geologischen Karte von Bayern 1:25.000 stehen am Untersuchungsstandort Ton und Schluff, wechselnd sandig, bunt (rot, violett, gelb, ockerbraun, weiß, grau, grün) an. Die Übersichtsbodenkarte gibt Vorherrschend Pseudogley-Braunerde und Braunerde-Pseudogley, gering verbreitet Pseudogley aus Sand

über Sand, gering verbreitet über Sandlehm ((Kalk-)Sandstein) an. (Bayerisches Landesamt für Umwelt, UmweltAtlas Geologie, 2022).

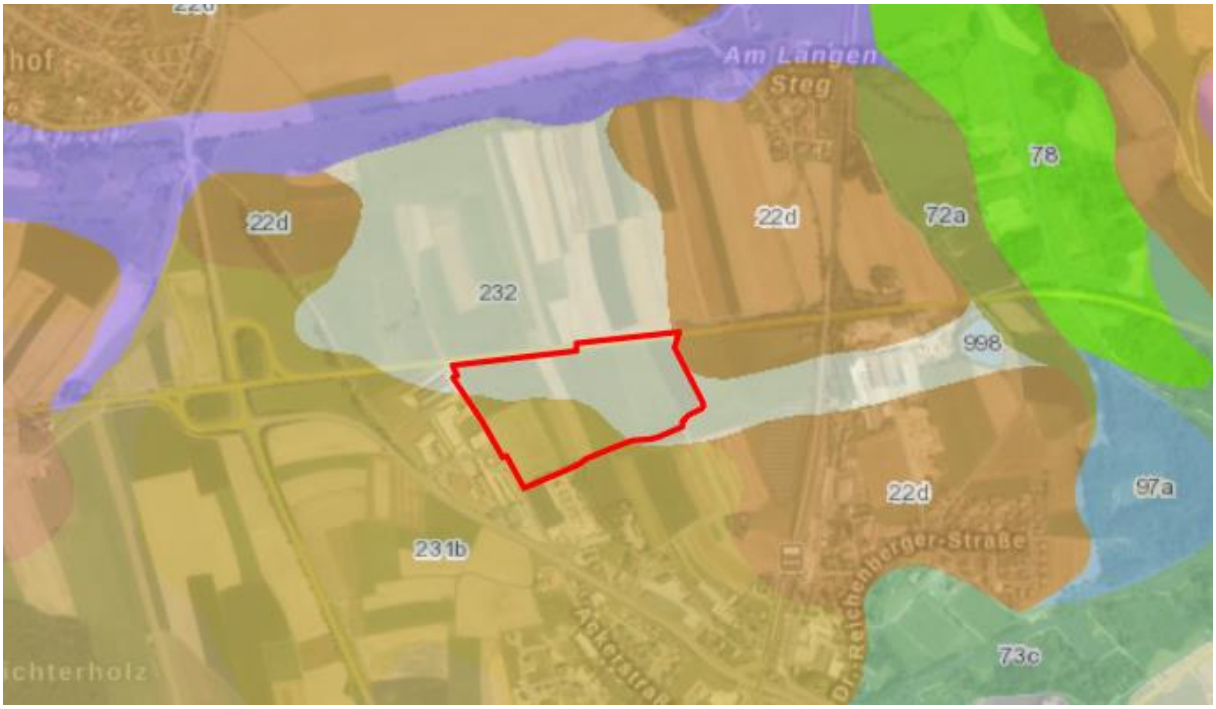


Abbildung 1: Ausschnitt Übersichtsbodenkarte 1:25.000

Altlastenverdachtsflächen und Altablagerungen sind im Planungsbereich nicht bekannt.

Im Geltungsbereich sind keine Vorbelastungen wie bereits versiegelte Flächen vorhanden. Die Fläche wird intensiv als Acker genutzt.

Es handelt sich damit um weitgehend natürliche Bodenprofile, die durch die anthropogenen Veränderungen stark überformt wurden.

Zur Ertragsfähigkeit des Bodens liegen keine Informationen vor. Es sind allerdings keine besonders leistungsfähigen oder schutzwürdigen Bodenflächen zu erwarten.

Unterschiede bzgl. der biotischen Lebensraumfunktion des Bodens sind im Untersuchungsraum nicht zu erkennen. Es sind keine besonders leistungsfähigen oder schutzwürdigen Bodenflächen festzustellen. Die Empfindlichkeit der Böden gegen Versiegelung und Verdichtung ist im gesamten Untersuchungsraum als mittel zu bewerten.

Die Böden im Geltungsbereich sind von geringer Naturnähe, haben geringe Seltenheit und ein geringes Biotopentwicklungspotenzial. Insofern sind die Schutzwürdigkeit und die Empfindlichkeit gering.

Für die Bewertung der Bodenfunktionen wird auf die Angaben des Umweltaltas Boden des Bayerischen Landesamtes für Umwelt mit Stand vom 04.03.2022 zurückgegriffen.

Bodenfunktionen lt. UmweltAtlas Boden:

Funktion	Wert	Redaktionsstand
Standortpotenzial für natürliche Vegetation	Keine Angaben abrufbar	
Wasserretentionsvermögen	Keine Angaben abrufbar	
Säurepuffervermögen	Keine Angaben abrufbar	
Natürliche Ertragsfähigkeit	Keine Angaben abrufbar	

Grund- und Stau-/Haftwasser können Böden positiv oder negativ beeinflussen. Entscheidend ist, in welcher Tiefe Häufigkeit und Intensität das Wasser auftritt.

Der Grundwasserstand befindet sich in einer Tiefe von mehr als 2m. Die vorliegenden Böden befinden sich unter mittlerer bis deutlicher Stau- und Haftnässe, die jedoch räumlich stark wechselt.

2.1.1.4 Schutzgut Wasser

Schutzgut: Grund und Oberflächenwasser		
Inhalte	Vorhandene Quellen	Erstellte Unterlagen
Flurabstand zum Grundwasser Betroffenheit von Oberflächenwasser Grundwasserneubildung	WMS-Dienst wassersensibler Bereich	Geotechnischer Bericht Sickerversuche Änderung Landschaftsplan

Beschreibung

Der Geltungsbereich befindet sich in keinem Überschwemmungsbereich.

Flurabstand zum Grundwasser

Zum Grundwasserstand sind keine genaueren Kenntnisse vorhanden. Dokumentationen über Quellen oder Hangschichtenwasser liegen nicht vor.

Betroffenheit von Oberflächenwasser

Im Planungsgebiet befinden sich keine Oberflächengewässer.

Grundwasserneubildung

Vorbelastungen im Untersuchungsgebiet bestehen in Folge verdichteter Bodenflächen und der bisherigen intensiven landwirtschaftlichen Nutzung.

2.1.1.5 Schutzgut Luft / Klima

Schutzgut: Klima und Lufthygiene		
Inhalte	Vorhandene Quellen	Erstellte Unterlagen
Emissionen Frischluftzufuhr Kaltluftentstehungsgebiete	--	Änderung Landschaftsplan

Beschreibung

Die mittleren Jahrestemperaturen im Landkreis liegen bei 7-8°C. Das Grafenwöhrer Hügelland, zu dem die überplante Fläche gehört, unterscheidet sich diesbezüglich kaum vom restlichen Landkreis, wobei sich die Siedlungsbereiche von Vilseck und Freihung in den Sommermonaten als Wärminseln darstellen. Die Niederschlagsmenge - ist innerhalb des Grafenwöhrer Hügellandes räumlich differenziert. Der Westteil erhält mit 750 – 850 mm die höchsten Niederschläge, nach Osten sinken diese deutlich ab. Im Bereich von Vilseck bewegen sich die durchschnittlichen Niederschläge um 650 mm

Emissionen

Das Planungsgebiet ist auf Grund seiner Lage im ländlichen Raum nicht als klimatisches Belastungsgebiet einzustufen. Im Allgemeinen ist eine bestehende Vorbelastung durch Emissionen aus dem Straßenverkehr durch die Staatsstraße 2166 anzunehmen.

Kaltluftentstehungsgebiete

Der Geltungsbereich ist als kleinflächiges Kaltluftentstehungsgebiet einzustufen. Die landwirtschaftlich genutzten Freiflächen haben maximal lokale Bedeutung, aber keine überörtliche Funktion für den Luftaustausch oder als Frischluftleitbahn.

2.1.1.6 Schutzgut Landschaft / Erholung

Schutzgut: Landschaft		
Inhalte	Vorhandene Quellen	Erstellte Unterlagen
Beeinträchtigung des Landschaftsbilds	--	Änderung Landschaftsplan

Beschreibung

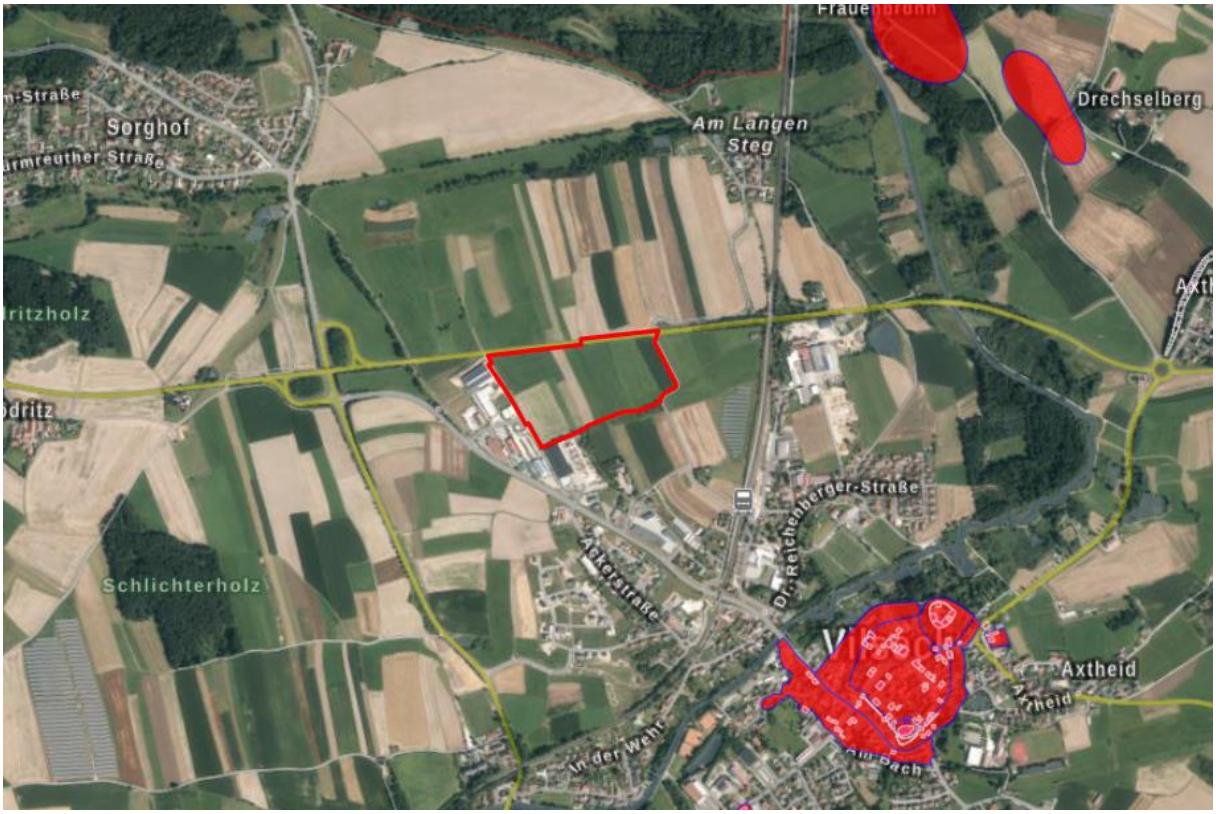
Prägend für den vorliegenden Landschaftsausschnitt, der beansprucht wird, sind die intensiv genutzten Ackerflächen sowie der Ortsrand von Vilseck, der sich ohne Eingrünung zur freien Landschaft öffnet. Durch die bestehende gewerbliche Nutzung im Süden und Westen und die bestehende Staatsstraße ist die Naturnähe des Gebietes bereits deutlich herabgesetzt.

Entsprechend der Landschaftsbildqualität ist die Erholungseignung einzustufen. Eine Erschließung des unmittelbaren Gebietes durch Wege fehlt. Der Bereich selbst ist für die landschaftsgebundene Erholung als Teil des Gesamtbildes von geringer Bedeutung.

2.1.1.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Schutzgut: Kultur- und Sachgüter		
Inhalte	Vorhandene Quellen	Erstellte Unterlagen
Betroffenheit von Kultur- und Sachgütern wie Bodendenkmäler, Baudenkmäler etc.	Denkmalatlas Bayern	

Beschreibung



Quelle: Bayerischer Denkmalatlas, Stand 04.0.2022

Im Geltungsbereich sind lt. Stand vom 04.02.2022 weder Boden- noch Baudenkmäler im Denkmalatlas des Bayerischen Staatsministeriums der Finanzen und für Heimat verzeichnet.

2.1.1.9 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei einer Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante) würde das Gebiet weiterhin als Acker genutzt. Es würde keine Veränderung der biologischen Vielfalt oder der Funktion als Lebensraum für Tiere und Pflanzenarten erfolgen. Auch für die anderen Schutzgüter würden sich keine Veränderungen ergeben.

Das Belassen der vorliegenden Flächen im bestehenden Zustand würde keine Veränderung der biologischen Vielfalt oder der Funktion als Lebensraum für Tier- und Pflanzenarten erwarten lassen, da diese Flächen weiterhin wie bisher genutzt würden. Auch für die anderen Schutzgüter würden sich keine Veränderungen ergeben.

Das Defizit an Ansiedlungs- und Erweiterungsmöglichkeit für die ortsansässige Betriebe bliebe ebenfalls bestehen.

2.1.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

2.1.2.1 Auswirkung auf die Schutzgüter

2.1.2.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Auswirkungen

Durch die Realisierung des Baugebietes werden intensiv als Acker genutzte Flächen in Anspruch genommen, die nur eine geringe Bedeutung als Lebensraum von Pflanzen und Tieren aufweisen.

Neben dem unmittelbaren Lebensraumverlust durch Überbauung und Umbruch können benachbarte Lebensraumstrukturen grundsätzlich auch durch indirekte Effekte wie Verlärmung, Beschattung, Veränderungen des Kleinklimas etc. beeinträchtigt werden.

Baubedingte Auswirkungen durch Zerschneidung von Lebensräumen von Arten mit größeren Arealansprüchen sind nicht gegeben, da keine großflächigen Biotopkomplexe neu zerschnitten werden.

Schutzgebiete, geschützte Objekte oder Ähnliches sind von der Gewerbegebietsausweisung nicht betroffen.

Die Durchlässigkeit des Baugebietes wird durch die Einfriedungen in Teilbereichen, die Bebauung und sonstige Flächenversiegelungen reduziert. Allerdings werden aufgrund der Lage die Barrierewirkungen nur in geringem, nicht relevantem Maße verstärkt. Die Schaffung von neuen naturnahen Strukturen stellt dagegen eine Verbesserung dar.

Mittelfristig ist nach entsprechender Entwicklungszeit der Begrünungsmaßnahmen damit zu rechnen, dass für mehr als das typischerweise in durchgrünten Gewerbegebieten vorkommende Artenspektrum geeignete Lebensraumstrukturen geschaffen werden. Die Neuanlage von naturnahen Hecken bereichert die Kulturlandschaft.

Während des Baubetriebs ist mit temporären Beeinträchtigungen zu rechnen.

Ergebnis

Entsprechend den obigen Ausführungen zum speziellen Artenschutzrecht werden insgesamt keine Verbotstatbestände nach §4 BNatSchG hervorgerufen.

Im Hinblick auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen sind auf Grund der umfangreichen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahme Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

Gesamtbewertung Schutzgut Tiere und Pflanzen (Biodiversität):
Auswirkungen geringer Erheblichkeit

2.1.2.1.2 Schutzgut Boden und Fläche

Auswirkungen

Jede Bebauung wirkt sich durch die unvermeidbare Versiegelung und den Eingriff in die Boden- und Oberflächenform negativ auf das Schutzgut Boden und Wasser aus. Der natürliche Bodenaufbau wird großflächig verändert mit Auswirkungen auf Versickerung, Porenvolumen und Leistungsfähigkeit. Baubedingt werden größere Flächen verändert und Oberboden zwischengelagert.

Entsprechend der gesetzlichen Vorgaben (§1 Abs. 5 BauGB sowie §1a Abs. 2) soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Die Inanspruchnahme von hochwertigen land- und forstwirtschaftlich genutzten Böden ist zu vermeiden. Bodenversiegelungen sollen auf ein unbedingt notwendiges Maß begrenzt werden.

Durch die Anlage von Gebäuden und befestigten Betriebs- und Freiflächen könnten bis zu 80% der bebaubaren Flächen dauerhaft versiegelt werden.

Versiegelung hat auch Auswirkungen auf die Schutzgüter Wasser und Siedlungsklima und es gehen praktisch alle Bodenfunktionen verloren (Puffer-, Regelungs-, Lebensraumfunktion und Produktionsfunktion des Bodens für die Landwirtschaft).

Ergebnis

Es sind auf Grund der Versiegelung und des Verlustes landwirtschaftlicher Flächen Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit für das Schutzgut Boden und Fläche zu erwarten. Der Verlust landwirtschaftlicher Fläche sowie die zusätzliche Versiegelung kann nicht ausgeglichen werden.

Gesamtbewertung Schutzgut Boden:
Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit

2.1.2.1.3 Schutzgut Wasser

Auf der zur Bebauung vorgesehenen Fläche wird durch die Versiegelung der Oberflächenabfluss vermehrt und beschleunigt, das Rückhaltevolumen des belebten Bodens vermindert und die Grundwasserneubildungsrate herabgesetzt.

Auch die Verdunstung wird auf Grund der Versiegelung reduziert.

Es kann nach dem derzeitigen Erkenntnisstand davon ausgegangen werden, dass bei den Erschließungsmaßnahmen und sonstigen Baumaßnahmen kein Grundwasser angeschnitten wird. Es ist jedoch auf Grund des geneigten Geländes und der Ausbildung des Untergrundes bereichsweise Schichtwasseranfall nicht grundsätzlich auszuschließen. Bei den

Baumaßnahmen ist den Anforderungen des allgemeinen Grundwasserschutzes bzw. dem wasserwirtschaftlichen Vorsorgegrundsatz des § 1 WHG in ausreichendem Maße Rechnung zu tragen. Während des Baubetriebs ist mit erhöhter Erosionsgefahr bei offenliegendem Boden zu rechnen.

Ergebnis

Es sind durch die Versiegelung bei Einhaltung der Verminderungsmaßnahmen Umweltauswirkungen geringer bis mittlerer Erheblichkeit für das Schutzgut Wasser zu erwarten.

Gesamtbewertung Schutzgut Grund- und Oberflächenwasser:
Auswirkungen geringer bis mittlerer Erheblichkeit

2.1.2.1.4 Schutzgut Luft/Klima

Die Versiegelung großer freier Flächen führt zur Reduktion von Kaltluftentstehungsgebieten. Eine gewisse Beeinflussung der Schutzgüter Luft und Klima ist nicht zu vermeiden. Der Luftaustausch im Plangebiet ist durch die vorhandenen und zu erhaltenden freien Flächen gewährleistet, zudem ist auf Grund der Größe des Geltungsbereichs keine nachhaltige Beeinträchtigung zu erwarten.

Es besteht auf Grund des ländlichen Charakters des Umfelds keine Gefahr der Überhitzung oder der Ausbildung von Wärmeinseln, die Frischluftversorgung ist gesichert. Deshalb ist der Geltungsbereich als Fläche ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahn einzustufen.

Luftgetragene Immissionen (Lärm, Schadstoffe) werden im Umfeld durch die Bebauung und den damit im Zusammenhang stehenden Verkehr geringfügig erhöht. Die geplanten Eingrünungsmaßnahmen werden die diesbezüglichen Auswirkungen teilweise mindern. Durch die Festsetzung des Gebietstyps als Gewerbegebiet sind nennenswerten betriebsbedingten Belastungen ausgeschlossen.

Ergebnis

Es sind durch die Bebauung keine erheblich negativen Umweltauswirkungen für das Schutzgut Luft festzustellen. Für das Schutzgut Klima sind allenfalls gering erhebliche Auswirkungen zu erwarten.

Gesamtbewertung Schutzgut Klima und Lufthygiene:
Auswirkungen geringer Erheblichkeit

2.1.2.1.6 Wirkungsgefüge zwischen den o.g. Schutzgütern

Die einzelnen Schutzgüter stehen unter einander in engem Kontakt und sind durch Wirkungsgefüge miteinander verbunden. So ist die Leistungsfähigkeit/ Eignung des Schutzgutes Boden nicht ohne die Wechselwirkungen mit dem Gut Wasser zu betrachten (Wasserretention und Filterfunktion). Beide stehen durch die Eignung als Lebensraum wiederum in Wechselbeziehung zur Pflanzen- und Tierwelt. Diese Bezüge sind bei den jeweiligen Schutzgütern vermerkt.

Bereiche mit ausgeprägtem ökologischen Wirkungsgefüge sind im Geltungsbereich und im Umfeld nicht vorhanden.

2.1.2.1.7 Schutzgut Landschaft / Erholung

Auswirkungen

Jeder Eingriff und jede Bebauung verändert das Orts- und Landschaftsbild im unmittelbaren Vorhabenbereich grundlegend.

In Folge der Festsetzung der maximalen Höhen für Gebäude sind die diesbezüglichen Eingriffe von geringer Bedeutung.

Vermeidungsmaßnahmen (s.a. unten)

Vermeidungsmaßnahmen können die Auswirkungen auf das Schutzgut reduzieren. Hierzu gehören unter anderem die Festsetzungen zur Eingrünung sowie zur Gebäudehöhe.

Ergebnis

Es sind durch die Bebauung gering erhebliche Umweltauswirkungen für das Schutzgut Landschaftsbild zu erwarten.

Gesamtbewertung Schutzgut Landschaft:
Auswirkungen geringer Erheblichkeit

2.1.2.2 Auswirkungen auf Erhaltungsziele und den Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes

Auswirkungen auf Natura 2000-Gebiete durch den Bebauungsplan sind auf Grund der großen Abstände ausgeschlossen. Es sind keine Wirkungen denkbar, die eine erhebliche Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten zur Folge haben könnten.

2.1.2.3 Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt

Auswirkungen

Durch die vorgesehene Bebauung wird ein Bereich in räumlicher Nähe zu bestehenden Gebäuden aufgefüllt.

Durch die Ausweisung von neuen Baugebieten sind in der Regel geringe Auswirkungen auf die im Umfeld lebende Wohnbevölkerung gegeben, insbesondere bei Gewerbegebieten.

Gerade während der Bauphase ist mit baubedingten Belastungen durch den Baustellenbetrieb und den damit zusammenhängenden Fahrverkehr zu rechnen (Lärm, Staub, optische Reize). Sie werden als unerheblich eingestuft, da sie zeitlich begrenzt auftreten und sich nicht nachteilig auf Wohn- und Erholungsfunktionen sowie das Wohlbefinden und die Gesundheit auswirken.

Mit der Bebauung des Gewerbegebiets gehen siedlungsnahe Freiflächen verloren, die allerdings durch die Nutzung als Acker auch bisher nicht frei zugänglich waren. Aufgrund der geringen Ausdehnung, Lage, Strukturierung und fehlenden Erschließung mit Wegen ist die Bedeutung des Gebiets selbst für Freizeit und Erholung der Bevölkerung als gering einzustufen.

Vermeidungsmaßnahmen (s.a. unten)

Vermeidungsmaßnahmen können die Auswirkungen auf das Schutzgut reduzieren. Hierzu gehören unter anderem die Festsetzungen zur Eingrünung sowie zur Gebäudehöhe.

Ergebnis

Im Hinblick auf das Schutzgut Mensch sind lediglich gering erhebliche Belastungen für die angrenzenden Flächen und für das geplante Gebiet zu erwarten.

Gesamtbewertung Schutzgut Mensch:
Auswirkungen geringer Erheblichkeit

2.1.2.4 Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Im Bereich des Geltungsbereichs werden keine Bodendenkmäler vermutet. Es sind auch keine anderen Sachgüter wie Baudenkmäler von der geplanten Bebauung betroffen.

Gesamtbewertung Schutzgut Kultur- und Sachgüter:
Auswirkungen ohne Erheblichkeit

2.1.2.5 Auswirkungen auf die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern

Emissionen sind entsprechend der gesetzlichen Vorgaben soweit als möglich zu vermeiden. Der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern ist ebenfalls durch entsprechende Gesetze geregelt, die innerhalb des Baugebiets einzuhalten sind.

2.1.2.6 Auswirkungen auf die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Die vorliegende Planung hat keine Auswirkungen auf die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie.

2.1.2.7 Auswirkungen auf die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts

Im rechtskräftigen Flächennutzungs- und Landschaftsplan ist die beplante Fläche größtenteils als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Zudem findet sich die Anbauverbotszone der Staatsstrasse und Bauflächen für die eine Eingrünung vorzusehen ist im Landschaftsplan.

2.1.2.8 Auswirkungen auf die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden

Durch die Nutzung des Baugebietes entstehen Auswirkungen auf die Luftqualität im unmittelbaren Planungsbereich, da von den zu errichtenden Anlagen möglicherweise Luftemissionen ausgehen können. Der Bereich ist jedoch nicht als Gebiet mit entsprechenden Auflagen ausgewiesen.

2.1.2.9 Auswirkungen auf die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes

Die einzelnen Schutzgüter stehen untereinander in engem Kontakt und sind durch Wirkungsgefüge miteinander verbunden. So ist die Leistungsfähigkeit/ Eignung des

Schutzgutes Boden nicht ohne die Wechselwirkungen mit dem Gut Wasser zu betrachten (Wasserretention und Filterfunktion). Beide stehen durch die Eignung als Lebensraum wiederum in Wechselbeziehung zur Pflanzen- und Tierwelt. Diese Bezüge sind bei den jeweiligen Schutzgütern vermerkt.

2.1.3 Beschreibung der Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung oder Ausgleich von erheblichen Umweltauswirkungen

Im Folgenden wird erläutert, mit welchen Maßnahmen erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden, verhindert, verringert oder ausgeglichen werden, sowohl während der Bauphase als auch die Betriebsphase.

Die Maßnahmen sind im Flächennutzungs- und Landschaftsplan verankert und tragen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung von erheblichen Umweltauswirkungen bei. Die verbleibenden, unvermeidlichen Auswirkungen können durch interne Ausgleichsmaßnahmen ausgeglichen werden.

2.2 Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter

2.2.1 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Im Planungsgebiet liegen keine hochwertigen oder gesetzlich geschützten Biotope. Ebenso werden keine Schutzgebiete durch die Planung betroffen.

Durch die Ausweisung des Baugebietes werden keine Lebensräume oder Arten durch Isolation, Zerschneidung und Stoffeintrag beeinträchtigt. Schutzwürdige Gehölze und Einzelbäume, Baumgruppen oder Alleen werden durch die getroffene Standortwahl nicht beeinträchtigt.

Im Zuge der Erschließung sind Versorgungsleitungen und Wege zu bündeln.

Auf Ebene des Bebauungsplanes sind Festsetzungen zur Durchgrünung der Flächen getroffen, die als Gliederungs- und Verbundelemente fungieren. Auch die Festsetzung zur Verwendung standortheimischer Gehölze trägt zu Minimierung des Eingriffs bei. Die Festsetzung von Grünflächen, die nicht bebaut werden dürfen, sichert die Biotopverbindung.

Das Verbot von Zäunen und Zaunsockeln für zu einer Durchlässigkeit des Gebietes, insbesondere für Kleintiere (Ausschluss tiergruppenschädigender Anlagen/Bauteile). Die Durchlässigkeit der Siedlungsränder ist gegeben und die Wechselbeziehungen bleiben möglich.

2.2.2 Schutzgut Boden und Fläche

Vermeidungsmaßnahmen können die Auswirkungen aufgrund der Versiegelung nur bedingt reduzieren. Hierzu gehört v.a. die Begrenzung der versiegelten Flächen wie auch die Festsetzung versickerungsfähiger Beläge.

Der Ausgleich des Verlustes an Bodenfunktionen wird in Zusammenhang mit dem Ausgleich für Lebensraumverluste angestrebt (mehrfach funktionale Ausgleichswirkung, auch bzgl. Schutzgut Wasser). Auch der Ausgleich für die Veränderung der Bodenstruktur infolge Änderung der Bodennutzung erfolgt mit der Aufwertung geeigneter Flächen.

Als Vermeidungsmaßnahmen ist die Schaffung von Grünflächen in Bereichen vorgesehen, in denen sich die Bodenfunktionen regenerieren können.

Durch die getroffene Standortwahl sind keine Bereiche mit besonderer Bedeutung für das Schutzgut Boden wie naturnahe oder seltene Boden tangiert. Natürliche und kulturhistorische Boden- und Oberflächenformen werden ebenso durch eine geeignete Standortwahl geschützt.

Das Baugebiet folgt auf Grund der getroffenen Festsetzungen dem natürlichen Geländeverlauf. Die Oberflächenform wird dadurch möglichst wenig verändert und größere Erdmassenbewegungen vermieden.

Auf Grund der verdichteten Bebauung erfolgt ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden, der Versiegelungsgrad ist durch die entsprechenden Festsetzungen reduziert.

Bodenkontaminationen sowie der Nährstoffeintrag in nährstoffarme Böden wird vermieden, ebenso nicht standortgerechte Bodenveränderungen.

Die schichtgerechte Lagerung und ggf. der Wiedereinbau im Baugebiet erfolgt entsprechend der geltenden Richtlinien. Der Boden ist vor Erosionen und Bodenverdichtung zu schützen.

2.2.3 Schutzgut Wasser

Die Festsetzungen zu versickerungsfähigen Oberflächen/ Belägen reduzieren die Auswirkungen der Versiegelung. Hierdurch wird eine flächige Versickerung und Grundwasserneubildung innerhalb des Baugebietes erreicht sowie die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens erhalten. Durch die vorgesehene breitflächige Versickerung im Baugebiet wird dies zusätzlich unterstützt.

Durch die Standortwahl werden weder Bereiche mit besonderer Bedeutung für das Schutzgut Wasser wie Überschwemmungsgebiete oder oberflächennahem Grundwasser betroffen oder Oberflächengewässer selbst beeinträchtigt. Durch die Tiefbauarbeiten darf keine Grundwasserabsenkung erfolgen. Belastetes Wasser darf nicht in Oberflächengewässer abgeleitet werden. Durch die festgesetzten Durchgrünungsmaßnahmen werden Flächen für die Versickerung sowie zur Verdunstung von Wasser offen gehalten.

2.2.4 Schutzgut Landschaftsbild

Durch die Standortwahl ist die Beeinträchtigung von landschaftsbildprägenden Elementen bereits im Vorfeld ausgeschlossen. Der gewählte Standort befindet sich abseits von naturnahen Gewässerufern, markanten Einzelstrukturen des Reliefs, Waldrändern und einzeln stehender Bäumen, Baumgruppen oder Baumreihen. Hecken und Gebüschgruppen werden nicht berührt.

Sichtbeziehungen sowie Ensembles werden durch die Ausweisung nicht beeinträchtigt.

Die Festsetzungen auf Ebene des Bebauungsplanes zur Durchgrünung des Gebietes führen zu einer Verminderung des Eingriffes in das Schutzgut Landschaftsbild.

Durch die Festsetzungen zu Höhenlage und -entwicklung der Gebäude wird die Einbindung in das umgebende Gelände optimiert und der Eingriff damit minimiert.

2.2.5 Schutzgut Luft/Klima

Als klimatisch wirksame Vermeidungsmaßnahmen sind umfangreiche Pflanzgebote vorgesehen, die zu einer Bindung von Staubpartikeln sowie zur positiven Beeinflussung des Kleinklimas beitragen.

Durch die Standortwahl wurden kleinklimatisch bedeutsame Flächen bereits von vorneherein ausgeschlossen. Durch die Festsetzung einer maximalen Versiegelung wird das Aufheizen von Flächen reduziert, ebenso durch die festgesetzten Maßnahmen zur Ein- und Durchgrünung.

2.2.7 Landschaftspflegerische Maßnahmen und Festsetzungen

Im Landschaftsplan sind die vorgesehenen Ausgleichsflächen festgesetzt.

2.3 Ausgleich unvermeidbarer Beeinträchtigungen / Eingriffsregelung

Zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wird die Arbeitshilfe zur Anwendung der Eingriffsregelung auf Ebene des Flächennutzungs- und Landschaftsplans herangezogen.

Gewerbegebiet GE „Neuhauser Steig"	
Geplante Nutzung:	Gewerbegebiet
Größe in ha	9,88 ha (Gesamtgeltungsbereich)
erwartete Grundflächenzahl (GRZ):	max. 0,8 (Typ A, hoher Versiegelungsgrad)
Empfindlichkeitsstufe des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes:	Kategorie I, geringe Bedeutung (mittlerer – oberer Wert)
Begründung:	Ackerland, Verkehrsflächen
erwarteter Eingriffsfaktor:	0,8 (entspricht GRZ)
erwarteter Ausgleichsbedarf in WP:	Ca. 115.00
empfohlenes Kompensationsmodell:	Flächen innerhalb und außerhalb des Baugebietes
Empfehlung für die Kompensation:	Aufwertung Landschaftsbild, Schaffung von Regenerationsbereichen für den Boden, Ersatzbiotope für Flora und Fauna

Die Ausgleichsmaßnahmen sind mit der verbindlichen Bauleitplanung zu konkretisieren.

Durch folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen werden die Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt vermindert und damit das Spektrum sinnvoller Vermeidungsmaßnahmen vollständig umgesetzt:

Schutzgut	**Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen**
Boden und Fläche	• Erhaltung und Sicherung von Bereichen mit besonderer Bedeutung für das Schutzgut Boden, wie naturnahe und/oder seltene Böden • Schutz natürlicher und kulturhistorischer Boden- und Oberflächenformen durch geeignete Standortwahl • Anpassung des Baugebietes an den Geländeverlauf zur Vermeidung größerer Erdmassenbewegungen sowie von Veränderungen der Oberflächenformen • Vermeidung von Bodenkontaminationen, von Nährstoffeinträgen in nährstoffarme Böden und von nicht standortgerechten Bodenveränderungen • Schichtgerechte Lagerung und ggf. Wiedereinbau des Bodens • Schutz vor Erosion oder Bodenverdichtung • Erhaltung von Flächen, die für die naturräumliche Struktur von Bedeutung sind
Grund- und Oberflächenwasser	• Erhaltung und Sicherung von Bereichen mit besonderer Bedeutung für das Schutzgut Wasser, wie Überschwemmungsgebiete einer Fließgewässeraue, Bereiche mit oberflächennahem Grundwasser • Erhalt von Oberflächengewässern durch geeignete Standortwahl • Vermeidung von Gewässerverfüllung, -verrohrung, -ausbau • Vermeidung von Grundwasserabsenkung infolge von Tiefbaumaßnahmen • Vermeidung der Einleitung von belastetem Wasser in Oberflächengewässer • Vermeidung von Grundwasseranschnitten und Behinderung seiner Bewegung
Klima und Lufthygiene	• Erhalt von Luftaustauschbahnen (Vermeidung von Barrierewirkung) • Erhalt kleinklimatisch wirksamer Flächen, z.B. Kaltluftentstehungsgebiete
Tiere und Pflanzen (Biodiversität)	• Erhaltung und Sicherung von Bereichen mit besonderer Bedeutung für das Schutzgut Arten und Lebensräume • Vermeidung mittelbarer Beeinträchtigungen von Lebensräumen und Arten durch Isolation, Zerschneidung oder Stoffeinträgen

	• Erhalt schutzwürdiger Gehölze, Einzelbäume, Baumgruppen und Alleen • Sicherung erhaltenswerter Bäume und Sträucher im Bereich von Baustellen (RAS-LP4 bzw. DIN 18920) • Bündelung von Versorgungsleitungen und Wegen • Verbot tiergruppenschädigender Anlagen oder Bauteile, z.B. Sockelmauern bei Zäunen
Mensch (Lärm, Erholung)	• Naturnahe Gestaltung von Freiflächen • Fassadenbegrünung mit hochwüchsigen, ausdauernden Kletterpflanzen.
Landschaftsbild	• Vermeidung der Bebauung in Bereichen, die sich durch positiv landschaftsbildprägende Elemente auszeichnen • Erhalt von Sichtbeziehungen und Ensemblewirkungen
Kultur- und Sachgüter	nicht erforderlich

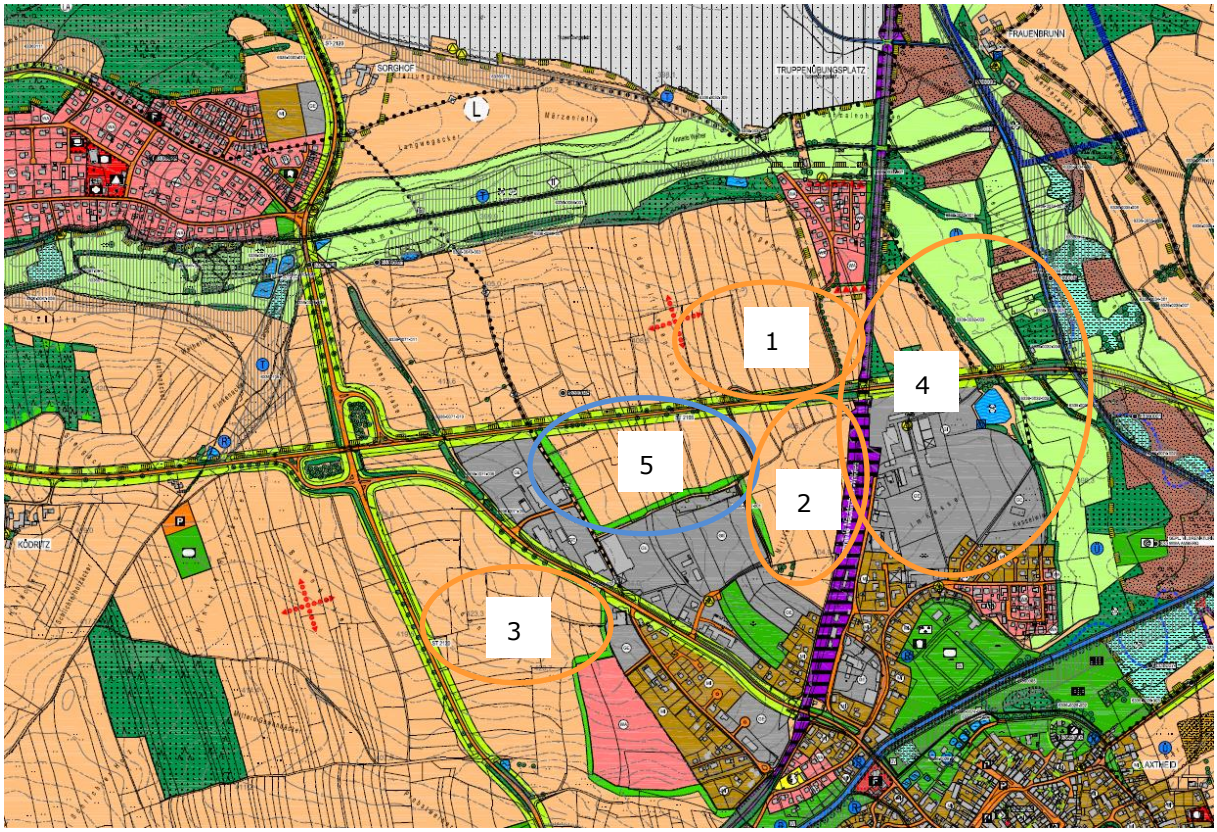
Die detaillierten Aussagen zur Eingriffsminderung und –Vermeidung, bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter, befinden sich jeweils bei der Beschreibung dieser.

2.4 Alternative Planungsmöglichkeiten

Im Rahmen der Flächennutzungsplanung wurden alternative Entwicklungsräume für Gewerbegebiete untersucht.

Die Stadt Vilseck beabsichtigt die Aufstellung eines Gewerbegebiets „Neuhauser Steig" zwischen der Staatsstraße St 2166 und dem bestehenden Gewerbegebiet entlang der Staatsstraße St 2123. Alternative, verfügbare Flächen mit gleicher Standorteignung und geringerem Eingriffspotenzial sind im Stadtgebiet jedoch nicht vorhanden. Die folgende Alternativenprüfung beschränkt sich deshalb auf den „Wunschraum" für die Ansiedlung.

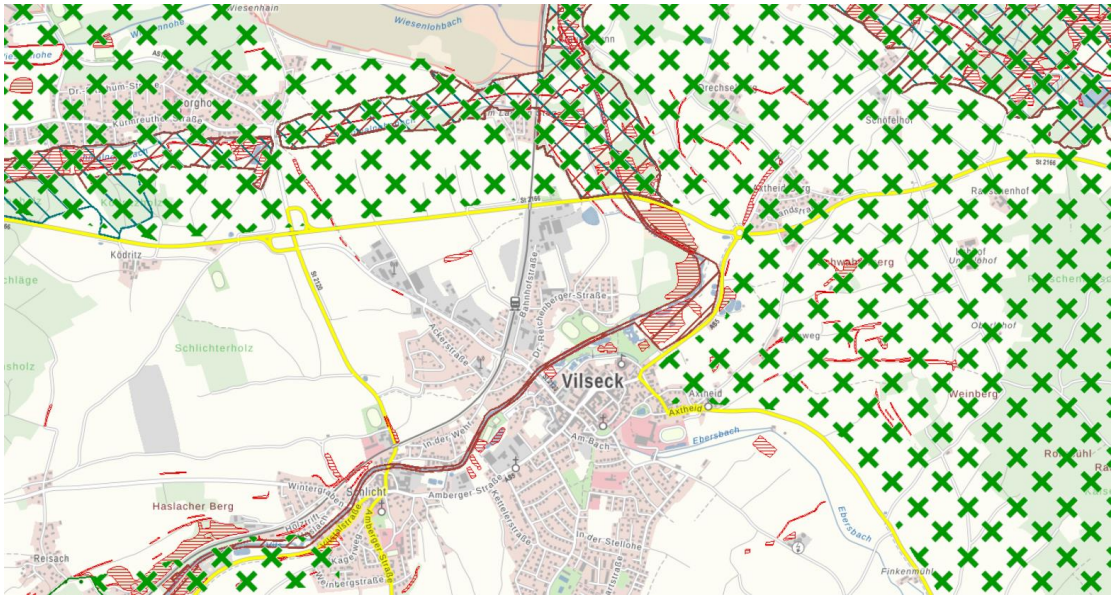
Die gewählte Fläche hat unter Beachtung der Flächenverfügbarkeit in der Gesamtschau das geringste Eingriffs-Potenzial, weshalb diese Standortalternative gewählt wurde.



Ausschnitt Flächennutzungsplan Stadt Vilseck

blau: gewählter Standort

orange: untersuchte Standortalternativen



Landschaftl. Vorbehaltsgebiet Vogelschutzgebiet Biotopkartierung FFH-Gebiet

Standortvariante 1:

Die Lage unmittelbar an der entlangführenden Staatsstraße St 2166 führt zu einer begünstigten Lage und einer Vorbelastung des Landschaftsbildes. Die Lage im direkten Anschluss an die bestehende Bahnlinie führt zu einem bereits vorbelasteten Gebiet und somit zu einer günstigen Lage. Die Erschließung des Baugebiets ist durch die bereits vorhandene Abzweigung an der Staatsstraße sichergestellt. Die Einbindung in das Landschaftsbild ist teilweise durch das Straßenbegleitgrün entlang der Staatsstraße St2166 gegeben.

Die Fläche befindet sich im unmittelbaren Anschluss an Wohnbebauung (Darstellung im Flächennutzungsplan: WA).

Standortvariante 2:

Der Vorteil dieser Lage liegt an der im Nordosten entlangführenden Bahnlinie und somit ist eine Vorbelastung des Landschaftsbildes gegeben. Die Lage unmittelbar an der entlangführenden Staatsstraße St 2166 führt zu einer begünstigten Lage und einer Vorbelastung des Landschaftsbildes. Des Weiteren ist die Erschließung durch die bereits vorhandene Abzweigung an der Staatsstraße sichergestellt.

Die bestehende Solaranlage auf dieser Fläche führt ebenfalls zu Vorbelastung des Landschaftsbildes. Dadurch wird die Größe des Gewerbegebiets deutlich eingeschränkt und die Fläche ist nur eingeschränkt bebaubar. Außerdem befindet sich in unmittelbarer Nähe ein kartiertes Biotop „Brachliegende Nass- und Streuwiese nordwestlich von Vilseck" mit der ID 6336-0072-001. Die vorhandene Fläche würde jedoch keine Gewerbegebiete in der benötigten Größe bieten, für kleinere Gebiete direkt anschließend an das bestehende Gewerbe wäre diese Fläche ausreichend.

Rot gekennzeichnet: Biotop

Standortvariante 3:

Der Standort dieser Variante wird durch den direkten Anschluss an die beiden Staatsstraßen, im Südwesten die Staatstraße 2120 und im Nordosten die St 2123 begünstigt und führt zu einer Vorbelastung des Landschaftsbildes. Die Erschließung ist zum einen durch die Abzweigung der St 2123 und St 2120 und zum anderen durch die Straße Weidenstock sichergestellt. Ein weiterer Faktor, die Lage in unmittelbarer Nähe zum bestehenden Gewerbegebiet begünstigt ebenfalls diese Variante.

rot gekennzeichnet: Biotop

Jedoch befindet sich die Fläche im unmittelbaren Anschluss an die Wohnbebauung (Darstellung im Flächennutzungsplan: WA). Zudem ist auf dieser Fläche ein Biotop „Hecken nördlich und nordwestlich von Schlicht" mit der Nummer 6336-0071-007 kartiert.

Standortvariante 4:

Östlich oder nordöstlich des Bahnhofes befinden sich keine potenziellen Flächen, da diese zu nah an der Wohnbebauung liegen. Weiter nördlich würden diese innerhalb eines FFH-Gebietes, eines Vogelschutzgebietes, einer nach Biotopkartierten Fläche oder innerhalb eines landschaftlichen Vorbehaltsgebiet liegen. Außerdem wären keine Flächen in ausreichender Größe vorhanden.

Für Gewerbegebiete mit einem kleineren Flächenbedarf würde sich diese alternative Fläche im Anschluss an das bereits bestehende Gewerbegebiet eignen. Eine Erschließung wäre ebenfalls vorhanden.

Standortvariante 5:

Durch die vorgesehene Bebauung wird ein Bereich in räumlicher Nähe zu bestehenden Gebäuden, dem Gewerbegebiet aufgefüllt. Durch die Lage im Anschluss an die Staatsstraße St 2166 und die Robert-Bosch-Straße wird die Erschließung sichergestellt. Eine Vorbelastung des Landschaftsbildes ist durch die im Norden angrenzende Staatsstraße St 2166 und das im Westen und Süden angrenzende Gewerbegebiet gegeben. Die Einbindung in das Landschaftsbild ist durch die vorgesehene Eingrünung gegeben.

Zudem liegen keine hochwertigen oder gesetzlich geschützten Biotope auf dieser Fläche. Ebenso werden keine Schutzgebiete betroffen. Der gewählte Bereich ist somit die am besten geeignete Fläche mit dem geringsten Eingriff. Varianten mit geringerem Eingriffspotenzial konnten nicht erkannt werden. Demgegenüber stehen aktuell keine geeigneten unbebauten Flächen, für die Baurecht besteht.

2.5 Zusätzliche Angaben

2.5.1 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Da es sich bei der Planung um eine durchschnittliche Inanspruchnahme von Flächen handelt, sind weiträumige Auswirkungen auf den Naturhaushalt unwahrscheinlich. Daher ist der Untersuchungsbereich auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans sowie die direkt angrenzenden Bereiche begrenzt. Eine Fernwirkung ist bei den meisten umweltrelevanten Faktoren nicht zu erwarten. Ausnahmen bilden lediglich das Landschaftsbild sowie Immissionen. Der Untersuchungsraum ist bei diesen Schutzgütern entsprechend weiter gefasst.

Die Bestandserhebung erfolgt durch ein digitales Luftbild, das mit der digitalen Flurkarte überlagert und eigenen Bestandserhebungen.

Die vorliegenden aufgeführten Rechts- und Bewertungsgrundlagen entsprechen dem allgemeinen Kenntnisstand und allgemein anerkannten Prüfungsmethoden. Schwierigkeiten oder Lücken bzw. fehlende Kenntnisse über bestimmte Sachverhalte, die Gegenstand des Umweltberichtes sind, sind nicht erkennbar.

Für die Beurteilung der Eingriffsregelung wurde der Bayerische Leitfaden verwendet. Als Grundlage für die verbal argumentative Darstellung und der dreistufigen Bewertung sowie als Datenquelle wurden der Flächennutzungs- und Landschaftsplan, FIS-Natur Online sowie Angaben der Fachbehörden verwendet. Es bestehen keine genauen Kenntnisse über den Grundwasserstand.

Da eine objektive Erfassung der medienübergreifenden Zusammenhänge nicht immer möglich und in der Umweltprüfung zudem auf einen angemessenen Umfang zu begrenzen ist, gibt die Beschreibung von Schwierigkeiten und Kenntnislücken den beteiligten Behörden und auch der Öffentlichkeit die Möglichkeit, zur Aufklärung bestehender Kenntnislücken beizutragen.

Wie bei allen Eingriffsvorhaben ist auch im vorliegenden Fall zu prüfen, in wieweit bei den europarechtlich geschützten Arten (Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie, europäische Vogelarten) und den sonstigen nach nationalem Recht streng geschützten Arten Verbotstatbestände im Sinne von §44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG ausgelöst werden.

Aufgrund fehlender Strukturen auf den überplanten Flächen ist eine Beeinträchtigung artenschutzrechtlich bedeutsamer Arten nicht zu erwarten, deshalb sind weiterführende Untersuchungen nicht erforderlich.

Als Grundlage für die verbal-argumentative Bewertung der Auswirkungen auf die Schutzgüter und die dreistufige Bewertung wurden eigene Erhebungen sowie vorhandene Datenquellen herangezogen.

Bei der Bewertung der Eingriffsfolgen wird unterschieden in „nicht erheblich" oder „erheblich". Erhebliche Eingriffsfolgen werden in drei Stufen kategorisiert: Die Eingriffserheblichkeit ist „gering", „mittel" oder „hoch"; sind die Auswirkungen nicht

erheblich, das Schutzgut also nicht betroffen, so lautet die Bewertung „nicht betroffen" oder „nicht erheblich".

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen und Kenntnislücken sind derzeit nicht bekannt.

2.5.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen

Die Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen ist gesetzlich vorgesehen, damit frühzeitig unvorhergesehene Auswirkungen ermittelt werden und geeignete Abhilfemaßnahmen ergriffen werden können. Da es keine bindenden Vorgaben für Zeitpunkt, Umfang und Dauer des Monitorings bzw. der zu ziehenden Konsequenzen gibt, sollte das Monitoring in erster Linie zur Abhilfe bei unvorhergesehenen Auswirkungen dienen.

3. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Zusammenfassend betrachtet entstehen durch die geplante Ausweisung des Gewerbegebiets und die Realisierung der Bebauung in erster Linie Beeinträchtigungen der Schutzgüter „Boden/Fläche" und „Landschaftsbild".

Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse zusammen:

Schutzgut	Wesentliche Wirkungen/Betroffenheit	Bewertung
Tiere und Pflanzen Biologische Vielfalt	Verlust von Ackerflächen, keine Fläche mit komplexen ökologischem Wirkungsgefüge betroffen	gering
Boden/Fläche	Hohe Versiegelung, jedoch keine seltenen oder naturnahe Böden betroffen Versiegelung sowie Verlust landwirtschaftlicher Fläche ist nicht ausgleichbar, aber alternativlos	mittel
Wasser	Verringerte Grundwasserneubildung durch Versiegelung, aber soweit möglich Versickerung und Rückhaltung vor Ort	gering bis mittel
Klima/Lufzt	Kaltluftentstehungsfläche ohne Bezug zu Belastungsgebieten betroffen	gering
Landschaft	Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes durch Baukörper, Ortsrandeingrünung vorgesehen	gering
Mensch	Verlust siedlungsnaher Freiflächen, keine erheblichen Emissionen bei Einhaltung der immissionsschutzrechtlichen Vorgaben	gering
Kultur- und Sachgüter	Keine Bodendenkmäler bekannt, vor allem bei den Erdarbeiten ist auf Bodenfunde zu achten. Die gesetzlichen Vorgaben sind einzuhalten.	ohne
Wechsel-wirkungen zwischen den Schutzgütern	Keine erheblichen, zusätzlichen Belastungen durch Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern zu erwarten	nicht erheblich
Auswirkungen bei schweren Unfällen oder Katastrophen	Keine zusätzlichen Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen	voraussichtlich nicht betroffen

F) Quellen

Bay. Landesamt für Umwelt. (03. 02 2022). *Altlasten-, Bodenschutz- und Deponieinformationssystem*. Von https://www.lfu.bayern.de/altlasten/altlastenkataster/altlastenauskuenfte/index.htm abgerufen

Bay. Staatsministerium d. Finanzen u.f. Heimat. (01. 02 2022). *Bayernatlas*. Von https://geoportal.bayern.de/bayernatla abgerufen

Bay. Staatsministerium f Wirtschaft, Landesentwick. (06. 07 2021). *Landesentwicklung Bayern*. Von https://www.landesentwicklung-bayern.de/instrumente/landesentwicklungs-programm/ abgerufen

Bay. Staatsministerium für Landesentwicklung. (2003). *Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft.* München.

Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege. (03. 02 2022). *Bayerischer Denkmal-Atlas*. Von https://geoportal.bayern.de/denkmalatlas/ abgerufen

Bayerisches Landesamt für Umwelt. (01. 07 2021). *Umweltaltas Boden.* Von https://www.umweltatlas.bayern.de/standortauskunft/rest/reporting/sta_baugrund/ abgerufen

Bayerisches Landesamt für Umwelt. (03. 02 2022). *Fis-Natur.* Von https://www.lfu.bayern.de/natur/fis_natur/fin_web/index.htm abgerufen

Bayerisches Landesamt für Umwelt. (03. 02 2022). *UmweltAtlas Geologie.* Von https://www.umweltatlas.bayern.de/mapapps/resources/apps/lfu_geologie_ftz/index.html?lang=de&localId=mapcontents3395 abgerufen

Regierung der Oberpfalz. (06. 07 2021). *Regionalplanung*. Von https://www.regierung.oberpfalz.bayern.de/service/landes_und_regionalplanung abgerufen

Vilseck. (Stand vom 03.02.2022). Flächennutzungsplan der Stadt Vilseck.

G) Anlagen

1. Schalltechnische Untersuchung
   Ingenieurbüro Kottermair GmbH

H) Impressum

Planverfasser:

NEIDL + NEIDL
Landschaftsarchitekten und Stadtplaner Partnerschaft mbB
Dolesstraße 2
92237 Sulzbach-Rosenberg
09661/10470
www.neidl.de