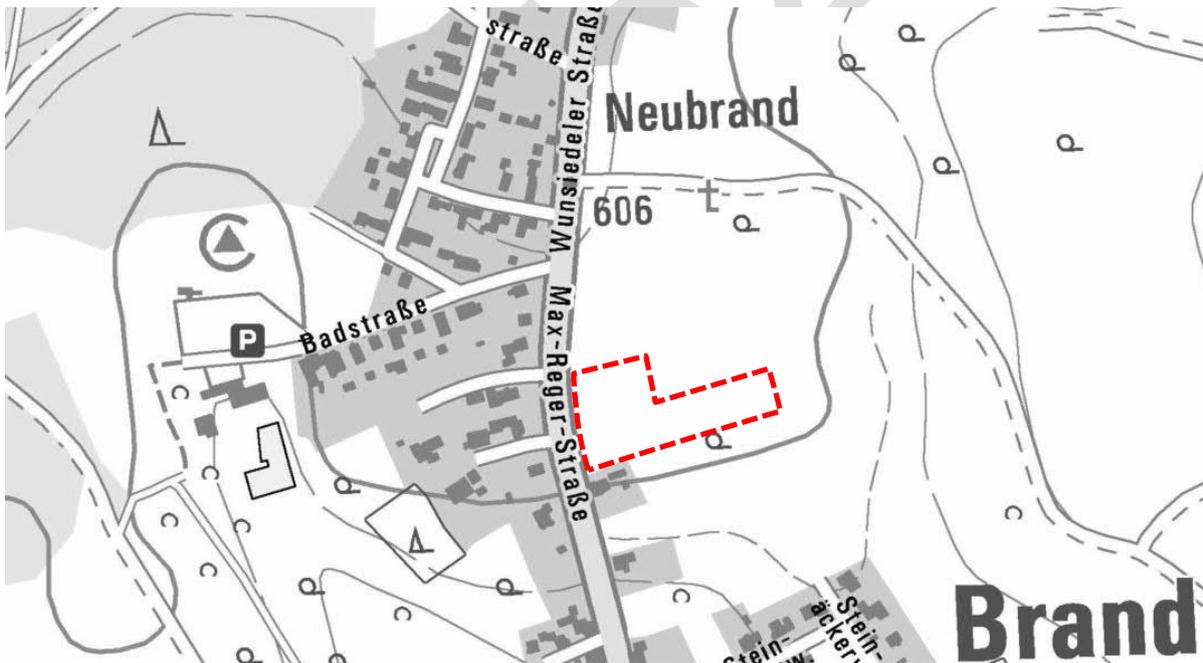




**Gemeinde Brand i.d.OPf.**  
**Landkreis Tirschenreuth**

## **Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Sondergebiet Einzelhandel an der Max-Reger-Straße" mit integriertem Grünordnungsplan**

**Begründung mit Umweltbericht**



**Entwurf vom 20.07.2023**

**TB | MARKERT**  
Stadtplaner · Landschaftsarchitekten

**Auftraggeber:** Gemeinde Brand i.d.OPf.  
vertreten durch  
den 1. Bürgermeister Bernhard Schindler

Hauptstraße 1  
95700 Neusorg

**Planverfasser:** **TB | MARKERT**  
Stadtplaner · Landschaftsarchitekten

TB MARKERT Stadtplaner \* Landschaftsarchitekt PartG mbB

Alleinvertretungsberechtigte Partner:  
Matthias Fleischhauer, Stadtplaner  
Adrian Merdes, Stadtplaner  
Rainer Brahm, Landschaftsarchitekt

Amtsgericht Nürnberg PR 286  
USt-IdNr. DE315889497

Pillenreuther Str. 34  
90459 Nürnberg

info@tb-markert.de  
www.tb-markert.de

**Bearbeitung:** **Matthias Fleischhauer**  
Stadtplaner  
**Claudio Lenz**  
B.Sc. Umweltschutzingenieur  
**Roman Schaurhofer,**  
B.Sc. Raumplanung und Raumordnung

**Planstand Entwurf vom 20.07.2023**

Nürnberg, 20.07.2023  
**TB|MARKERT**

Brand i.d.OPf., \_\_\_\_\_  
**Gemeinde Brand i.d.OPf.**

---

Matthias Fleischhauer

---

Bernhard Schindler

Inhaltsverzeichnis

<b>A</b>	<b>Begründung</b>	<b>6</b>
<b>A.1</b>	<b>Anlass und Erfordernis</b>	<b>6</b>
<b>A.2</b>	<b>Ziele und Zwecke</b>	<b>6</b>
<b>A.3</b>	<b>Ausgangssituation</b>	<b>6</b>
A.3.1	Lage im Stadtgebiet und Eigentumsanteile	6
A.3.2	Städtebauliche Bestandsanalyse	6
<b>A.4</b>	<b>Rechtliche und Planerische Rahmenbedingungen</b>	<b>7</b>
A.4.1	Übergeordnete Planungen	7
A.4.2	Baurecht, Rechtsverbindlicher Bebauungsplan	11
A.4.3	Naturschutzrecht	11
A.4.4	Spezielle artenschutzrechtliche Untersuchung (saP)	12
A.4.5	Wasserhaushalt	13
A.4.6	Immissionsschutz	13
A.4.7	Denkmalschutz	13
A.4.8	Fachplanungen und -gutachten	13
<b>A.5</b>	<b>Planinhalt</b>	<b>14</b>
A.5.1	Städtebauliche und grünordnerische Konzeption	14
A.5.2	Räumliche Geltungsbereiche	14
A.5.3	Art der baulichen Nutzung	14
A.5.4	Maß der baulichen Nutzung	14
A.5.5	Überbaubare Grundstücksflächen	15
A.5.6	Örtliche Bauvorschriften nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO	15
A.5.7	Grünordnung	16
A.5.8	Naturschutzrechtliche Kompensation der Eingriffe	20
A.5.9	Immissionsschutz	23
A.5.10	Erschließung, Ver- und Entsorgung	23
A.5.11	Flächenbilanz	24
<b>A.6</b>	<b>Nachrichtliche Übernahmen</b>	<b>25</b>
<b>A.7</b>	<b>Wesentliche Auswirkungen der Planung</b>	<b>26</b>
A.7.1	Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes	26
<b>B</b>	<b>Umweltbericht</b>	<b>27</b>
<b>B.1</b>	<b>Einleitung</b>	<b>27</b>
B.1.1	Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans	27

B.1.2	Planungsrelevante Ziele des Umweltschutzes aus Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung	27
<b>B.2</b>	<b>Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Bestandes</b>	<b>32</b>
B.2.1	Schutzgut Fläche	32
B.2.2	Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	32
B.2.3	Schutzgut Boden	34
B.2.4	Schutzgut Wasser	35
B.2.5	Schutzgut Luft und Klima	36
B.2.6	Schutzgut Landschaft	36
B.2.7	Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter	37
B.2.8	Mensch und seine Gesundheit, Bevölkerung	37
B.2.9	Wechselwirkungen	38
<b>B.3</b>	<b>Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung</b>	<b>38</b>
B.3.1	Wirkfaktoren	38
B.3.2	Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche	39
B.3.3	Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	41
B.3.4	Auswirkungen auf das Schutzgut Boden	42
B.3.5	Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser	42
B.3.6	Auswirkungen auf das Schutzgut Luft und Klima	43
B.3.7	Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft	43
B.3.8	Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	44
B.3.9	Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch und seine Gesundheit	44
B.3.10	Wechselwirkungen	44
B.3.11	Belange des technischen Umweltschutzes	46
B.3.12	Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen	46
B.3.13	Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete	47
<b>B.4</b>	<b>Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nicht-Durchführung der Planung</b>	<b>47</b>
<b>B.5</b>	<b>Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen</b>	<b>47</b>
B.5.1	Maßnahmen zur Vermeidung/Verhinderung und Verringerung	47
B.5.2	Ermittlung des Ausgleichsbedarfes	48
B.5.3	Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen	50
B.5.4	Artenschutzrechtliche Ersatzmaßnahmen	50
<b>B.6</b>	<b>Alternative Planungsmöglichkeiten</b>	<b>50</b>
<b>B.7</b>	<b>Zusätzliche Angaben</b>	<b>51</b>
B.7.1	Wichtigste Merkmale der verwendeten technischen Verfahren	51

---

B.7.2	Schwierigkeiten bei Zusammenstellung der Angaben	52
B.7.3	Geplante Maßnahmen der Überwachung (Monitoring)	52
B.7.4	Referenzliste mit Quellen	52
<b>B.8</b>	<b>Allgemeinverständliche Zusammenfassung</b>	<b>53</b>
<b>C</b>	<b>Rechtsgrundlagen</b>	<b>55</b>
<b>D</b>	<b>Abbildungs- und Tabellenverzeichnis</b>	<b>55</b>
<b>E</b>	<b>Verzeichnis der Anlagen</b>	<b>56</b>

---

## **A Begründung**

### **A.1 Anlass und Erfordernis**

Die Gemeinde Brand in der Oberpfalz möchte das Nahversorgungsangebot in ihrer Gemeinde sichern und weiterentwickeln. Die Gamma Grundbesitzges. m.b.H. strebt die Errichtung eines Lebensmittelmarktes auf einem unbebauten Grundstück in der Max-Reger-Straße an. Für das Vorhaben besteht derzeit kein Baurecht; das Plangebiet ist als bauplanungsrechtlicher Außenbereich nach § 35 BauGB einzustufen. Zur Umsetzung des Vorhabens wird daher die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 17.11.2022 die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Sondergebiet Einzelhandel an der Max-Reger-Straße“ beschlossen und damit den Antrag des Vorhabenträgers nach § 12 Abs 2 BauGB auf Einleitung eines Bauleitplanverfahrens entsprochen.

### **A.2 Ziele und Zwecke**

Ziel des Vorhabens ist es, die Nahversorgung in der Gemeinde Brand i.d.OPf. zu sichern und weiterzuentwickeln.

### **A.3 Ausgangssituation**

#### **A.3.1 Lage im Stadtgebiet und Eigentumsanteile**

Das Plangebiet liegt nördlich des Ortskerns des Ortsteils Brand östlich der Max-Reger-Straße (St 2665). Die Grundstücke befinden sich mit Ausnahme der Staatsstraße und Nebenflächen im privaten Eigentum. Der Vorhabenträger kann über die Grundstücke verfügen.

#### **A.3.2 Städtebauliche Bestandsanalyse**

##### **A.3.2.1 Nutzungen**

Derzeit weist das Planungsgebiet eine landwirtschaftliche Nutzung auf und ist Richtung Süden minimal abfallend. Die Flächen nördlich und östlich des Planungsgebiets werden ebenfalls landwirtschaftlich genutzt. Im Süden grenzt das bestehende Siedlungsgebiet an, im Westen befindet sich ein im Ortsteil Neubrand liegendes Wohngebiet, welches durch die Max-Reger-Straße (St 2665) vom Plangebiet getrennt wird.

##### **A.3.2.2 Orts- und Landschaftsbild**

Das Umfeld des Plangebiets ist von Einfamilienhausstrukturen bestimmt. Außerdem finden sich in unmittelbarer Umgebung zum Ortskern einige Hofstellen, welche teilweise noch genutzt werden, wieder.

##### **A.3.2.3 Kampfmittel und Altlasten**

Es sind keine Kampfmittel oder Altlasten bekannt.

## A.4 Rechtliche und Planerische Rahmenbedingungen

### A.4.1 Übergeordnete Planungen

#### A.4.1.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP), Stand 2023

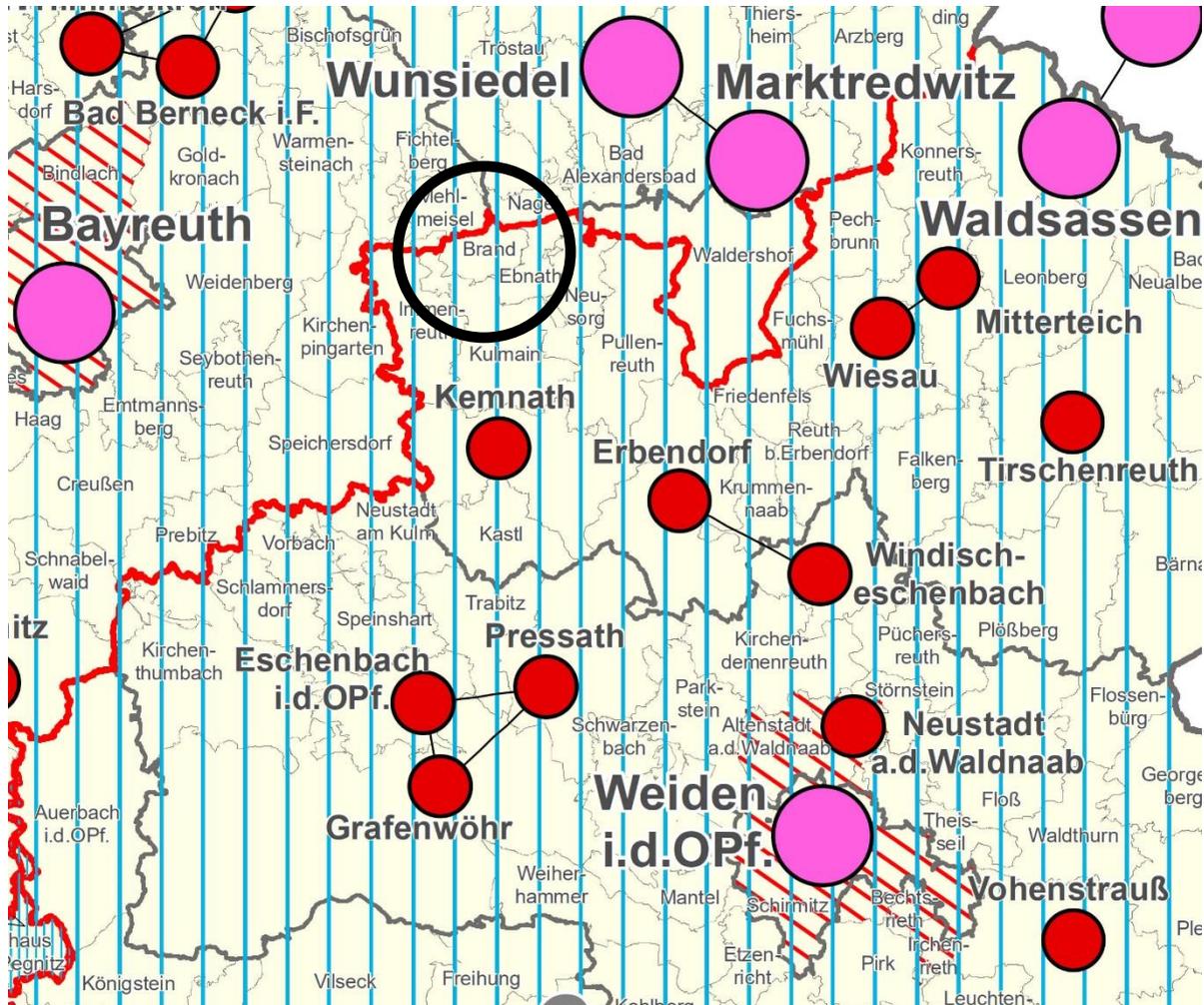


Abbildung 1: Ausschnitt Landesentwicklungsprogramm Bayern Anhang 2 - Strukturkarte (2022) o. Maßstab

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern aus dem Jahr 2013 wurde seit dem ersten Inkraft-Treten am 01. September 2013 bis zum Jahr 2023 drei Mal fortgeschrieben, die letzte Teilfortschreibung trat am 01. Juni 2023 in Kraft.

Die Gemeinde Brand i.d.OPf. wird im LEP als allgemein ländlicher Raum sowie als Teil einer Kreisregion mit besonderem Handlungsbedarf dargestellt. Zugeordnetes Oberzentrum ist die Stadt Weiden i.d.OPf.

Betroffene Ziele (im Folgenden mit „(Z)“ markiert) und Grundsätze (im Folgenden mit „(G)“ markiert) des LEP:

## 1. Grundlagen und Herausforderungen der räumlichen Entwicklung und Ordnung Bayerns

### 1.1.1 Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen

(Z) In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen mit möglichst hoher Qualität zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen. (G) Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen, wo zur Sicherung der Versorgung erforderlich auch digital, geschaffen oder erhalten werden.

### 1.2.6 Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen

(G) Die Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen einschließlich der Versorgungs- und Entsorgungsinfrastrukturen soll unter Berücksichtigung der künftigen Bevölkerungsentwicklung und der ökonomischen Tragfähigkeit erhalten bleiben.

## 2. Raumstruktur

### 2.2.5 Entwicklung und Ordnung des ländlichen Raums

(G) Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass

- er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,
- die Daseinsvorsorge in Umfang und Qualität gesichert und die erforderliche Infrastruktur weiterentwickelt wird,
- seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit möglichst auch mit öffentlichen und nicht motorisierten Verkehrsmitteln versorgt sind,
- er seine eigenständige, gewachsene Siedlungs-, Freiraum- und Wirtschaftsstruktur bewahren und weiterentwickeln kann und
- er seine landschaftliche und kulturelle Vielfalt sichern kann.

## 3. Siedlungsstruktur

### 3.1.1 Integrierte Siedlungsentwicklung und Harmonisierungsgebot

(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden.

### 3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

(G) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen.

### 3.3 Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot

(G) Eine Zersiedlung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden. (Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.

## 5. Wirtschaft

### 5.3.1 Lage im Raum

(Z) Flächen für Betriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 der Baunutzungsverordnung sowie für Agglomerationen (Einzelhandelsgroßprojekte) dürfen nur in Zentralen Orten ausgewiesen werden. Abweichend sind Ausweisungen zulässig

- für Betriebe bis 1 200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, die ganz überwiegend dem Verkauf von Waren des Nahversorgungsbedarfs dienen, in allen Gemeinden; diese Ausweisungen sind unabhängig von den zentralörtlichen Funktionen anderer Gemeinden zulässig und unterliegen nur der Steuerung von Ziel 5.3.2,

- für Einzelhandelsgroßprojekte, die überwiegend dem Verkauf von Waren des sonstigen Bedarfs dienen, nur in Mittel- und Oberzentren sowie in Grundzentren mit bestehenden Versorgungsstrukturen in dieser Bedarfsgruppe.

### 5.3.2 Lage in der Gemeinde

(Z) Die Flächenausweisung für Einzelhandelsgroßprojekte hat an städtebaulich integrierten Standorten zu erfolgen. [...]

### 5.3.3 Zulässige Verkaufsflächen

(Z) Durch Flächenausweisungen für Einzelhandelsgroßprojekte dürfen die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich dieser Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Soweit sortimentspezifische Verkaufsflächen die landesplanerische Relevanzschwelle überschreiten, dürfen Einzelhandelsgroßprojekte,

- soweit in ihnen Nahversorgungsbedarf oder sonstiger Bedarf verkauft wird, 25 v.H.,

- soweit in ihnen Innenstadtbedarf verkauft wird, für die ersten 100 000 Einwohner 30 v.H., für die 100 000 Einwohner übersteigende Bevölkerungszahl 15 v.H..

### A.4.1.2 Regionalplan Oberpfalz-Nord (Nr. 6)

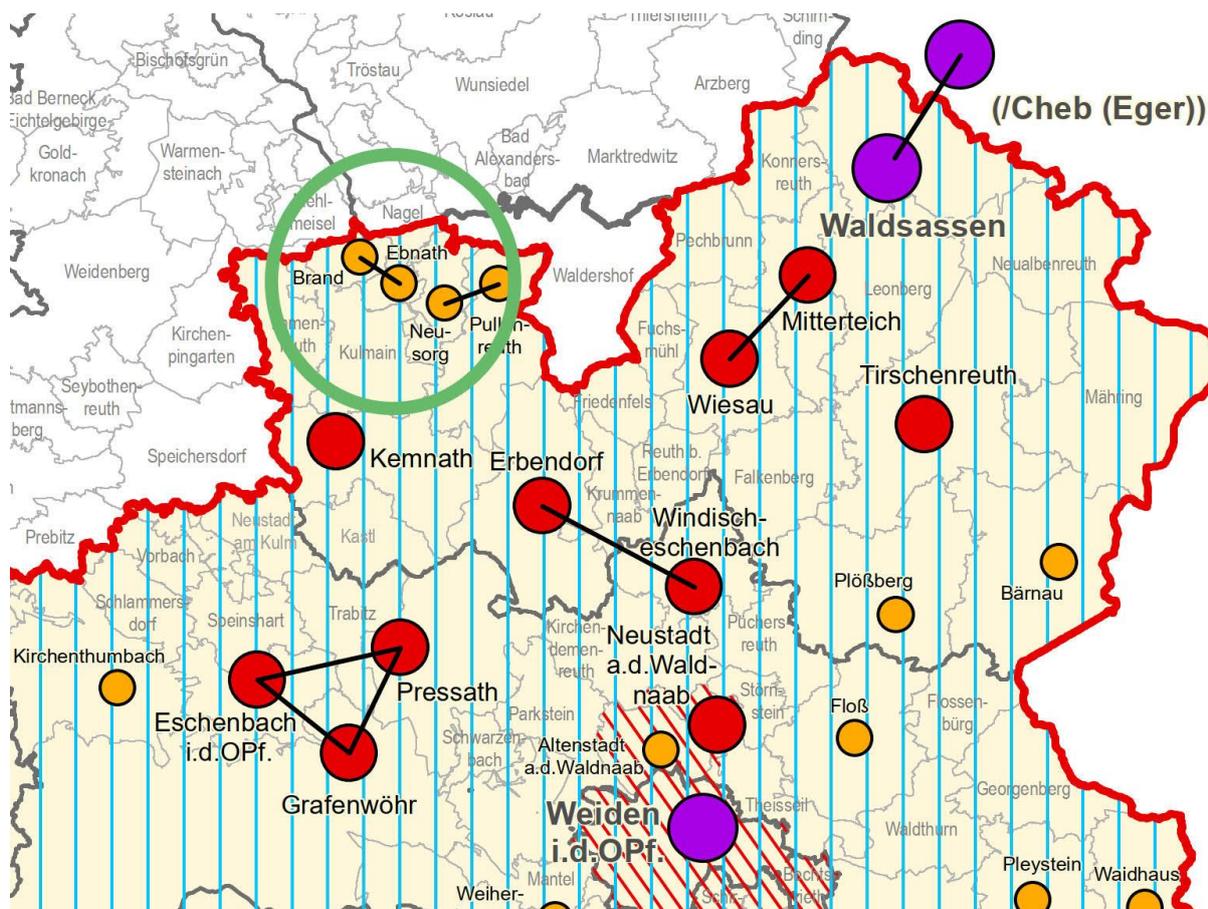


Abbildung 2: Ausschnitt Regionalplan „Oberpfalz-Nord“ Karte 1 Raumstruktur (2022) o. Maßstab

Im zu berücksichtigenden Regionalplan „Oberpfalz-Nord“ vom 1. Juni 2022 (Gesamtfortschreibung) ist die Gemeinde Brand i.d.OPf. Teil des allgemeinen ländlichen Raumes. Die Gemeinde Brand i.d.OPf. ist gemeinsam mit der Nachbargemeinde Ebnath als Grundzentrum aufgeführt.

Folgende Ziele (im Folgenden mit „(Z)“ markiert) und Grundsätze (im Folgenden mit „(G)“ markiert) des Regionalplans sind für die vorliegende Planung einschlägig:

#### Teil A

- (G) 1.1 Die Region Oberpfalz-Nord soll in ihrer Gesamtheit und in ihren Teilräumen so erhalten und entwickelt werden, dass eine hohe Lebensqualität, soziale Gerechtigkeit und Chancengleichheit gesichert und nachhaltig gefördert werden. Grundlage dafür ist eine ökologisch, ökonomisch und sozial tragfähige Entwicklung der Region, die es ermöglicht gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu erreichen.
-

- (Z) 4.1.1 Als Grundzentren zur wohnstandortnahen Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen des wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Bedarfs der Grundversorgung werden folgende Gemeinden festgelegt.

[...] Brand/Ebnath [...]

- (G) 4.3.1 Die Grundzentren sollen in ihren Versorgungsfunktionen gesichert und weiterentwickelt werden. Dazu sollen sie eng mit den Gemeinden ihres Nahbereichs kooperieren.

## Teil B

### II Siedlungswesen

- 1.2 In den abwanderungsgefährdeten Gebieten der Region, insbesondere im östlichen Landkreis Tirschenreuth, im östlichen Landkreis Neustadt a.d.Waldnaab und im nordöstlichen Landkreis Schwandorf sowie in den Randgebieten zu den Truppenübungsplätzen Grafenwöhr und Hohenfels, soll auf eine Siedlungsentwicklung hingewirkt werden, die in besonderem Maße zur Auslastung der Infrastruktureinrichtungen beiträgt.

### IV Wirtschaft

- (G) 5.1 In der gesamten Region soll auf eine bedarfsgerechte Versorgung der Bevölkerung mit Waren und Dienstleistungen hingewirkt werden.
- (G) 5.2 Die Grundversorgung der Bevölkerung mit Waren des täglichen Bedarfs soll in allen Gemeinden der Region sichergestellt werden.

#### **A.4.1.3 Wirksamer Flächennutzungsplan**

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Brand i.d.OPf. stammt aus dem Jahr 1988 und trat am 22.06.1989 in Kraft. Er stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplans als Fläche für die Landwirtschaft dar. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB geändert.

#### **A.4.2 Baurecht, Rechtsverbindlicher Bebauungsplan**

Das Plangebiet ist dem bauplanrechtlichen Außenbereich zuzuordnen. Das Baurecht bemisst sich damit nach § 35 BauGB.

#### **A.4.3 Naturschutzrecht**

Das Plangebiet sowie die unmittelbare und mittelbare Umgebung liegen außerhalb von folgenden nach nationalem oder europäischem Recht geschützten Gebieten: Naturschutzgebiet, geschützter Landschaftsbestandteil, FFH- oder SPA-Gebiet. Die nächstgelegenen FFH-Gebiete liegen in den Nachbargemeinden Nagel sowie Mehlmiesel.

Die Gemeinde Brand i.d.OPf. liegt im westlichen Teil des Naturparks Fichtelgebirge (ID:NP-00011). Zudem wird das Gebiet rund um die Gemeinde als „Großflächiges

---

Gemeinde Brand in der Oberpfalz

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Sondergebiet Einzelhandel an der Max-Reger-Straße",

Entwurf vom 20.07.2023

Begründung mit Umweltbericht

Landschaftsschutzgebiet bzw. Schutzzone in einem Naturpark“ betrachtet. Sie befinden sich jeweils ca. 400 m westlich.

Die nächstgelegenen amtlich kartierten Biotope liegen ca. 400 m westlich des Plangebietes, an der Badstraße, „Magerwiesen und –weiden um Brand“ (6037-1140) und ca. 150 m nordwestlich, „Feuchtkomplexe und Magerwiese um den Quellbereich des Mordbaches“ (6037-1145)

Parallel zur Max-Reger-Straße verläuft auf der östlichen Seite der Straße und somit über das Planungsgebiet eine Fläche, die für das Ökoflächenkataster herangezogen werden kann.

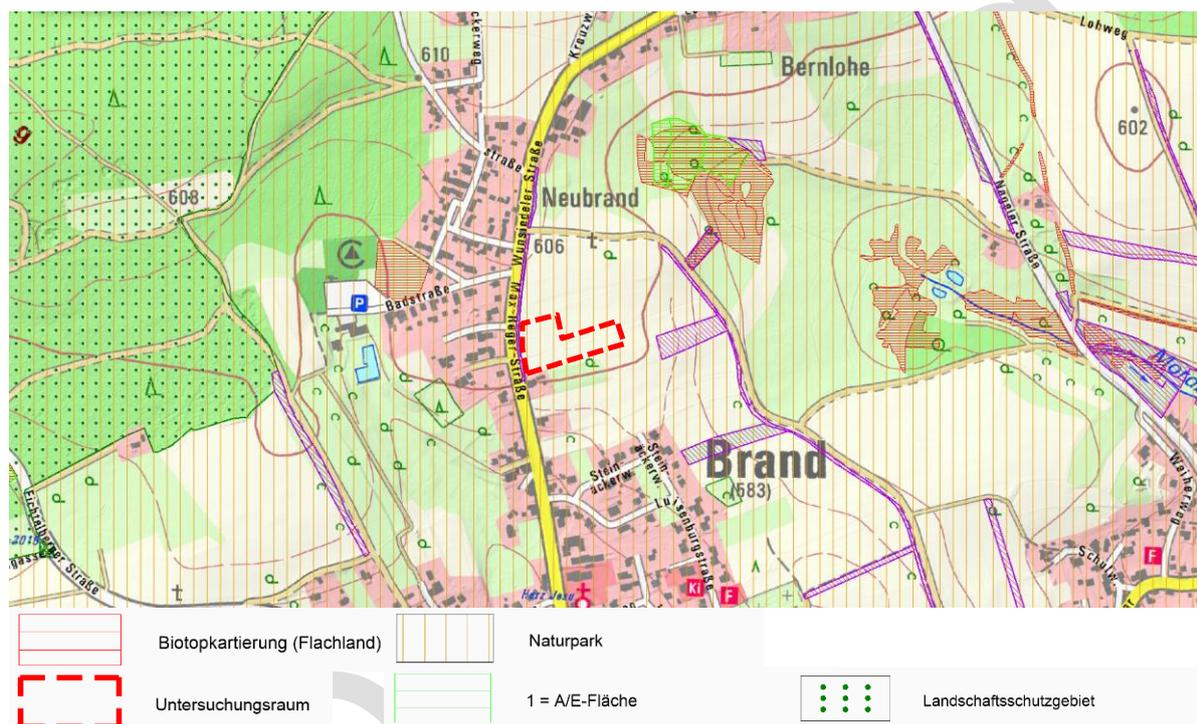


Abbildung 1: Übersichtskarte der Schutzgebiete (© Daten: geoportal.bayern.de, Bayerische Vermessungsverwaltung, EuroGeographics; Zugriff 09.09.2022)

#### A.4.4 Spezielle artenschutzrechtliche Untersuchung (saP)

Die Prüfung des speziellen Artenschutzes ist nach §§ 44 und § 67 BNatSchG Voraussetzung für die naturschutzrechtliche Zulassung eines Vorhabens. Sie hat das Ziel, die artenschutzrechtlichen Verbotsbestände bezüglich der gemeinschaftlich geschützten Arten (alle europäischen Vogelarten und Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie), die durch das Vorhaben erfüllt werden können, zu ermitteln und darzustellen.

Im Rahmen der Bauleitplanung ist zu klären, ob die Umsetzung des Bebauungsplanes nur unter Verletzung von artenschutzrechtlichen Vorschriften möglich wäre. In diesem Fall wäre der Plan nicht vollzugsfähig und damit nicht erforderlich i.S. des § 1 Abs. 3 BauGB.

Es wurde vom Büro für ökologische Studien Bayreuth eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung im Jahr 2022 durchgeführt. Diese hat ergeben, dass durch den geplanten Einzelhandelsmarkt keine Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG erfüllt sind. Es müssen keine Maßnahmen zur kontinuierlichen Aufrechterhaltung der ökologischen Funktion vorgesehen werden.

Im Untersuchungsraum wurde in 150 m Entfernung ein Feldlerchenrevier gefunden. Die Feldlerche ist eine streng geschützte Art und könnte bei einer negativen Beeinträchtigung durch das Bauvorhaben ein Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG erfüllen. Allerdings befindet sich das Revier ganz im Osten zwischen den Flurnummern 1183 und 1184 und ist somit weit genug vom geplanten Einzelhandelsmarkt entfernt.

*„Aus natur- und artenschutzfachlicher Sicht muss deshalb für die Feldlerche keine Eingriffserheblichkeit angenommen werden, wenn die Baufeldfreimachung im gesetzlich zugelassenen Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 28. Februar vorgenommen wird. Dies gilt z.B. auch für den Gehölzrückschnitt, wenn Sträucher oder Bäume an der Südgrenze des Fachmarktes auf dem angrenzenden Flurstück in Anspruch genommen werden (Zuwegung, Baustelleneinrichtung etc.). Sollten sich Bauarbeiten verzögern und erst ab 1. März beginnen, so müssen Maßnahmen ergriffen werden, damit die Feldbrüter im Eingriffsgebiet nicht zur Brut schreiten. Für diesen Fall müssen rechtzeitig Vorkehrungen für die Vergrämung der Tiere mit Bauflatterbändern und/oder Flugdrachen ergriffen werden.“* Büro für ökologische Studien, Bayreuth

#### **A.4.5 Wasserhaushalt**

Das Plangebiet liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten. Altlasten und schädliche Bodenveränderungen sind nicht bekannt. Zudem liegt es außerhalb amtlich festgesetzter Überschwemmungsgebiete. Das Gutachten zur Baugrunderkundung von der Dr. G. Pedall Ingenieurbüro GmbH in Haag bei Bayreuth ist auf keine Grundwasserleiter gestoßen.

#### **A.4.6 Immissionsschutz**

Auf das Plangebiet wirken Verkehrslärmemissionen der Staatsstraße 2665 ein. Vom Plangebiet selbst sowie den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen gehen Staub-, Lärm- und Geruchsemissionen durch die Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen aus.

#### **A.4.7 Denkmalschutz**

Bodendenkmäler sind nicht bekannt.

Sollten im Zuge der Bauarbeiten dennoch Bodendenkmale aufgefunden werden, so ist die Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde nach Art. 8 Abs. 1 und 2. BayDSchG zu beachten:

#### **A.4.8 Fachplanungen und -gutachten**

Es liegen eine schalltechnische Untersuchung zur Geräuscheinwirkung in der Nachbarschaft durch die IBAS Ingenieurgesellschaft mbH vom 25.11.2022, ein Baugrundgutachten mit Baugrunderkundung und sowie ein geotechnischer Bericht der Dr. G. Pedall Ingenieurbüro GmbH vom 07.11.2022 und eine Artenschutzuntersuchung mit einer Fauna-Kartierung von saP-

relevanten Arten vom Büro für ökologische Studien vom 24.10.2022 vor. Die angeführten Gutachten sind der Begründung als Anlage beigefügt.

## **A.5 Planinhalt**

### **A.5.1 Städtebauliche und grünordnerische Konzeption**

Auf den vorgesehenen Flächen auf den Flurstücken 1183 und 1184 soll die Errichtung eines großflächigen Lebensmitteleinzelhandels realisiert und daher jene Fläche dementsprechend umgenutzt werden. Für die Nutzung „Sonstiges Sondergebiet“ ist der westliche Teil des Planungsgebiets vorgesehen. Im östlichen Teil sollen Maßnahmen hinsichtlich der Eingriffs-/Ausgleichsregelungen umgesetzt werden.

Der Lebensmitteleinzelhandel umfasst eine Fläche von ca. 6.020 m<sup>2</sup>, wovon die Nutzfläche des Neubaus ca. 1.120 m<sup>2</sup> ausmacht. Zudem sind ca. 50 Stellplätze, 2 Ladestationen für elektrisch angetriebene Fahrzeuge sowie mind. 7 Fahrradabstellanlagen vorgesehen. Die Nebenanlagen für Abstellplätze und Fahrradabstellplätze befinden sich im Süden des Lebensmittelmarktes. Eine Rampe für die Anlieferung von Waren sowie der Müllraum befinden sich auf der Nordostseite des Gebäudes. Der Lebensmittelmarkt wird im Nordwesten des Planungsgebiet positioniert.

### **A.5.2 Räumliche Geltungsbereiche**

Der räumliche Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans umfasst einen Teil des Grundstücks mit der Flurnummer 1184 sowie einen Teil des Grundstücks mit der Flurnummer 1183. Der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans weist eine Größe von ca. 8.490 m<sup>2</sup> auf.

Außerdem umfasst der Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans dieselben Teile der Grundstücke mit den Flurnummern 1183 und 1184 sowie zusätzlich einen Teil des gemeindeeigenen Flurstücks mit der Nummer 1181 und einen 73 m<sup>2</sup> großen Teil der Max-Reger-Straße (St 2665). Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan umfasst eine Fläche von ca. 8.605 m<sup>2</sup>.

### **A.5.3 Art der baulichen Nutzung**

Es wird ein Sonstiges Sondergebiet (SO) gemäß § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Lebensmitteleinzelhandel“ festgesetzt. Zulässig ist die Errichtung eines Verbrauchermarktes für den Lebensmitteleinzelhandel mit einer Verkaufsfläche von bis zu 875 m<sup>2</sup>. Zulässig sind ausschließlich Vorhaben, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Rahmen des mit der Gemeinde geschlossenen Durchführungsvertrages verpflichtet.

### **A.5.4 Maß der baulichen Nutzung**

Die Grundflächenzahl im Baugebiet beträgt 80 vom 100 (GRZ 0,8).

Die Geschossflächenzahl beträgt 30 vom 100 (GFZ 0,3).

Die Oberkante des Fertigfußbodens (FFOK) im Erdgeschoss darf eine Höhe von 601,7 Metern über NHN nicht überschreiten. Die Höhe der Oberkante des Fertigfußbodens (FFOK) im Erdgeschoss darf um bis zu 0,5 Meter abweichen.

Innerhalb des durch Planzeichen gekennzeichneten Baufensters darf die Firsthöhe von Gebäuden eine Höhe von 7,5 m bezogen auf die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss nicht überschreiten; untergeordnete Bauteile (technische Dachaufbauten, Klimageräte, Lüftungskanäle, etc.) dürfen die maximal zulässige Firsthöhe um bis zu 1,5 m überschreiten.

Nicht mit dem Hauptgebäude verbundene Nebenanlagen dürfen eine Höhe von 4 m bezogen auf die geplante Geländeoberfläche am jeweiligen Standort nicht überschreiten.

Abweichend davon darf die Oberkante von gebäudeunabhängigen Werbeanlagen (Werbeplone) eine Höhe von 5,0 m bezogen auf die geplante Geländeoberfläche am jeweiligen Standort nicht überschreiten.

### **A.5.5 Überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden mittels Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Die Abstandflächen nach Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO sind einzuhalten. Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO findet keine Anwendung.

Außerhalb der Baugrenzen sind die folgenden baulichen Anlagen ausschließlich innerhalb der als Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze festgesetzten Flächen zulässig: Kfz-Stellplätze, Unterstände für Einkaufswagen sowie Stellplätze für Fahrräder.

Die Errichtung der zulässigen gebäudeunabhängigen Werbeanlagen ist auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

### **A.5.6 Örtliche Bauvorschriften nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO**

#### ***Fassaden***

Fassaden sind als verputzte Fassaden in hellen Farbtönen oder als Glasfassaden auszuführen. Eine farbliche Absetzung des Gebäudesockels durch dunklere Farben ist zulässig. Giebelflächen können mit Wandverkleidungen in grauen Fassadentönen abgesetzt werden. Bis zu 10 % der Fassadenflächen des Gebäudes können zur Akzentuierung in leuchtenden Farben (z.B. gelb) gestaltet werden. Fassadenmaterialien und -anstrich in greller oder stark reflektierender Ausfertigung sind unzulässig.

#### ***Werbeanlagen***

Innerhalb des Baugebietes ist ein Werbepylon mit einer Höhe von bis zu 5,0 m bezogen auf die Geländeoberfläche zulässig.

Blinkende oder neonfarbene Werbeanlagen sind nicht zulässig.

#### ***Zufahrten, Fahrgassen und Wege***

Zufahrten, Fahrgassen und Wege sind zu asphaltieren.

### **Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie**

Dachflächen sind auf mind. 50 % der gesamten Dachfläche mit Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie (z.B. PV-Anlagen) zu belegen.

## **A.5.7 Grünordnung**

### **A.5.7.1 Grünordnerische Konzeption**

Die grünordnerische Konzeption ist mit mehreren Festsetzungen im Bebauungsplan "Sondergebiet Einzelhandel an der Max-Reger-Straße" festgesetzt. Sie dienen zum einen zur Verbesserung der Einbindung in das Landschaftsbild sowie der Artenvielfalterhöhung. Sie verringern außerdem die negativen Auswirkungen auf den Naturhaushalt.

Durch die Anpflanzung von Gehölzen sollen negative Effekte auf den Naturhaushalt und die Landschaft verringert werden. Dank der Gehölzvegetation können in Sondergebieten bodennahe Temperaturextreme durch das schattenspendende Laubdach gemildert und Luftschadstoffe durch die Filterfunktion der Blätter gebunden werden. Durch die Gehölze werden Strukturen geschaffen, die sich nicht nur positiv auf das Ortsbild auswirken, sondern auch als Vernetzungselemente und Lebensräume für Pflanzen und Tiere dienen. Gehölzpflanzungen sind daher als Maßnahme zur Verminderung von Eingriffsfolgen besonders geeignet.

### **A.5.7.2 Erhalt Gehölze**

Die bestehenden Gehölze entlang der Max-Reger-Straße befinden sich außerhalb des Geltungsbereiches und sind während der Baumaßnahme vor Beschädigung zu schützen. In Bereichen, in denen die Bauarbeiten bis unmittelbar an den Wurzel- und/oder Kronenbereich der Bäume heranreichen, sind vor Beginn der Bauarbeiten einzelfallbezogene Baumschutzmaßnahmen in Abstimmung mit einer Fachperson festzulegen.

### **A.5.7.3 Pflanzmaßnahmen**

#### Eingrünung

In dem Sondergebiet Einzelhandel sind innerhalb der als P1 gekennzeichneten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen parallel zur nördlichen und östlichen Begrenzung der Fläche mind. 7 Bäume gemäß der Artenliste A) „Bäume“ zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Zwischen den einzelnen Bäumen ist ein Pflanzabstand von mind. 10 m einzuhalten, sowie Strauchgruppen gemäß der Artenliste B) „Sträucher“ zu entwickeln. Die Standorte sind freiwählbar. Abgängige Gehölze sind spätestens in der folgenden Vegetationsperiode zu ersetzen.

Innerhalb der als P2 gekennzeichneten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind mind. 3 Laubbäume gemäß der Artenliste A) „Bäume“ zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Zwischen den Bäumen ist ein Pflanzabstand von mind. 10 Metern einzuhalten. Die Standorte sind freiwählbar.

Innerhalb der als P3 gekennzeichneten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine einreihige Hecke gemäß der Artenliste B) „Sträucher“ anzupflanzen. Es ist ein Pflanzabstand von einem Meter einzuhalten. Die Standorte sind frei wählbar.

Nicht überbaute Grundstücksflächen sind bis auf Erschließungs- und Stellplatzflächen als Wiesen-, Rasen oder Bodendeckerflächen mit Einsatz von Gräsern und Kräutern oder mit standortgerechten Stauden oder Gehölzen zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Zwischen Sträuchern ist ein Pflanzabstand von mind. einem Meter einzuhalten. Abgängige Gehölze sind spätestens in der folgenden Vegetationsperiode zu ersetzen. Die Mindestpflanzqualität entspricht den Vorgaben der Artenliste B) „Sträucher“.

Die grünordnerischen Maßnahmen sind spätestens in der nächsten Pflanzperiode nach Fertigstellung der baulichen Anlagen umzusetzen.

### Bodenschutz

Für notwendige Verfüllungsmaßnahmen und Geländemodellierungen ist ausschließlich Auffüllmaterial zu verwenden, welches im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben und Bestimmungen zulässig ist. Hierbei sollte Material verwendet werden, dass die Anforderungen des § 12 BBodSchV einhält, damit bei Beendigung der Sonderflächennutzung als Lebensmittelmarkt und erneuter Nutzung als landwirtschaftliche Fläche kein Rückbau notwendig ist.

Der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterboden sind zu schonen, bei Baumaßnahmen getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und wieder seiner Nutzung zuzuführen. Die Bodenmieten dürfen nicht befahren werden.

Überschüssiger Mutterboden (Oberboden) ist nach den materiellen Vorgaben des §12 BBodSchV zu verwerten. Bodenaushubmaterial soll möglichst direkt innerhalb der Vorhabenfläche wieder eingesetzt werden.

Zum Schutz des Oberbodens und für alle anfallenden Erdarbeiten sind die Normen DIN 18915 und DIN 19731, welche Anleitung zum sachgemäßen Umgang und zur rechtskonformen Verwertung des Bodenmaterials geben, zu beachten.

Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden (§ 1a Abs. 2 BauGB). Dazu wird empfohlen, dass Flächen, die als Grünfläche oder zur gärtnerischen Nutzung vorgesehen sind, nicht befahren werden. Außerdem ist der Erhalt des natürlichen Bodenaufbaus dort, wo keine Eingriffe in den Boden stattfinden, umzusetzen.

Bei Aufschüttungen mit Materialien sowie Abgrabungen sind grundsätzlich die bau-, bodenschutz- und abfallrechtlichen Vorgaben einzuhalten.

Um Verdichtungen vorzubeugen, soll das Gelände nur bei trockenen Boden- und Witterungsverhältnissen befahren werden. Das Befahren bei ungünstigen Bodenverhältnissen ist zu vermeiden, ansonsten sind Schutzvorkehrungen zu treffen. Geeignete Maschinen (Bereifung, Bodendruck) sind auszuwählen.

#### **A.5.7.4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

##### Ausgleichsfläche

Der Ausgleich erfolgt auf einer ca. 2.470 m<sup>2</sup> großen Teilfläche der Flurnummer 1184, Gemarkung Brand. Die Fläche schließt im Osten des Parkplatzes an.

**Maßnahme 1 (M1):** Innerhalb der als „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ festgesetzten Flächen ist ein Streuobstbestand mit mind. 25 standortgerechten Obstbäumen zu entwickeln. Die Standorte sind frei wählbar. Es ist ein Baumabstand von mind. 9,0 m einzuhalten. Für die Wahl der Sorten sollte der Leitfaden beachtet werden: „Empfehlenswerte Obstsorten für Dorf und Landschaft“, 2020, Hrsg. Landkreis Tirschenreuth in Zusammenarbeit mit dem Kreisverband für Gartenbau und Landschaftspflege Tirschenreuth e. V.

Die Mindestpflanzgröße ist:

„Hochstamm“ (Stammhöhe 1,8 m), Stammumfang mindestens 7 cm, Krone bestehend aus mindestens 4 Trieben, einschließlich dem Leittrieb

**Maßnahme 2 (M2):** Innerhalb der als „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ festgesetzten Flächen ist im Westen entlang der Grenze zum Lebensmittelmarkt eine 3 Meter breite Hecke, in Form von einer Dreieckspflanzung, anzulegen. Zwischen Sträuchern ist ein Pflanzabstand von mind. 1 m einzuhalten. Abgängige Gehölze sind spätestens in der folgenden Vegetationsperiode zu ersetzen. Die Mindestpflanzqualität entspricht den Vorgaben der Artenliste „Sträucher“.

### A.5.7.5 Grünordnerische Hinweise

#### Allgemein

Rodungen von Gehölzen dürfen ausschließlich im Zeitraum zwischen 1. Oktober und 28. Februar vorgenommen werden.

Die grünordnerischen Maßnahmen sind spätestens in der nächsten Pflanzperiode nach Fertigstellung der Einzelhandelsmarkt umzusetzen, sodass die Beeinträchtigungen für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild möglichst zeitnah minimiert und ausgeglichen werden.

Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke sind bis auf Erschließungs- und Stellplatzflächen als Wiesen-, Rasen- oder Bodendeckerflächen mit Einsaat von Gräsern und Kräutern oder mit standortgerechten Stauden oder Gehölzen anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Zwischen Baumstandorten und Versorgungsleitungen ist gemäß DVGW Regelwerk Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ ein Abstand von 2,5 m einzuhalten.

Bei Baumpflanzungen im Näherungsbereich von Telekommunikationslinien ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßenbau und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 zu beachten.

Bei Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern zu angrenzenden landwirtschaftlichen genutzten Fläche in Ortsrandbereichen sind die gesetzlich vorgeschriebenen Mindestabstände gemäß AGBGB art. 47 – 50 einzuhalten.

### A.5.7.6 Artenliste

#### A) Bäume

(Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt mit Drahtballen; Stammumfang: 14-16 cm)

<i>Acer campestre</i> „Elsrijk“	Feld-Ahorn Sorte „Elsrijk“
<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn
<i>Betula pendula</i>	Birke
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche
<i>Quercus petraea</i>	Trauben-Eiche
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde

#### B) Sträucher

(Pflanzqualität: autochthone Pflanzen aus dem Vorkommensgebiet Südostdeutsches Hügel- und Bergland, mindestens 2x verpflanzt; Mindestgröße: 60-100 cm)

<i>Berberis vulgaris</i>	Gewöhnliche Berberitze
<i>Cornus sanguinea</i>	Blutroter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss
<i>Euonymus europaeus</i>	Gewöhnliches Pfaffenhütchen
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Heckenkirsche
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Viburnum opulus</i>	Schneeball

### **A.5.8 Naturschutzrechtliche Kompensation der Eingriffe**

Die Eingriffsregelung verpflichtet die Eingriffsverursacher dazu, die Möglichkeiten der Vermeidung zu prüfen und unvermeidbare Eingriffe auszugleichen. Da ein gesetzlich vorgeschriebenes Bewertungsverfahren zur Beurteilung der Eingriffe fehlt, hat das Bayerische Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen den Leitfaden zur Eingriffsregelung „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (2. erweiterte Auflage Januar 2003, München)<sup>1</sup> herausgegeben, der den Gemeinden zur Anwendung empfohlen wird. Er dient einer fachlichen und rechtlich abgesicherten Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung. Dieser Leitfaden ist Grundlage für die hier erarbeitete Bewertung.

#### **A.5.8.1 Bewertung des Bestandes**

Der aktuelle Zustand des Plangebiets wurde anhand der Bestandsaufnahme vom 13.12.2022 vor Ort und Luftbildauswertungen eingestuft. Es wurde ein Kompensationsfaktoren von 0,8 eingesetzt, was der Grundflächenzahl (GRZ) entspricht.

Gemäß der Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren im Leitfaden wurde der Ausgleichsbedarf für die auszugleichende Fläche entsprechend der festgestellten Kategorien und dem geplanten Versiegelungs- und Nutzungsgrad ermittelt. Es ergibt sich ein Ausgleichsbedarf von 14.549 Wertpunkten.

Der Ausgleichsbedarf für das geplante Vorhaben wurde mit Hilfe des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – Ein Leitfaden“ des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr (Dezember 2021, München) errechnet.

Der aktuelle Zustand des Plangebietes und die Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild wurden anhand der Bestandsaufnahme vor Ort und Luftbildauswertungen folgendermaßen eingestuft:

Kategorie I: BNT geringer Bedeutung; Biotoptypen mit einem Biotopwert zwischen 1 und 5 gemäß Anlage 1 Liste 1a: z. B. Intensivgrünland, intensiv bewirt. Äcker

---

<sup>1</sup> Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen (2021): Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft. [https://www.stmb.bayern.de/assets/stmi/buw/staedtebau/leitfaden\\_eingriffsregelung\\_bauleitplanung.pdf](https://www.stmb.bayern.de/assets/stmi/buw/staedtebau/leitfaden_eingriffsregelung_bauleitplanung.pdf) [Zugriff: 21.11.2022]

Kategorie II: BNT mittlerer Bedeutung; Biotoptypen mit einem Biotopwert zwischen 6 und 10 gemäß Anlage 1 Liste 1b: z. B. mäßig extensiv genutztes Grünland, extensiv bewirt. Äcker,

Gebiete mit einer hohen Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild sind vom Vorhaben nicht betroffen.

Entsprechend des Leitfadens richtet sich die Höhe des Kompensationsfaktors nach der Qualität der am Eingriffsort festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen. Bei der vorliegenden Planung sind folgende Maßnahmen zur Minderung der Eingriffe vorgesehen:

- Gebiete der Kategorie I : 3 Wertpunkte
- Gebiete der Kategorie II : 8 Wertpunkte

Die Auswirkungen auf den Naturhaushalt und die Landschaft werden dadurch *lediglich in geringem Maße* minimiert. Daher werden folgende Kompensationsfaktoren eingesetzt:

Gemäß der Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren im Leitfaden wurde der Ausgleichsbedarf für die auszugleichende Fläche entsprechend der o. g. Kategorie und dem geplanten Versiegelungs- und Nutzungsgrad ermittelt.

#### **A.5.8.2 Ermittlung der Eingriffsschwere**

Die Intensität des Eingriffs ist vor allem abhängig von der Anordnung und Dichte der geplanten Bebauung. Das im Bebauungsplan festgesetzte Maß der baulichen Nutzung legt überschlägig auch das Maß der Auswirkungen auf Natur und Landschaft fest.

Das vorliegende Baugebiet weist mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 einen hohen Versiegelungs- oder Nutzungsgrad auf und zählt zum Typ A. Mit einer hohen Dichte der geplanten Bebauung und der damit verbundenen hohen Versiegelungsrate geht der Verlust aller Schutzgutfunktionen einher.

#### **A.5.8.3 Ermittlung des Kompensationsfaktors**

Entsprechend der Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren (Beeinträchtigungsfaktor) gibt der Leitfaden folgende Spannen vor:

- Gebiete der Kategorie I, 3 Wertpunkte
- Gebiete der Kategorie II, 8 Wertpunkte

Die Zuordnung des jeweils zutreffenden Kompensationsfaktors erfolgt unter Berücksichtigung der in der Planung vorgesehenen GRZ. Im Baugebiet „Sondergebiet Einzelhandel an der Max-Reger-Straße“ sind folgende Vermeidungsmaßnahmen vorgesehen:

- Pflanzung von Einzelbäumen
- Heckenpflanzung

Es werden folgende Kompensationsfaktoren festgesetzt:

Kategorie I: 0,8

Kategorie II: 0,8

### A.5.8.4 Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

Tabelle 1: Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

Bezeichnung	Fläche (m <sup>2</sup> )	Bewertung (WP)	GRZ/Eingriffsfaktor	Ausgleichsbedarf (WP)
A11 Acker, intensiv genutzt	6.062	3	0,8	14.549
B322 Einzelbäume / Baumreihen / Baumgruppen mit überwiegend gebietsfremden Arten ( <i>inkl. Alleen</i> ), mittlerer Ausprägung	20	8	1 (Ökokontofläche)	160
V51 Grünflächen und Gehölzbestände junger bis mittlerer Ausprägung entlang von Verkehrsflächen	78	3	1 (Ökokontofläche)	234
<b>Summe</b>	<b>6.062</b>			<b>14.549</b>

### A.5.8.5 Ausgleichsflächen und -maßnahmen

Der Ausgleich erfolgt auf einer Teilfläche der Flurnummer 1184, Gemarkung Brand. Das Flurstück wird momentan als Intensivacker genutzt und weist keine weiteren Grünstrukturen auf. Der Südwesten des Flurstücks wird für den Einzelhandelsmarkt benötigt und daran anschließend werden die Maßnahmen M1 und M2 angelegt.

Das Entwicklungsziel für die Maßnahme M1 ist eine Streuobstwiese mit extensiv genutztem, blütenreichem Grünland, die zum Parkplatz mit einer Hecke (Maßnahme M2) abgegrenzt wird. Zur Strukturanreicherung werden auf der Streuobstwiese ein Komposthaufen aus Zweigen und Grasschnitt von Pflegemaßnahmen und ein Totholzhaufen angelegt werden. Die Größe darf jeweils maximal 4 m<sup>2</sup> betragen.

Folgende Maßnahmen zur Schaffung von artenreichem Extensivgrünland sind durchzuführen:

- Aussaat
  - Übertrag von Mahdgut einer nahegelegenen, artenreichen Spenderfläche auf die Ausgleichsfläche oder
  - Ausbringung von gebietsheimischem Saatgut aus der Herkunftsregion „Bayerischer und Oberpfälzer Wald“
- Aushagerung der Fläche über den Zeitraum von 5 Jahren
  - 3-malige Mahd im Jahr
  - Entfernen des Mahdgutes von der Fläche
  - 1. Schnitt ab Juni, 2. Schnitt nach Einhaltung einer mindestens 8-wöchigen Pause
- anschließend extensive Bewirtschaftung

- 1- 2-maliger Mahd im Jahr
- keine Mulchung
- 1. Schnitt ab 15. Juli, 2. Schnitt ab 15. September
- genereller Verzicht auf Düngung und die Verwendung von Pflanzenschutzmitteln
- gegebenenfalls, in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde gezielte Regulation von Stickstoffzeigern, die am Anfang der Extensivierung auftreten (z.B. Große Brennnessel, Sumpfbläättriger Ampfer und Acker-Kratzdistel)

Die Maßnahmen sind spätestens in der Pflanzperiode nach Abschluss der Bauarbeiten zu realisieren.

### **A.5.9 Immissionsschutz**

Im Auftrag der Gamma Grundbesitzgesellschaft mbH, wurde eine schalltechnische Untersuchung zur Geräuscheinwirkung in der Nachbarschaft von der IBAS Ingenieurgesellschaft m.b.H. angefertigt. Das Gutachten befindet sich im Anhang. Die durchgeführten schalltechnischen Berechnungen zeigen, dass auch mit dem neuen Lebensmittelmarkt ein ausreichender Schallschutz gegeben ist.

Voraussetzung hierfür ist, dass:

- die Fahrgassen des Parkplatzes asphaltiert werden
- keine Nachtanlieferung zwischen 22:00 und 6:00 Uhr erfolgt
- von den haustechnischen Anlagen die in der Schallprognose angesetzten Schalleistungspegel nicht überschritten werden.

### **A.5.10 Erschließung, Ver- und Entsorgung**

#### **A.5.10.1 Verkehrliche Erschließung**

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Max-Reger-Straße (St 2665). Der Planungsbereich wird über eine Ein- bzw. Ausfahrt von der Max-Reger-Straße aus erreicht.

Zudem ist im nördlichen Teil des Plangebiets eine Fläche festgesetzt, die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht in einer Breite von 4 Metern für landwirtschaftlichen Verkehr zugunsten der Flurnummer 1183 und künftiger Teilflächen belegt ist.

Im Südwesten des Vorhabengrundstücks ist ein Fußweg als Vorbereitung für die Anbindung an das örtliche Fußwege- und Radverkehrsnetz vorgesehen.

Sichtdreiecke sind von jeglichen Sichthindernissen in Höhen über 0,8 m freizuhalten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Einzelbaumpflanzungen im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.

### **A.5.10.2 Stromversorgung**

Die Stromversorgung erfolgt über einen Anschluss an das Versorgungssystem der Gemeinde sowie in Abstimmung mit den Versorgungsunternehmen.

Der Bestand und Betrieb vorhandener Telekommunikationslinien muss gewährleistet bleiben. Ggf. erforderliche Änderungen sind mit dem jeweiligen Leitungsträger abzustimmen.

### **A.5.10.3 Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung erfolgt über einen Anschluss an das Versorgungssystem der Gemeinde sowie in Abstimmung mit den Versorgungsunternehmen.

### **A.5.10.4 Abwasserbeseitigung, Entwässerung**

Das auf den privaten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser ist in die festgesetzten Regenrückhaltebecken bzw. Regenwassermulden einzuleiten, nach Möglichkeit zu versickern sowie darüber hinaus gedrosselt in den bestehenden Mischwasserkanal einzuleiten. Oberflächenwasser von privaten Grundstücken darf der Max-Reger-Straße nicht direkt zugeführt werden. Eine direkte Einleitung in den Schmutzwasserkanal ist nicht zulässig.

Für die Rückhaltung von Niederschlagswasser ist ein Bereich im Süden des Plangebiets geplant. Er weist eine Größe von ca. 400 m<sup>2</sup> Fläche auf und liegt südlich der vorgesehenen Stellplätze. Des Weiteren sind östlich des Gebäudekörpers ein Retentionsbecken bzw. eine Regenwassermulde mit ca. 141 m<sup>2</sup> und im Westen zwischen dem Gebäude sowie der Max-Reger-Straße ein Regenrückhaltebereich mit ca. 60 m<sup>2</sup> vorgesehen.

Bei der Versickerung von Niederschlagswasser sind die Vorschriften der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und der technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammelte, Niederschlagswasser ins Grundwasser (TRENGW) zu beachten.

Grundsätzlich sind alle Versickerungsanlagen nach dem Regelwerk der DWA, Arbeitsblätter M 153 in Verbindung mit den Arbeitsblättern DWA-A 102-1 und 102-2 sowie Arbeitsblatt A 138, jeweils in der zum Zeitpunkt der Antragsstellung aktuellen Fassung, zu bemessen.

Während der Bauzeit des Marktes und der Umgestaltung der Ausgleichsfläche sind Einwirkungen und Abschwemmungen auf Feldrain und Magerwiese im Süden auf den Flurnummern 1185 und 1187, Gemarkung Brand, zu vermeiden.

### **A.5.10.5 Stellplätze**

Es sind innerhalb der als Flächen für Nebenanlagen mit Zweckbestimmung „Stellplätze“ mindestens 50 Stellplätze für Kfz sowie mind. 7 Fahrradabstellplätze dimensioniert herzustellen.

### **A.5.11 Flächenbilanz**

Tabelle 2: Flächenbilanz Geltungsbereich

<b>Flächennutzung</b>	<b>Fläche [m<sup>2</sup>]</b>	<b>Anteil</b>
-----------------------	-------------------------------	---------------

Gemeinde Brand in der Oberpfalz  
 Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Sondergebiet Einzelhandel an der Max-Reger-Straße",  
 Entwurf vom 20.07.2023  
 Begründung mit Umweltbericht

Sonstiges Sondergebiet	6.020,24	70,91 % bzw. 69,99 %
- Einzelhandelsmarkt	1.687,63	
- Parkplatzfläche	1.909,35	
- Flächen für Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	2.137,89	
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	237,33	
- Fußgängerweg	39,99	
- Zufahrt	60,10	
- Öffentliche Verkehrsfläche	115,53	
- Retentionsbecken bzw. Regenwassermulden	601,54	
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft	2.469,01 m <sup>2</sup>	
Fläche gesamt des VEP	8.489,47 m <sup>2</sup>	100,0 %
Fläche gesamt des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans	8.605,00 m <sup>2</sup>	100,0 %
		<b>100 %</b>

## A.6 Nachrichtliche Übernahmen

### Werbeanlagen

Die Zulässigkeit von Werbeanlagen jeglicher Art ist zunächst, unabhängig von deren Standort, anhand § 33 StVO im Einzelfall von der zuständigen Straßenverkehrsbehörde zu beurteilen.

### Entschädigungsansprüche

Ein Entschädigungsanspruch gegen den Straßenbaulastträger der Staatsstraße wegen Lärm und anderen von der Staatsstraße ausgehenden Emissionen kann nicht geltend gemacht werden. Der Straßenbaulastträger kann nicht für Schäden haftbar gemacht werden, die durch Einwirkung von Spritzwasser, Oberflächenwasser und Tausalz entstehen.

## **A.7 Wesentliche Auswirkungen der Planung**

### **A.7.1 Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes**

Durch die Realisierung der Planung und der damit einhergehenden Errichtung von Gebäuden kommt es zu einer zusätzlichen Flächenversiegelung. In einem ca. 3.473 m<sup>2</sup> großen Bereich entstehen Gebäude für den Einzelhandel und Parkflächen.

Die Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter sind überwiegend als gering einzustufen. Die größten Auswirkungen betreffen die Schutzgüter Landschaft, Fläche und Wasser. Beim Schutzgut Landschaft wird durch die grünordnerischen Maßnahmen, insbesondere durch eine sinnvolle Eingrünung zur offenen Landschaft, entgegengewirkt. Das Schutzgut Fläche ist aufgrund der Versiegelung immer negativ zu bewerten, jedoch wird auch hier durch die Ausweisung von Grünflächen und versickerungsfähigen Stellplatzflächen versucht, die Versiegelung so gering wie möglich zu halten. Auch auf das Schutzgut Wasser wirken sich Versiegelungen immer negativ aus, da der belebte Boden dadurch nicht mehr funktionsfähig ist, weshalb ein Regenrückhaltebecken errichtet wird.

Die Bodenversiegelung stellt somit den größten Eingriff in den Naturhaushalt und die Landschaft dar, sie wirkt sich nicht nur auf die Schutzgüter, sondern auch auf deren Wechselbeziehungen zueinander aus.

Insgesamt nimmt der Versiegelungsgrad innerhalb des Planungsgebietes deutlich zu, da es sich aktuell um eine landwirtschaftliche Fläche handelt. Die erforderlichen Erdbewegungen sind als mittel einzustufen. Die neu geschaffenen Pflanzungen sowie die Entwicklung der ausgewiesenen Ausgleichsflächen zu einer Streuobstwiese mit extensiv genutztem Grünland ergänzt durch weitere Pflanzungen können die ungünstigen Auswirkungen der Errichtung des Sondergebietes für einen Einzelhandel auf die einzelnen Schutzgüter ausgleichen.

Es entsteht im Vergleich zur derzeitigen Nutzung ein ausgleichspflichtiger Eingriff in Natur und Landschaft entsprechend dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG). Dieser Kompensationsbedarf wird durch ein Maßnahmenkonzept auf einer externen, allerdings direkt angrenzenden Planungsfläche ausgeglichen.

## **B Umweltbericht**

### **B.1 Einleitung**

Die Gemeinde Brand in der Oberpfalz plant auf den Flurstücken mit den Nummern 1184 und 1183, Gemarkung Brand ein Sondergebiet für den Einzelhandel. Hierzu wird der Vorhabenbezogene Bebauungsplan „Sondergebiet Einzelhandel an der Max-Reger-Straße“ mit integriertem Grünordnungsplan aufgestellt. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von 8.605 m<sup>2</sup>.

#### **B.1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans**

Ziel des Bebauungsplans ist es in der Gemeinde Brand Raum für einen Lebensmitteleinzelhandelsgeschäft zu schaffen. Die nächsten Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in den Nachbargemeinden Ebnath und Nagel, welche rund zwei Kilometer entfernt liegen.

Der Vorhabenraum des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans schließt jeweils Teilflächen der Grundstücke mit den Flurnummern 1181, 1183 und 1184 ein. Der Vorhaben- und Erschließungsplan umfasst jeweils Teilflächen der Grundstücke mit den Flurnummern 1183 und 1184. Innerhalb der festgesetzten Baugrenzen ist der Neubau von einem Lebensmitteleinzelhandel vorgesehen. Darüber hinaus sollen 50 Stellplätze, eine Ladestationen für E-Autos sowie mind. 7 Fahrradständer entstehen. Das geplante Sondergebiet wird über die Max-Reger-Straße erschlossen. Zudem ist im Südwesten des Vorhabengrundstücks ein Fußweg als Vorbereitung für eine Anbindung an das örtliche Rad- und Fußwegenetz vorgesehen. Für das Baugebiet wird eine Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt.

Zur Minimierung der entstehenden Eingriffe sind die Maßnahmen der Grünordnung, beispielsweise eine umfassende Eingrünung wie z. B. Baumpflanzungen vorgesehen.

Für den Bebauungsplan ist eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen und ein Umweltbericht gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB zu erstellen.

#### **B.1.2 Planungsrelevante Ziele des Umweltschutzes aus Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung**

##### **B.1.2.1 Ziele aus Fachgesetzen**

Für den vorliegenden Bebauungsplan werden die planungsrelevanten Ziele der aufgeführten Fachgesetze, jeweils in der aktuellen Fassung, folgendermaßen berücksichtigt:

##### **▪ BauGB**

insb. (Belange des Umweltschutzes), § 1a (Ergänzende Vorschriften des Umweltschutzes), § 2 Abs. 4 (Umweltprüfung) und § 2a i.V.m. Anlage 1 (Umweltbericht)

- Prüfung der Auswirkungen auf Belange des Umwelt- und Naturschutzes, der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7) durch vorliegenden Umweltbericht

- Dokumentation möglicher Beeinträchtigungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes sowie deren Vermeidung und Kompensation als Grundlage für die gemeindliche Abwägung
- Darstellung/Festsetzung von Flächen und Maßnahmen für den Ausgleich

#### ▪ **BNatSchG**

insb. § 14 i.V.m. § 15 (Eingriffsregelung), §§ 20-33 (Schutz bestimmter Teile von Natur und Landschaft), § 39 (Allgemeiner Schutz wildlebender Tiere und Pflanzen) und § 44 (Artenschutz)

sowie

BayNatSchG

insb. Art. 4 (Grünordnungspläne), Art. 16 (Schutz bestimmter Landschaftsbestandteile), Art. 19 (Arten- und Biotopschutzprogramm) und Art. 23 (Gesetzlich geschützte Biotope)

- Darstellung/Festsetzung von Flächen und Maßnahmen für den Ausgleich und Festsetzung grünordnerischer Maßnahmen zur Minimierung von Eingriffen in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild
- konfliktarmer Standort, da hauptsächlich Bereiche mit geringer Bedeutung für Natur und Landschaft von der Planung betroffen sind
- Flächen mit höherer naturschutzfachlicher Wertigkeit werden nur in unbedingt notwendigem Maße in Anspruch genommen
- Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung wird im Rahmen des Verfahrens erarbeitet. Die faunistischen Kartierungen fand im Jahr 2022 statt.
- Keine Betroffenheit geschützter Landschaftsbestandteile und gesetzlich geschützter Biotope durch die Planung

#### ▪ **BImSchG**

insb. i.V.m. der sechzehnten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (16. BImSchV) der technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) und der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“, Teil 1 (Lärmimmissionen)

- Wahl eines konfliktarmen Standortes, in ausreichender Entfernung zu größeren Straßen oder Anlagen, die Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Umwelteinwirkungen emittieren oder Veränderungen der natürlichen Zusammensetzung der Luft, insbesondere durch Rauch, Ruß, Staub, Gase, Aerosole, Dämpfe oder Geruchsstoffe verursachen

#### ▪ **BBodSchG**

insb. §§ 4-10 (Grundsätze und Pflichten zur Vermeidung schädlicher Bodenverunreinigungen)

- Vermeidungsmaßnahmen, um schädliche Bodenveränderungen zu minimieren, z.B. Begrünung nicht überbauter Grundstücksflächen und Gehölzpflanzungen

#### ▪ **WHG**

insb. Abschnitt 4 „Bewirtschaftung des Grundwassers“ (Entwässerung/Niederschlagswasserbeseitigung)

sowie

Bayerisches Wassergesetz

- Wahl eines Standortes, an dem keine Oberflächengewässer betroffen sind oder direkt beeinträchtigt werden können
- Festsetzung von Vermeidungsmaßnahmen, um nachteilige Veränderungen der Gewässereigenschaften, insb. des Grundwassers, zu minimieren; z.B. Niederschlagsversickerung auf dem Grundstück über die belebte Bodenschicht und Verwendung versickerungsfähiger Beläge

#### ▪ BayDschG

- Wahl eines Standortes, an dem keine Bau- und Bodendenkmäler betroffen sind
- Hinweis auf Vorgehensweise beim Auffinden von Denkmälern

#### **B.1.2.2 Natura-2000-Gebiete**

Das Plangebiet sowie die unmittelbare und mittelbare Umgebung liegen außerhalb von einem FFH-Gebiet. Die nächstgelegenen FFH-Gebiete liegen in den Nachbargemeinden Nagel. Der Vorhabenraum liegt außerhalb von Bereichen, die im räumlich-funktionalen Zusammenhang mit dem nächstgelegenen FFH-Gebiet „Bergwiesen im südlichen Fichtelgebirge“ (6037-371) stehen. Demnach besteht keine Betroffenheit.

#### **B.1.2.3 Weitere Schutzgebiete**

Die Gemeinde Brand i.d.OPf. liegt im westlichen Teil des Naturparks Fichtelgebirge. Zudem wird das Gebiet rund um die Gemeinde als „Großflächiges Landschaftsschutzgebiet bzw. Schutzzone in einem Naturpark“ betrachtet. Sie befinden sich jeweils ca. 400 m westlich.

Die nächstgelegenen amtlich kartierten Biotope liegen ca. 400 m westlich des Plangebietes, an der Badstraße, „Magerwiesen und –weiden um Brand“ (6037-1140) und ca. 150 m nordwestlich, „Feuchtkomplexe und Magerwiese um den Quellbereich des Mordbaches“ (6037-1145)

Parallel zur Max-Reger-Straße verläuft auf der östlichen Seite der Straße und somit über das Planungsgebiet eine Fläche, die für das Ökoflächenkataster herangezogen werden kann.

Auf dem Plangebiet befinden sich keine Bau- oder Bodendenkmäler.



Abbildung 2: Übersicht der kartierten Biotope und Ökoflächenkataster; weiße Fläche = Biotop ohne § 30-Anteil, pinke Fläche = Biotop mit § 30 geschützten Anteilen, lila gestreifte Fläche = Ökoflächenkataster, grün gestreifte Fläche = Ökoflächenkataster (Ausgleich/Ersatz)

#### **B.1.2.4 Landesentwicklungsprogramm/Regionalplan Oberpfalz-Nord (Nr.6)**

Die Ziele des Landesentwicklungsprogramms Bayern und des Regionalplans Oberpfalz-Nord (Nr.6) sind ausführlich in der städtebaulichen Begründung beschrieben und werden mit der vorliegenden Planung berücksichtigt.

#### **B.1.2.5 Flächennutzungsplan/Landschaftsplan**

Die überplanten Flächen sind im rechtsgültigen Flächennutzungsplan und Landschaftsplan der Gemeinde Brand als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Da sich der Bebauungsplan mit der geplanten Ausweisung Flächen für die Landwirtschaft nicht aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickeln lässt, ist dessen Änderung erforderlich. Diese erfolgt im Parallelverfahren (gem. § 8 Abs. 3 BauGB).

#### **B.1.2.6 Sonstige Fachplanungen**

Das Plangebiet befindet sich nach dem ABSP des Landkreises Tirschenreuth (Bearbeitungsstand Juni 2003) innerhalb der naturräumlichen Untereinheit „West- und Nordkamm des Hohen Fichtelgebirges“ (Nr.377-394-A), Naturraum-Einheit (Meyen/Schmithüsen et. al.) „Hohes Fichtelgebirge“ (394). Es liegt im Schwerpunktgebiet E „Rodungsinseln im Fichtelgebirge“ des Naturschutzes.

Folgende Ziele und Maßnahmen sind dabei genannt:

1. Erarbeitung und Umsetzung eines Pflege- und Entwicklungskonzeptes bzw. Landnutzungskonzeptes für die Rodungsinseln in Zusammenarbeit mit den angrenzenden Landkreisen Bayreuth und Wunsiedel zur Offenhaltung und Förderung von extensiv genutzten

Bergwiesenkomplexen mit Magerwiesen, Nass- und Feuchtwiesen, Zwergstrauchheiden und Borstgrasrasen durch gezielte Pflegemaßnahmen.

- Sicherung der Kleinräumig wechselnden Nutzungsstrukturen wie Wiesen, Äcker, Brachen und Heiden.
  - Erhaltung und Pflege von Kleinstrukturen wie Feldgehölze, Hecken, Ranken, Raine, Hohlwege und Felsbereiche
  - Aufrechterhaltung der extensiven Nutzung auf den Grenzertragsböden durch Einbindung in ein Konzept zur extensiven Mahd bzw. Beweidung unter Berücksichtigung der verschiedenen Grünlandtypen
  - Keine Genehmigung weiterer Erstaufforstungen, ggf. Entfernung ungenehmigter Aufforstungen
  - Entbuschung von aufgelassenen Borstgrasrasen und Magerwiesen
  - Schaffung von breiten Übergangszonen an den Waldrändern
  - Wiederherstellung von Feuchtfächen durch Entfernen von Dränagen in den Talauen bzw. an Quelhänge.
2. Durchführung von Artenhilfsmaßnahmen für die Bärwurz (*Meum athamanticum*, vgl. BALZER & KESSLER 1997), insbesondere:
- jährliche Mahd Ende Juli/Anfang August und schwache Düngung (ggf. alle fünf Jahre) der Goldhafer-Bergwiesen (<40 kg/ha/a Gesamtstickstoff), ausschließlich mit Festmist (1,2 m<sup>3</sup>/ha/a)
  - ein- bis zweischürige Mahd der Rotschwengel-Rotstraußgraswiesen, in Säumen oder bei Brachen manuelle Mahd oder Beweidung ab Mitte September
  - einschürige Mahd mit Mahdgutentfernung oder Beweidung der Borstgrasrasen Ende Juli/Anfang August.
3. Erhaltung und Optimierung der Lebensräume seltener und stark gefährdeter Tagfalterarten wie Lilagoldfalter und Violetter Feuerfalter (*Heodes hippothoe*, *H. alciphron*) (vgl. Abschn. 2.2.2 H, Karte 2.3), insbesondere:
- Ausdehnung der extensiven (Berg-)Wiesennutzung als Artenhilfsmaßnahme für den Lilagoldfalter (extensive Rinderbeweidung, ein- bis zweischürige Mahd)
  - Durchführung spezifischer Artenschutzmaßnahmen wie Schaffung von mageren und besonnten, offenen Bodenstellen.
4. Erhaltung bzw. Optimierung aller Standorte mit (ehemaligen) Vorkommen Wärmeliebender Heuschreckenarten (v. a. Rotflügelige Schnarrschrecke, Gefleckte Keulenschrecke, Warzenbeißer) sowie Schaffung neuer Lebensräume und Trittsteine (vgl. Abschn. 2.2.2 G, Karte 2.3):
- Entbuschung ehemals wertvoller Magerflächen mit anschließender Mahd
  - Beweidung bzw. mindestens ein- bis zweijährige Mahd sämtlicher Magerrasen
  - Verknüpfung von sandigen Böschungen mit Nachweisen entsprechender Arten entlang linearer Strukturen (Wegränder, Ranken), z. B. durch Nutzungsauffassung auf Ackerrandstreifen, Pflegemahd von Wegrändern
  - Neuschaffung von Pionierflächen durch Bodenabtrag an südexponierten Feld- und Wegrändern im Umkreis besiedelter Flächen.

Für den Untersuchungsraum sind keine Ziele und Maßnahmen nach dem ABSP Tirschenreuth von Relevanz.

Gemeinde Brand in der Oberpfalz

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Sondergebiet Einzelhandel an der Max-Reger-Straße",

Entwurf vom 20.07.2023

Begründung mit Umweltbericht

## **B.2 Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Bestandes**

Das Gebiet wird momentan für Intensivackerbau genutzt. Die sehr intensiv genutzte Ackerflur weist keine Gehölze und nur noch sehr geringe Randstreifen (< 80 cm Breite) zwischen den Flurstücken auf.

### **B.2.1 Schutzgut Fläche**

Die Bundesregierung hat im Jahr 2016 in der „Deutschen Nachhaltigkeitsstrategie festgelegt, dass die Inanspruchnahme zusätzlicher Flächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke bis zum Jahr 2030 auf unter 30 Hektar pro Tag begrenzt werden soll.

Nach Angaben des Bay. Umweltministeriums beträgt der aktuelle Flächenverbrauch in Bayern 11,6 ha pro Tag (2020) oder etwa 3,2 m<sup>2</sup> pro Einwohner und Jahr. Die Entwicklung der Siedlungs- und Verkehrsflächen verläuft damit deutlich dynamischer als die Einwohnerentwicklung.

Die Fläche der Gemeinde Brand beträgt etwa 1.028 ha, davon sind etwa 11,8 % (121 ha) Siedlungs- und Verkehrsfläche, die sich untergliedern in Wohnbaufläche mit 42 ha, Industrie- und Gewerbefläche mit 16 ha und Verkehrsfläche mit 40 ha (BayLfSt, Statistik kommunal).

Der Baubereich des Vorhabens beträgt etwa 0,6 ha

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von 8.605 m<sup>2</sup>. Derzeit sind im Planungsgebiet keine Versiegelungen vorhanden, da es sich um landwirtschaftliche Nutzfläche handelt.

Bezüglich Funktion und Wertigkeit der Fläche für die einzelnen Schutzgüter siehe nachfolgende Kapitel.

### **B.2.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt**

Im Planungsgebiet wachsen derzeit vorwiegend Feldfrüchte als Monokultur. Fragmentarisch können außerdem Ackerwildkräuter vorkommen, insbesondere in den Randbereichen. Das Plangebiet verfügt somit über eine artenarme Vegetation, die stark durch die anthropogene Nutzung geprägt ist.

Die nächstgelegenen amtlich kartierten Biotope liegen ca. 400 m westlich des Plangebietes, an der Badstraße, „Magerwiesen und –weiden um Brand“ (6037-1140) und ca. 150 m nordwestlich, „Feuchtkomplexe und Magerwiese um den Quellbereich des Mordbaches“ (6037-1145).



Abbildung 3: Blick Richtung Südosten auf den Untersuchungsraum. Das Gebäude rechts im Bild ist das Tischtennisvereinshaus des SSV Brand. Die Überlandleitung im Hintergrund wird für das Bauvorhaben entfernt.

Für die landwirtschaftlichen Nutzflächen im Geltungsbereich und die angrenzenden Flächen wurde im Auftrag der Gamma Grundbesitzgesellschaft m.b.H eine Artenschutzrechtliche Prüfung vom Büro für ökologische Studien Bayreuth im Jahr 2022 angefertigt.



Abbildung 4: Vogelnachweise gem. der saP (2022). Hausrotschwanz (Hr), Blaumeise (Bm), Kohlmeise (K), Amsel (A), Buchfink (B), Girlitz (Gi), Grünfink (Gf), Zilpzalp (Zi); Schwarze Linie = Vorhabenraum

Der Vorhabenraum wird von einer Wohnbebauung, einer Straße und weiteren landwirtschaftlichen Nutzflächen begrenzt. Daher ist vorwiegend mit dem Vorkommen von Ubiquisten und Kulturfolgern zu rechnen. Darüber hinaus können typische, heimische Tiere der Feldflur, wie beispielsweise Füchse, verschiedene Greifvögel, Krähen sowie Feld- und Wühlmäuse, im Untersuchungsgebiet vorkommen.

**Vorbelastungen:** Durch die Nähe zu bestehenden Siedlungsgebieten, zur Max-Reger-Straße bestehen Vorbelastungen für das Schutzgut. Aufgrund der Verkehrsstraßen kommt es zu Störungen in Form von Lärm, Vibrationen und Schadstoffeinträgen, die sich auf die Tier- und Pflanzenwelt im Vorhabenraum auswirken können. Zudem wird die Flora und Fauna im Planungsgebiet durch den Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln im Zuge der landwirtschaftlichen Nutzung beeinträchtigt.

Das Planungsgebiet ist für das Schutzgut von geringer Bedeutung.

### B.2.3 Schutzgut Boden

Beim Ausgangsgestein handelt es sich um Ton bis Schluffstein, Sandstein bis Grauwacke, „Laterit“, Tuff, Tuffit. Als Bodentyp herrscht im Planungsgebiet fast ausschließlich Braunerde (podsolig) aus Gruslehm bis Gruschluff (Quarzit(-schefer)) vor.

Der Boden ist durch die land- und forstwirtschaftliche Nutzung vorbelastet. Beispielsweise führt das Befahren mit schwerem Gerät zu Verdichtungen. Auch der Einsatz von Dünger und

Pestiziden wirkt sich auf den Bodenhaushalt aus. Es ist davon auszugehen, dass die Bodenfunktionen durch die intensive Bewirtschaftung teilweise eingeschränkt sind.

Weiterhin kommt es zu Schadstoffemissionen (Reifenabrieb, Streusalz, etc.) durch den Verkehr auf der Max-Reger-Straße die in das Planungsgebiet eingetragen werden. Zudem kann das im Winter auf den umliegenden Straßen verteilte Streusalz, z. B. über Sprühnebel, in das Planungsgebiet eingetragen werden.

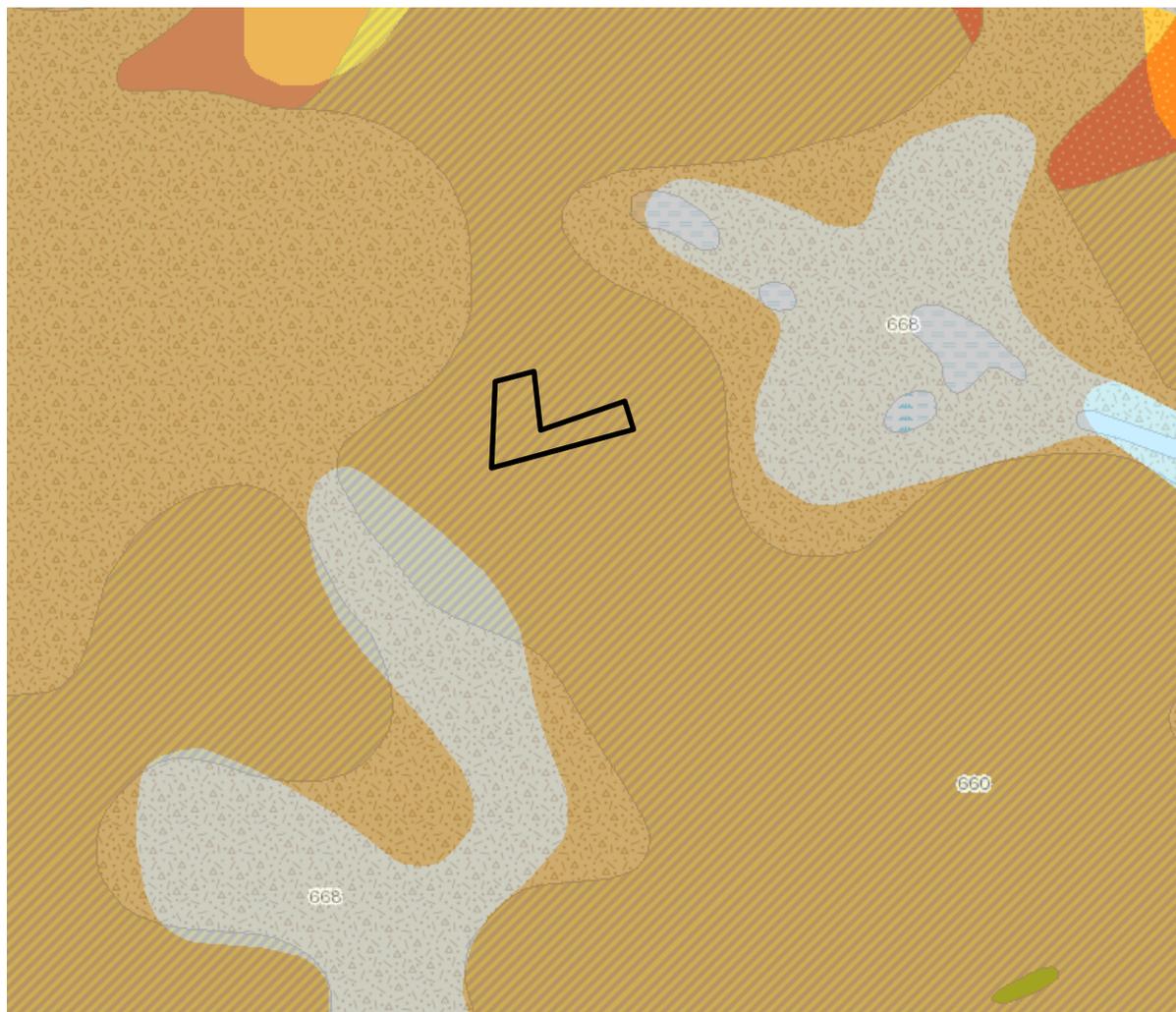


Abbildung 5: Ausschnitt aus der Übersichtsbodenkarte v. Bayern 1:25.000 mit der überlagerten geologischen Karte 1:25.000.

Das Planungsgebiet ist für das Schutzgut von geringer Bedeutung.

#### **B.2.4 Schutzgut Wasser**

Im Vorhabenraum sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Da sich das Planungsgebiet nicht im Näherungsbereich eines Fließgewässers befindet, kann davon ausgegangen werden, dass das Grundwasser nicht oberflächennah ansteht. Zum Grundwasserflurabstand liegen keine Informationen vor.

Durch den Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln im Zuge der landwirtschaftlichen Nutzung kann es zu Schadstoffeinträgen in das Grundwasser kommen. Von den umliegenden Straßen kann das im Winter verteilte Streusalz z. B. über Sprühnebel in den Vorhabenraum eingetragen werden.

Das Planungsgebiet ist für das Schutzgut von geringer Bedeutung.

### **B.2.5 Schutzgut Luft und Klima**

Klimaschutz und Klimaanpassung sind seit dem Jahre 2011 ausdrücklich in § 1a Abs. 5 BauGB verankert und sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen. Bei der Überplanung von Flächen können frühzeitig geeignete Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel und seine Folgen festgesetzt werden.

Aufgrund der geringen Größe des Planungsraumes ist dieser für die Kalt- und Frischluftproduktion kaum von Bedeutung. Über den vegetationsbedeckten Ackerflächen kann sich zwar Kaltluft bilden, diese kann jedoch aufgrund der geringen Geländeneigung kaum in thermisch belastete Siedlungsgebiete abfließen. Für die Frischluftproduktion spielen die Ackerflächen im Vorhabenraum kaum eine Rolle.

Eine Vorbelastung besteht durch den temporären Eintrag von Staub sowie Dünge- und Pflanzenschutzmitteln im Zuge der landwirtschaftlichen Nutzung.

Durch die Nähe zur Max-Reger-Straße sind lufthygienische Vorbelastungen im Planungsgebiet vorhanden.

Das Planungsgebiet ist für das Schutzgut von geringer Bedeutung.

### **B.2.6 Schutzgut Landschaft**

Acker: Das Gelände ist flach und kaum geneigt. Die Freifläche innerhalb des Vorhabenraums wird durch keine landschaftlich reizvollen Strukturen wie Bäume oder Hecken bereichert. Die Ackerflächen wirken landschaftlich ausgeräumt. Lediglich im Bereich der geplanten Zufahrt im Westen befinden sich ein Straßenbaum im Geltungsbereich. Auch im Umfeld sind nur wenige Gehölze vorhanden.

Umfeld: Die Umgebung des Plangebietes ist gekennzeichnet durch große Ackerflächen mit wenig Zwischenstrukturen und kleinen Siedlungsbereichen. Außerhalb der Siedlungsgrenzen der Gemeinde Brand i.d.OPf ist gekennzeichnet durch große zusammenhängenden Waldflächen.

Vorbelastungen: Eine Vorbelastung besteht durch eine bestehende Freileitung, welche aber im Zuge der Baufeldräumung zurückgebaut wird sowie die im Westen angrenzende Max-Reger-Straße.

Das Bauvorhaben weist in Richtung Osten eine große Fernwirkung.

Das Planungsgebiet ist für das Schutzgut von mittlerer Bedeutung.

Acker: Das Gelände ist flach und kaum geneigt. Die Freifläche innerhalb des Vorhabenraums wird durch keine landschaftlich reizvollen Strukturen wie Bäume oder Hecken bereichert. Die Ackerflächen wirken landschaftlich ausgeräumt. Lediglich im Bereich der geplanten Zufahrt im Westen befinden sich ein Straßenbaum im Geltungsbereich. Auch im Umfeld sind nur wenige Gehölze vorhanden.

Umfeld: Die Umgebung des Plangebietes ist gekennzeichnet durch große Ackerflächen mit wenig Zwischenstrukturen und kleinen Siedlungsbereichen. Außerhalb der Siedlungsgrenzen der Gemeinde Brand i.d.OPf ist gekennzeichnet durch große zusammenhängenden Waldflächen.

Vorbelastungen: Eine Vorbelastung besteht durch eine bestehende Freileitung, welche aber im Zuge der Baufeldräumung zurückgebaut wird sowie die im Westen angrenzende Max-Reger-Straße.

Das Bauvorhaben weist in Richtung Osten eine große Fernwirkung.

Das Planungsgebiet ist für das Schutzgut von mittlerer Bedeutung.

### **B.2.7 Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter**

In diesem Schutzgut werden verschiedene Aspekte zusammengefasst:

- Objekte mit Bedeutung für das kulturelle Erbe,
- Landwirtschaft und Forstwirtschaft,
- sonstige Sachgüter (z. B. Jagd).

Als Kulturgüter werden nach § 2 des Gesetzes zum Schutz der Kulturdenkmale (DSchG) denkmalgeschützte bauliche Anlagen, Grünanlagen und Wasseranlagen behandelt. Gemäß § 6 DSchG sind nicht nur die Anlagen selbst geschützt, sondern auch die Umgebung bzw. deren Wirkungsraum stehen unter besonderen Schutz. Die land- und forstwirtschaftlichen Flächen werden entsprechend ihrer wirtschaftlichen und kulturellen Bedeutung bewertet. Für die Untersuchungen wurden neben eigenen Beobachtungen die Daten des Landesamts für Denkmalpflege verwendet.

Es befinden sich keine Baudenkmäler im Bereich des Plangebietes. Außerdem sind keine Bodendenkmäler bekannt.

Die Flächen weisen voraussichtlich keine Bedeutung für das Schutzgut auf.

### **B.2.8 Mensch und seine Gesundheit, Bevölkerung**

Für die landschaftsbezogene Erholung sind der Vorhabenraum selbst sowie das Umfeld nicht geeignet. Es befinden sich weder Erholungseinrichtungen noch Wege im Geltungsbereich. Für die Erholung ist das Planungsgebiet nicht relevant. Vorbelastungen bestehen durch den Eintrag von Staub-, Lärm- und Luftschadstoff- sowie eventuell Geruchsemissionen aus der landwirtschaftlichen Nutzung und den Verkehr auf der Max-Reger-Straße.

Der Vorhabenraum ist für das Schutzgut von geringer Bedeutung.

### **B.2.9 Wechselwirkungen**

Soweit relevant sind die Wechselwirkungen bereits in den obigen Kapiteln bei den jeweiligen Schutzgütern im Zuge der Bewertung der jeweiligen schutzgutspezifischen Funktionen beschrieben.

## **B.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung**

### **B.3.1 Wirkfaktoren**

Mit dem geplanten Vorhaben gehen während der Bau- und Betriebsphase Auswirkungen unterschiedlicher Art auf die Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a bis i einher. Gemäß Anlage 1 BauGB können diese direkter oder indirekter, sekundärer, kumulativer, grenzüberschreitender, kurz-, mittel-, langfristiger, ständiger oder vorübergehender sowie positiver oder negativer Art sein.

Zu prüfen sind dabei unter anderem folgende Wirkungen bzw. Wirkfaktoren nach Anlage 1 des BauGB:

- Bau und Vorhandensein des geplanten Vorhabens, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten
- Nutzung natürlicher Ressourcen (insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt), wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist
- Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen
- Art und Menge der erzeugten Abfälle, ihre Beseitigung und Verwertung
- Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (z. B. durch Unfälle oder Katastrophen)
- Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme durch die mögliche Betroffenheit von Gebieten mit spezieller Umweltrelevanz oder durch die Nutzung natürlicher Ressourcen
- Auswirkungen des Vorhabens auf das Klima (z.B. Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels
- eingesetzte Techniken und Stoffe

Diese Wirkbereiche werden nachfolgend, bezogen auf die jeweiligen Schutzgüter bzw. Umweltschutzbelange, insoweit geprüft, wie es nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethode sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans in angemessener Weise möglich ist.

### B.3.2 Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche

Der Geltungsbereich umfasst ca. 8.605 m<sup>2</sup> und beinhaltet auch den Bereich für den Ausgleich. Das Sondergebiet Lebensmittelhandel umfasst ca. 6.062 m<sup>2</sup>, davon werden künftig ca. 3.473 m<sup>2</sup> als Baufläche für Gebäude und Parkfläche nutzbar sein. Die GRZ beträgt hierbei 0,8.

Die 6.062 m<sup>2</sup>, die der Geltungsbereich umfasst, werden momentan fast ausschließlich landwirtschaftlich genutzt. Lediglich im Westen im Bereich der Zufahrt wird ein Straßenbaum (20 m<sup>2</sup>) und Verkehrsbegleitgrün im Umfang von 78 m<sup>2</sup> überplant. Es sind keine Versiegelungen im Geltungsbereich vorhanden. Unter Einbeziehung der Grundflächenzahl von 0,8 kann zukünftig eine Fläche von etwa 4.845 m<sup>2</sup> neu überbaut werden.

Die restlichen Bereiche bleiben unversiegelt und werden begrünt. Sie sind entsprechend der Festsetzungen der Grünordnung u.a. mit Gehölzen zu bepflanzen.

Das Bayerische Landesamt für Umwelt konkretisiert den Begriff: „Flächenverbrauch“ wie folgt: „Die Ressource Boden/Fläche kann (wie Energie oder Wasser) tatsächlich nicht verbraucht werden, sondern diese Ressourcen werden qualitativ degradiert“ (LfU 2015:84). Fläche kann demnach also nur „beansprucht“ werden, so dass hier nicht der „Flächenverbrauch“, sondern die „Flächeninanspruchnahme“ behandelt wird.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche lassen sich anhand von sechs Bewertungsindikatoren mit fünf Bewertungsstufen beschreiben.

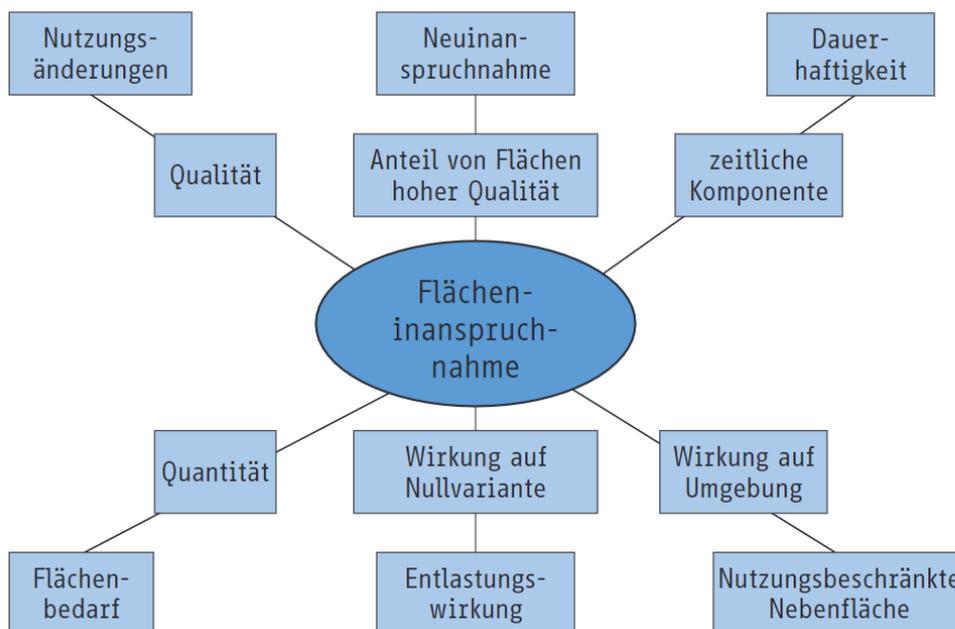


Abbildung 6: Übersicht der Indikatoren zur Bewertung des Schutzguts Fläche und des jeweils abgebildeten Aspekts der Betroffenheit © UVP-report 35 (1): 26-33 | 2021

#### Nutzungsänderungen

Bewertet die qualitative Veränderung der Fläche anhand der Anzahl weiterer theoretisch möglicher Nutzungsmöglichkeiten einer Fläche. In Deutschland werden insges. 26 versch.

Gemeinde Brand in der Oberpfalz

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Sondergebiet Einzelhandel an der Max-Reger-Straße",

Entwurf vom 20.07.2023

Begründung mit Umweltbericht

Nutzungsarten (nach ALKIS) unterschieden. Eine Fläche ist umso hochwertiger, desto mehr Nutzungsarten aus ihr entwickelt werden können. Bsp.: Aus einer Waldfläche können bis zu 17 Nutzungstypen entwickelt werden. Aus einer Straße nur noch 3. Überbaut man also eine Waldfläche mit einer Straße, ist das für Nutzungsänderungen sehr negativ, da aus ursprünglich 17 Nutzungstypen nur noch 3 entwickelt werden können.

Eine Fläche ist umso hochwertiger, desto mehr Nutzungsarten aus ihr entwickelt werden können. Durch die Planung verändert sich die Anzahl der Nutzungsmöglichkeiten für die Fläche ins Negative. Nach der Ausführung der Planung kann die Fläche in weniger Nutzungsarten wie davor umgewandelt werden, weshalb die Nutzungsänderung durch das Bauvorhaben als negativ für das Schutzgut Fläche zu betrachten ist.

### **Neuinanspruchnahme**

Der Indikator Neuinanspruchnahme untersucht die Ausgangssituation des vom Vorhaben betroffenen Gebiets. Hier wird prozentual bewertet, wie viel qualitativ besonders hochwertige Flächen von der geplanten Flächeninanspruchnahme betroffen sind. Bezugsbasis für die Bewertung des Indikators ist die Hauptgruppe „Vegetation“. Dieser Indikator vereinigt sowohl qualitative als auch quantitative Aspekt der Flächeninanspruchnahme und ist eine Weiterführung des Indikators Nutzungsänderungen.

Bei dem Bauvorhaben werden mehr als 20 % auf Flächen, welche aktuell mit Nutzungsarten der Objektartengruppe „Vegetation“ belegt sind, durchgeführt. Für die Neuinanspruchnahme ist das als sehr schlecht zu bewerten.

### **Dauerhaftigkeit**

Mit dem Indikator Dauerhaftigkeit wird der Zeitfaktor einer Flächeninanspruchnahme und die Regenerationsdauer nach Ende der Inanspruchnahme betrachtet. Die Bewertung kann nur negativ oder neutral ausfallen, da jedes Vorhaben mit der Intention errichtet wird, mindestens für die Dauer der geplanten Nutzungsphase oder permanent auf der Fläche zu bestehen

Die Fläche wird auf unabsehbare Zeit in Anspruch genommen, voraussichtlich mehrere Jahrzehnte. Das Vorhaben ist für das Schutzgut Fläche im Hinblick auf die Dauerhaftigkeit und Regenerationsdauer als negativ zu betrachten.

### **Nutzungsbeschränkte Nebenfläche**

Hier werden Flächen bewertet, die nicht unmittelbar vom Vorhaben beansprucht werden, sondern durch die geänderte Nutzung zusätzlich benötigt werden z. B. Anbauverbotszonen oder Immissionsschutzbereich

Die Flächen, welche nicht überbaut werden gemäß der Grünordnung mit Heckenpflanzungen, Bäumen und der Einsaat von einer Gras-/Kräutermischung begrünt. Dadurch kommt es zu einer Aufwertung dieser Teilbereiche.

### **Entlastungswirkung**

Diese Wirkung tritt evtl. ein z.B., wenn durch ein neues Baugebiet, ein anderes entfällt, wenn durch den Bau einer neuen Straße, eine alte rückgebaut werden kann oder wenn durch die Verlagerung einer Nutzung Abstandsflächen entfallen.

## Flächenbedarf

Evtl. Rückbau = positiv, sonst negativ zu bewerten.

### Ergebnis

Indikator	1	2	3	4	5	Kriterium
Nutzungsänderungen	>5	1-5	0	-1 - -5	< -5	Veränderung der weiteren möglichen Nutzungsarten
Neuinanspruchnahme	> 20 %	1-20 %	> 50 %	1-20 %	> 20 %	Anteil an beanspruchten Flächen hoher Qualität
	mehr Nutzungen möglich		degr. Flächen	Nutzungsgruppe Vegetation		
Dauerhaftigkeit	-	-	keine	1-50 a	> 50 a	Dauer der Blockierung für andere Nutzungsarten
Nutzungsbeschränkte Nebenfläche	< 90 %	90-99 %	100 %	101-150 %	> 150 %	Veränderung der vom Vorhaben indirekt beeinflussten Fläche
Entlastungswirkung	> 20 %	5-20 %	< 5 %	< 5 %	> 5 %	Entlastung der nutzungsbeschränkten Nebenfläche der Nullvariante
	Entlastung			Neubelastung		
Flächenbedarf	< 95 %	95-99 %	100 %	101-110 %	> 110 %	Flächenbedarf relativ zur Nullvariante

Abbildung 7: Übersicht der Bewertungsstufen zu den sechs Indikatoren für das Schutzgut Fläche, © UVP-report 35 (1): 26-33 | 2021

Durch die Betrachtung der fünf Bewertungskriterien ergibt sich bei dem konkreten Bauvorhaben für das Schutzgut Fläche eine mittlere Bedeutung.

Die Flächenversiegelung verursacht verschiedene Auswirkungen auf den Naturhaushalt, die in den nachfolgenden Kapiteln beim jeweiligen Schutzgut erläutert werden.

### B.3.3 Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

Bei der Realisierung der Planung geht die Vegetation in den künftig überbauten Bereichen vollständig verloren. Der Verlust der vorhandenen Biotope durch die Nutzung als Sonderfläche für den Einzelhandel wird im Zuge der Kompensationsmaßnahmen auf einer Teilfläche der Fl.-Nr. 1184 im Osten ausgeglichen.

Durch die Bebauung werden die bisherigen Habitatstrukturen beseitigt. Die vorkommenden Arten finden jedoch in der Umgebung Ersatzlebensräume.

Bau- und betriebsbedingt kann es zum Funktionsverlust oder -beeinträchtigungen von Tierlebensräumen im näheren Umfeld kommen, da Lärm und optische Störeffekte auf die Fauna einwirken. Außerdem können Erholungssuchende und frei laufende/jagende Haustiere die Wildtiere in der Umgebung des Wohngebietes stören. Zudem kann sich die Straßen-/Gebäudebeleuchtung auf die Tierwelt, wie beispielsweise nachtaktive Fluginsekten und Vögel, auswirken.

Die Durchgrünung des Sondergebietes bewirkt eine Minderung der Eingriffe für das Schutzgut. Verschiedene anpassungsfähige Vogelarten werden auch in den entstehenden Heckenstrukturen und Einzelbäumen geeignete Habitatstrukturen finden und in das Gebiet

zurückkehren. Es ist davon auszugehen, dass künftig vorwiegend Kulturfolger und Ubiquisten auf den Flächen leben werden.

Durch die Schaffung von einer Streuobstwiese mit Extensivgrünland (externer Ausgleich, aber direkt angrenzend) kommt es nach Ende Entwicklungszeit zu einer sinnvollen Kompensation für das Schutzgut. Allerdings ist die Entwicklungszeit mit rund acht Jahren sehr lange.

Zusätzlich sind im Zuge der saP Vermeidungsmaßnahmen für den Artenschutz festgesetzt worden. So sind fünf Vogelnistkästen an den Gebäuden oder sog. Fledermausstein in Gebäude anzubringen. Auf der externen Fläche sind zusätzlich noch Strukturanreicherung in Form von zwei Totholzhaufen und zwei Komposthaufen anzulegen, wovon der in Brand vorkommende national geschützte Gartenschläfer (*Eliomys quercinus*) profitieren kann. Weiter sind mind. fünf Vogelnistkästen in dem Streuobstbestand anzubringen; ggf. zunächst aufgeständert.

Die Planung führt voraussichtlich zu einem geringen Eingriff in das Schutzgut.

### **B.3.4 Auswirkungen auf das Schutzgut Boden**

Im Zuge der Planrealisierung wird gewachsener, belebter Boden in einem Umfang von 3.473 m<sup>2</sup> in Anspruch genommen, der in seinen Funktionen als Filter, Pflanzen- und Tierlebensraum, Produktionsgrundlage, für die Wasserversickerung und -verdunstung sowie die Klimaregulierung nicht ersetzbar ist. Mit einer Grundflächenzahl von 0,8 ist der Versiegelungsgrad als *hoch* anzusprechen. Die beanspruchten Böden sind durch die derzeitige landwirtschaftliche Nutzung bereits anthropogen überprägt.

Während der Bauphase kann es zu zusätzlichen Belastungen des Bodens durch Bodenverdichtung kommen. Durch die Versiegelung und Überformung der für die Erschließung erforderlichen Verkehrsflächen und der baulich nutzbaren Flächen sind unausweichlich Leistungseinbußen für den Naturhaushalt gegeben.

Werden bei Erdarbeiten, Bodenbewegungen oder ähnlichen Maßnahmen Boden- und Untergrundverunreinigungen angetroffen, die gesundheits-, luft- oder wassergefährdend, explosiv oder brennbar sind, so sind diese unverzüglich der zuständigen Unteren Abfallwirtschaftsbehörde anzuzeigen.

Die Planung führt voraussichtlich zu einem mittleren Eingriff in das Schutzgut.

### **B.3.5 Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser**

Die Neuversiegelung von bisher unversiegelter Fläche verringert die Filtermöglichkeit des Oberflächenwassers durch die bewachsene Bodenschicht und hat somit negative Auswirkungen für das Schutzgut Wasser. Die Versiegelung der Flächen im Baugebiet führt außerdem zu einer geringen Reduzierung des Regenrückhaltes in der Landschaft sowie einer eingeschränkten Versickerung und Grundwasserneubildung.

Das Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sieht in § 55 Abs. 2 die ortsnahe Niederschlagswasserbeseitigung vor. Die Entwässerungskonzeption des Baugebietes berücksichtigt die Rückhaltung, Versickerung und oberflächige Ableitung von Niederschlagswasser in ausreichendem

Maße. Es ist vorgesehen, das unbelastete Niederschlagswasser getrennt zu fassen, auf einer angrenzenden Fläche in Regenrückhaltebecken zurückzuhalten und verzögert an die Kanalisation abzuleiten. Dadurch kann der Niederschlagswasserabfluss verringert werden, um Hochwasserspitzen in den Vorflutern zu vermindern.

Die Planung führt voraussichtlich zu einem geringen bis mittleren Eingriff in das Schutzgut.

### **B.3.6 Auswirkungen auf das Schutzgut Luft und Klima**

Über den künftig versiegelten Bereichen kommt es zu einer Erhöhung der Lufttemperatur und dementsprechend zu Auswirkungen auf das Mikroklima.

Während der Bauarbeiten ist mit einer Zunahme der Luftbelastung durch Staub und den Betrieb von Maschinen und Fahrzeugen zu rechnen.

Da es sich um keine für die Kalt- und Frischluftentstehung oder den Luftabfluss relevanten Bereiche handelt, sind weitere Beeinträchtigungen für das Schutzgut nicht zu erwarten.

Die Überbauung von bisher unversiegelten Flächen verstärkt die ohnehin ablaufenden Veränderungen durch den Klimawandel. Es kommt zu einer stärkeren Erwärmung der Luft über versiegelten Flächen, einer verminderten Abkühlung durch Verdunstungsvorgänge und zu einer verringerten Bindung von Luftverunreinigungen durch eine Vegetationsbedeckung.

Es wurden Festsetzungen getroffen, die die ungünstigen Auswirkungen auf das Lokal- und Mikroklima mindern können, wie die Rückhaltung, Versickerung und oberflächige Ableitung von Niederschlagswasser oder die Verpflichtung zu versickerungsfähigen Wegematerialien.

Die Planung führt voraussichtlich zu einem geringen Eingriff in das Schutzgut.

### **B.3.7 Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft**

Das Plangebiet befindet sich östlich direkt angrenzend an der Max-Reger-Straße, westlich der Straße befinden sich Wohnsiedlungen. Im Süden befindet sich lediglich ein Wohngebäude. Im Norden und Osten grenzen weitere landwirtschaftliche Nutzflächen an, von hier aus hat man einen guten Blick in die Ferne.

Künftig wird die neu entstehende Bebauung den Anblick der Ortschaft von der Landschaft aus kennzeichnen, wobei die Einsehbarkeit durch eine ordentliche Eingrünung eingeschränkt wird. Im Norden und Osten sind mind. sieben Laubbäume mit Hecken zu pflanzen. Im Süden zum Wohngebäude werden ebenfalls mind. fünf Laubbäume gepflanzt und in Richtung Westen, zur Straße, werden Hecken gepflanzt.

Da die Bebauung nicht in Gebiete eingreift, die für das Landschaftserleben von wesentlicher Bedeutung sind, kommt es nicht zu erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut, auch wenn es durch die Ausweitung der bebauten Ortslage zu einer deutlichen Veränderung des Landschaftsbildes kommt.

Durch Umsetzung der grünordnerischen Maßnahmen wird sichergestellt, dass das Sondergebiet großflächiger Lebensmitteleinzelhandel eine angemessene und landschaftsverträgliche Ein- und Durchgrünung erfährt.

Die Planung führt voraussichtlich zu einem geringen bis mittlerem Eingriff in das Schutzgut.

### **B.3.8 Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

Voraussichtlich werden von der Planung keine Kulturgüter oder sonstigen wertvollen Sachgüter betroffen sein. Werden bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde aufgefunden, sind diese unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen (Art. 8 Abs. 1 BayDSchG) sowie unverändert zu belassen (Art. 8 Abs. 2 BayDSchG). Die Fortsetzung der Erdarbeiten bedarf der Genehmigung (Art 7 Abs. 1 BayDSchG).

Risiken für das kulturelle Erbe können damit ebenfalls ausgeschlossen werden.

Durch den Entzug von landwirtschaftlichen Nutzflächen kommt es zu erheblichen Auswirkungen auf Sachgüter.

Die Planung führt voraussichtlich einem mittleren Eingriff in das Schutzgut.

### **B.3.9 Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch und seine Gesundheit**

Im Zuge der Erschließung und Bebauung des Geltungsbereiches können vorübergehende Lärm- und Immissionsbelastungen durch den Maschinen- und Geräteeinsatz bzw. durch temporären, zusätzlichen Verkehr auftreten.

Durch die Planung bedingte, als verträglich geltende Lärmemissionen werden durch den geringfügig erhöhten An- und Abfahrtsverkehr auftreten. Das vermehrte Verkehrsaufkommen verursacht außerdem Luftschadstoffemissionen.

Die Planung führt voraussichtlich zu einem geringen Eingriff in das Schutzgut.

### **B.3.10 Wechselwirkungen**

Den größten Eingriff in den Naturhaushalt und die Landschaft stellt die hohe Bodenversiegelung dar, die sich nicht nur auf die Schutzgüter, sondern auch auf deren Wechselbeziehungen zueinander auswirkt.



### **B.3.11 Belange des technischen Umweltschutzes**

#### Vermeidung von Emissionen/Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität

Umweltauswirkungen durch Schadstoffemissionen sind durch die Einhaltung der gültigen Wärmestandards und Einbau moderner Heizanlagen zu minimieren.

Eine geringfügige Erhöhung von Luftschadstoffemissionen durch den Kfz-Verkehr sowie durch Lieferverkehr lässt sich nicht vermeiden.

#### Sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Die Abfälle sind sowohl während der Bauphase als auch im laufenden Betrieb sachgerecht zu entsorgen.

Unbelastetes Niederschlagswasser wird soweit möglich vor Ort versickert, und zum Teil in einem Retentionsbecken bzw. einer Regenwassermulde aufgefangen. Schmutzwässer werden der gemeindlichen Kanalisation zugeführt.

#### Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Das Plangebiet verfügt laut Energie-Atlas mit einer jährlichen Sonnenscheindauer von 1550 - 1599 h/Jahr und einer Globalstrahlung im Jahresmittelwert von 1045 - 1059 kWh/m<sup>2</sup> über mittlere Voraussetzungen für die Nutzung von Solarenergie.<sup>2</sup> Die Errichtung von Photovoltaik- oder Solaranlagen ist gemäß Bebauungsplan möglich.

Auch die Anlage von Erdwärmesonden ist aus geologischer Sicht möglich (vgl. Energieatlas Bayern) und wird durch den Bebauungsplan nicht eingeschränkt. Möglich wären Erdwärmekollektoren und – sonden.

Durch die unter Punkt „Vermeidung von Emissionen/Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität“ genannten Vorkehrungen wird auch die sparsame und effiziente Nutzung von Energie sichergestellt.

### **B.3.12 Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen**

Das Plangebiet befindet sich außerhalb festgesetzter oder vorläufig gesicherter Überschwemmungsgebiete, Hochwassergefahrenbereiche oder Wassersensibler Bereiche. Da das Niederschlagswasser vor Ort versickert werden soll sowie in einem Retentionsbecken gesammelt wird, entsteht keine wachsende Anfälligkeit hinsichtlich der Gefahr von Hochwasser in Siedlungsgebieten.

---

<sup>2</sup> Bayerisches Landesamt für Umwelt: Energie-Atlas Bayern. Solarenergie. Globalstrahlung – Jahressumme, und Sonnenscheindauer Jahressumme [https://www.karten.energieatlas.bayern.de/start/?lang=de&topic=energie\\_gesamt&bgLayer=atkis&catalogNodes=1200,1220,46&layers=4a204108-1905-45a4-a119-4d1553058864](https://www.karten.energieatlas.bayern.de/start/?lang=de&topic=energie_gesamt&bgLayer=atkis&catalogNodes=1200,1220,46&layers=4a204108-1905-45a4-a119-4d1553058864) [Zugriff: 09.12.2022]

Das Gemeindegebiet Brand in der Oberpfalz gehört zu keiner Erdbebenzone<sup>3</sup>, d.h. die Anfälligkeit gegenüber dadurch bedingten Unfällen oder Katastrophen ist äußerst gering.

### **B.3.13 Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete**

Es liegen keine Kenntnisse darüber vor, ob die Planung in Kumulierung mit benachbarten Vorhaben, auch hinsichtlich von Gebieten mit spezieller Umweltrelevanz, zu nachteiligen Umweltauswirkungen führen könnte.

## **B.4 Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nicht-Durchführung der Planung**

Würde die Planung nicht durchgeführt werden, ist die Fortführung der bisherigen Nutzungen am wahrscheinlichsten. Die anthropogene Nutzung in Form von einer landwirtschaftlichen Nutzung der Fläche würde sich wie bisher auf die Schutzgüter auswirken.

Möglich ist außerdem eine Nutzungsaufgabe, bei der sich in den Offenlandbereichen zunächst eine Ruderalflur entwickelt, die im Laufe der Zeit verbuscht und sich letztendlich bei anhaltender Flächenstilllegung zu einem Wald entwickelt. Die Flächen würden sich in Abhängigkeit von den Einflüssen aus der Umgebung, wie beispielsweise Dünger- und Pestizideinträge von benachbarten Äckern, zu extensiven Biotopen entwickeln, die Lebens- und Rückzugsräume für eine Vielzahl von Tier- und Pflanzenarten darstellen würden. Entsprechend der potenziellen natürlichen Vegetation ist ohne direkte und indirekte Eingriffe des Menschen die Entwicklung eines Hainsimsen-Tannen-Buchenwald im Komplex mit Waldmeister-Tannen-Buchenwald wahrscheinlich.

Wird die Planung nicht realisiert, müsste für den großflächigen Einzelhandelmarkt ein anderer Standort gefunden werden. Eine Inanspruchnahme einer alternativen Fläche kann je nach Beschaffenheit des Alternativstandortes zu geringeren, aber auch höheren Auswirkungen auf die Landschaft und den Naturhaushalt führen.

## **B.5 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen**

### **B.5.1 Maßnahmen zur Vermeidung/Verhinderung und Verringerung**

Eine grundsätzliche Minimierung des Eingriffes erfolgt durch die Standortwahl des Baugebietes. Das Gebiet kann über die Max-Reger-Straße gut erschlossen werden. Weiter liegt der Einzelhandelmarkt zentral in der Gemeinde Brand i.d.OPf., wodurch für alle Einwohner kurze Anfahrtszeiten entstehen.

In der folgenden Tabelle werden die Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen, die bereits in den vorhergehenden Kapiteln genannt wurden, zusammengefasst.

---

<sup>3</sup> Helmholtz-Zentrum Potsdam, Deutsches Geoforschungszentrum (o.J.): Zuordnung von Orten zu Erdbebenzonen. [https://www.gfz-potsdam.de/DIN4149\\_Erdbebenzonenabfrage/](https://www.gfz-potsdam.de/DIN4149_Erdbebenzonenabfrage/) [Zugriff: 06.07.2023]

Tabelle 3: Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen

<b>Schutzgut</b>	<b>Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen</b>
Fläche	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ sparsamer Gebrauch der Fläche // verdichtete und somit flächensparende Bauweise</li> </ul>
Tiere / Pflanzen / biologische Vielfalt	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Durchführung notwendiger Baumfällungen und Rodungen von Gehölzen nur im Zeitraum von 1.10. bis 29.02. (§ 39 BNatSchG)</li> <li>▪ Eingrünung und Durchgrünung des Baugebietes/Pflanzung von mind. zwölf einheimischen Laubbäumen</li> <li>▪ Installation von fünf Vogelnistkästen oder sog. Fledermausstein in Gebäuden</li> <li>▪ Insektenfreundliche Beleuchtung</li> <li>▪ Bündelung von Versorgungsleitungen und Wegen</li> <li>▪ Verbot tiergruppenschädigender Anlagen oder Bauteile</li> <li>▪ Durchlässigkeit zur freien Landschaft</li> </ul>
Boden	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Beschränkung des Versiegelungsgrades auf ein Minimum</li> <li>▪ Vermeidung von Bodenkontaminationen und nicht standortgerechter Bodenveränderungen</li> <li>▪ Schutz vor Erosion und Bodenverdichtung</li> <li>▪ Durchgrünung mit standortgerechten Gehölzen</li> <li>▪ Verwendung versickerungsfähiger Beläge</li> <li>▪ Nicht überbaute Fläche sind als Wiesen-, Rasen oder Bodendeckerflächen mit Einsaat von Gräsern, Kräuter oder standortgerechten Stauden / Gehölzen</li> </ul>
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ geringstmögliche Versiegelung von Flächen</li> <li>▪ größtmögliche Niederschlagsversickerung/ Verwendung versickerungsfähiger Beläge</li> <li>▪ Vermeidung von Grundwasseranschnitten und Behinderung seiner Bewegung</li> <li>▪ Verzögerter Abfluss über drei Retentionsbecken</li> </ul>
Luft / Klima	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ geringstmögliche Versiegelung von Flächen</li> <li>▪ Anpflanzen bzw. Anlegen von Gehölzstrukturen und Wiesen-, Rasen oder Bodendeckerflächen</li> </ul>
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Eingrünung und Durchgrünung der Baugebietes</li> <li>▪ Beleuchtung mittels LED-Lampen, Ausrichtung der Lichtkegel auf den Boden</li> </ul>
Kultur- / Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Einstellen der Erdarbeiten bei Auffinden kultur- oder erdgeschichtlicher Bodenfunde (Art 7. und 8 BayDSchG)</li> </ul>
Mensch und seine Gesundheit / Bevölkerung	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Einhaltung von Grenzwerten bezüglich der Lärmemissionen</li> <li>▪ Eingrünung und Durchgrünung des Planungsgebiets</li> <li>▪ Verwendung von Lärm- und schadstoffarmen Baumaschinen</li> </ul>

### B.5.2 Ermittlung des Ausgleichsbedarfes

Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfes ist in Kap. A.5.8. ausführlich beschrieben. Der aktuelle Zustand des Plangebiets wurde anhand der Bestandsaufnahme vor Ort und Luftbildauswertungen eingestuft. Es wurde ein Kompensationsfaktor von 0,8 eingesetzt.

Gemäß der Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren im Leitfaden wurde der Ausgleichsbedarf für die auszugleichende Fläche entsprechend der festgestellten Kategorien und dem geplanten Versiegelungs- und Nutzungsgrad ermittelt. Es ergibt sich ein Ausgleichsbedarf von 14.549 Wertpunkten.

Der Ausgleichsbedarf für das geplante Vorhaben wurde mit Hilfe des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“<sup>4</sup> des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (2. erweiterte Auflage Januar 2003, München) errechnet.

Der aktuelle Zustand des Plangebietes und die Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild wurden anhand der Bestandsaufnahme vor Ort und Luftbilddauswertungen folgendermaßen eingestuft:

Kategorie I: Acker

Kategorie II: Einzelbäume

Gebiete mit einer hohen Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild sind vom Vorhaben nicht betroffen.

Für das geplante Sondergebiet wird eine Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt.

Kategorie I: 0,8

Kategorie II: 0,8

Gemäß der Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren im Leitfaden wurde der Ausgleichsbedarf für die auszugleichende Fläche entsprechend der o.g. Kategorie und dem geplanten Versiegelungs- und Nutzungsgrad ermittelt.

Tabelle 4: Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

Bezeichnung	Fläche (m <sup>2</sup> )	Bewertung (WP)	GRZ/Eingriffsfaktor	Ausgleichsbedarf (WP)
A11 Acker, intensiv genutzt	6.062	3	0,8	14.549
B322 Einzelbäume / Baumreihen / Baumgruppen mit überwiegend gebietsfremden Arten ( <i>inkl. Alleen</i> ), mittlerer Ausprägung	20	8	1 (Ökokontofläche)	160
V51 Grünflächen und Gehölzbestände junger bis mittlerer Ausprägung entlang von Verkehrsflächen	78	3	1 (Ökokontofläche)	234
<b>Summe</b>	<b>6.062</b>			<b>14.549</b>

<sup>4</sup> Bayerisches Staatsministerium für Wohnen Bau und Verkehr (2003): Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft. [https://www.stmb.bayern.de/assets/stmi/buw/staedebau/leitfaden\\_eingriffsregelung\\_bauleitplanung.pdf](https://www.stmb.bayern.de/assets/stmi/buw/staedebau/leitfaden_eingriffsregelung_bauleitplanung.pdf) [Zugriff: 09.12.2022]

Zum Ausgleich der Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft im Sinne des § 1a (3) BauGB, die der Bebauungsplan "Sondergebiet Einzelhandel an der Max-Reger-Straße" verursacht, sind folglich 14.549 Wertpunkte notwendig.

### B.5.3 Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen

Als externe Ausgleichsfläche werden Teilflächen der Fl.-Nr. 1184 (Gemarkung, Brand, Gemeinde, Brand herangezogen.



Abbildung 9: Ausgleichsfläche = rote Linie, Teilfläche der FlSt. Nr. 1184

Auf den Flächen sind folgende Maßnahmen umzusetzen:

- Anlage von mindestens 25 standortgerechten Obstbäume (siehe Leitfaden „Empfehlenswerte Obstsorten für Dorf und Landschaft“ im Anhang)
- Anlage einer drei Meter breiten Hecke in Form von einer Dreieckspflanzung an der westlichen Grenze zum Lebensmittelmarkt

### B.5.4 Artenschutzrechtliche Ersatzmaßnahmen

Folgende artenschutzrechtliche Ersatzmaßnahmen sind auf der Ausgleichsfläche umzusetzen:

- Anlage von jeweils zwei Kompost- und Totholzhaufen
- Anlage von fünf Vogelnistkästen im Streuobstbestand; ggf. zunächst aufgeständert an Holzpfählen

## B.6 Alternative Planungsmöglichkeiten

Die Planungsfläche liegt gut erreichbar für die Einwohner der Gemeinde Brand. Es sind gute Voraussetzungen für die städtebauliche Einbindung und die infrastrukturelle Erschließung

Gemeinde Brand in der Oberpfalz

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Sondergebiet Einzelhandel an der Max-Reger-Straße",

Entwurf vom 20.07.2023

Begründung mit Umweltbericht

gegeben. Bei der überplanten Fläche handelt es sich um Intensivacker mit keinen Gehölzstrukturen. Bei den umliegenden Alternativflächen handelt es sich meist um hochwertigeres Grünland mit mehr Gehölzstrukturen.

## B.7 Zusätzliche Angaben

### B.7.1 Wichtigste Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

Zur Analyse der Umweltauswirkungen wurden online verfügbare Datenquellen des Bayerischen Landesamtes für Umwelt herangezogen. Für die Beurteilung des Kompensationsbedarfs wurde der Leitfaden „Bauen im Einklang mit der Natur und Landschaft“ des Bayerischen Landesamtes für Umwelt verwendet (2. erweiterte Auflage Januar 2003, München).

Am 13.12.2022 erfolgte vor Ort eine Bestandsaufnahme mit Fotodokumentation.

Die nachfolgende Tabelle veranschaulicht die Prüffaktoren für die Schutzgüter.

Tabelle 5: Prüffaktoren für die Schutzgüter

Schutzgut	zu prüfende Inhalte
Fläche	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Umfang der Inanspruchnahme bisher unversiegelter Flächen</li> </ul>
Tiere / Pflanzen / biologische Vielfalt	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Vorkommen und Betroffenheit von geschützten Tier- und Pflanzenarten,</li> <li>▪ Biotopen/ Lebensraumtypen und deren Beeinträchtigung</li> </ul>
Boden	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Bodenart und -typ, Vorhandensein seltener, schützenswerter Böden</li> <li>▪ Bodenaufbau und -eigenschaften, Betroffenheit von Bodenfunktionen und Bodenbildungsprozessen</li> <li>▪ Baugrundeignung</li> <li>▪ Versiegelungsgrad</li> <li>▪ Vorhandensein von Altlasten</li> <li>▪ Verdichtung und Erosion, Schadstoffeinträge</li> </ul>
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Vorhandensein und Betroffenheit von Fließ- und Stillgewässern</li> <li>▪ Flurabstand zum Grundwasser</li> <li>▪ Einflüsse auf Grundwasserneubildung</li> <li>▪ Schadstoffeinträge</li> </ul>
Luft / Klima	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Emissionen, Luftqualität</li> <li>▪ Frischluftzufuhr und -transport,</li> <li>▪ Kaltluftproduktion und -transport</li> <li>▪ Einflüsse auf Mikroklima</li> </ul>
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Beeinträchtigung des Landschaftsbildes,</li> <li>▪ Betroffenheit von für das Landschaftserleben bedeutsamen Flächen/ Strukturen</li> </ul>
Kultur- / Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Vorhandensein und Betroffenheit von Kultur- und Sachgütern</li> </ul>
Mensch und seine Gesundheit / Bevölkerung	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Lärm- und Geruchsemissionen</li> <li>▪ Betroffenheit von für die menschliche Gesundheit relevanten Belangen</li> </ul>

- Betroffenheit von Wegen und Infrastruktur

### B.7.2 Schwierigkeiten bei Zusammenstellung der Angaben

Für die Bauleitplanung standen im Wesentlichen gute, aktuelle Daten und Planungsgrundlagen zur Verfügung, sodass die Abschätzung der Umweltauswirkungen des Vorhabens ohne Probleme möglich war. Lediglich zu den geologischen und hydrologischen Gegebenheiten sowie zur Beschaffenheit des Baugrunds liegen keine detaillierten Informationen vor.

Zu den geologischen Gegebenheiten sowie zur Beschaffenheit des Baugrunds liegen keine detaillierten Informationen vor. Es liegt ebenfalls kein Schallgutachten vor, weshalb eine Immissionsschutzfachliche-Bewertung schwerfällt.

### B.7.3 Geplante Maßnahmen der Überwachung (Monitoring)

Es ist Aufgabe der Gemeinde Brand die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung des Bebauungsplanes eintreten, zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Gegenstand der Überwachung ist auch die Durchführung von Festsetzungen nach § 1a Absatz 3 Satz 2 und von Maßnahmen nach § 1a Absatz 3 Satz 4.

Die Ausführung bzw. Umsetzung der Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen sollte von der Gemeinde Brand erstmalig ein Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplans bzw. Anlage der Gebäude bzw. Einrichtungen geprüft werden. Das Monitoring zur Entwicklung der artenschutzrechtlichen Ersatzmaßnahme soll mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt werden.

### B.7.4 Referenzliste mit Quellen

Für die verbal argumentative Darstellung der Umweltauswirkungen wurden die in der nachfolgenden Übersicht aufgeführten Quellen als Daten- und Informationsgrundlage verwendet:

Tabelle 6: Quellenliste der Daten- und Informationsgrundlagen

Umweltbelang	Quelle
Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Ortseinsicht am 13.12.22</li> <li>▪ Bayerisches Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung (LDBV) (2012): BayernAtlas. Thema Umwelt. <a href="https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&amp;topic=umwe&amp;bgLayer=atkis">https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&amp;topic=umwe&amp;bgLayer=atkis</a> [Zugriff: 06.07.23]</li> <li>▪ Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz: FIN-Web (Online Viewer). <a href="http://fisnat.bayern.de/finweb/">http://fisnat.bayern.de/finweb/</a> [Zugriff: 06.07.23]</li> <li>▪ Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, Büro für ökologische Studien Bayreuth, 24.10.22</li> </ul>
Boden	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU): UmweltAtlas Bayern. Thema Boden. <a href="http://www.umweltatlas.bayern.de/mapapps/re-sources/apps/lfu_boden_ftz/index.html?lang=de">http://www.umweltatlas.bayern.de/mapapps/re-sources/apps/lfu_boden_ftz/index.html?lang=de</a> [Zugriff: 06.07.23]</li> </ul>

Umweltbelang	Quelle
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ LDBV (2012): BayernAtlas. Thema Umwelt. <a href="https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&amp;topic=umwe&amp;bgLayer=atkis">https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&amp;topic=umwe&amp;bgLayer=atkis</a> [Zugriff: 06.07.23]</li> <li>▪ LfU: UmweltAtlas Bayern. Thema Naturgefahren. <a href="http://www.umweltatlas.bayern.de/mapapps/resources/apps/lfu_naturgefahren_ftz/index.html?lang=de">http://www.umweltatlas.bayern.de/mapapps/resources/apps/lfu_naturgefahren_ftz/index.html?lang=de</a> [Zugriff: 06.07.23]</li> </ul>
Luft / Klima	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Ortseinsicht am 13.12.22</li> <li>▪ LDBV (2012): BayernAtlas. Topographische Karte. <a href="https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&amp;topic=ba&amp;bgLayer=tk&amp;catalogNodes=11,122">https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&amp;topic=ba&amp;bgLayer=tk&amp;catalogNodes=11,122</a> [Zugriff: 06.07.23]</li> </ul>
Mensch und seine Gesundheit	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Ortseinsicht am 13.12.22</li> <li>▪ LDBV (2012): BayernAtlas. Thema Umwelt. <a href="https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&amp;topic=umwe&amp;bgLayer=atkis">https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&amp;topic=umwe&amp;bgLayer=atkis</a> [Zugriff: 06.07.23]</li> <li>▪ LDBV (2012): BayernAtlas. Thema Freizeit in Bayern. <a href="https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&amp;topic=ba&amp;bgLayer=atkis&amp;catalogNodes=11,122">https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&amp;topic=ba&amp;bgLayer=atkis&amp;catalogNodes=11,122</a>. [Zugriff: 06.07.23]</li> <li>▪ Schalltechnische Untersuchungen zur Geräuscheinwirkung in der Nachbarschaft, IBAS Ingenieurgesellschaft mbH, 25.11.2022</li> </ul>
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Ortseinsicht am 13.12.22</li> <li>▪ LDBV (2012): BayernAtlas. Thema Umwelt. <a href="https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&amp;topic=umwe&amp;bgLayer=atkis">https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&amp;topic=umwe&amp;bgLayer=atkis</a> [Zugriff: 06.07.23]</li> </ul>
Kultur- und sonstige Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ LDBV (2012): BayernAtlas Thema Planen und Bauen. <a href="https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&amp;topic=pl_bau&amp;bgLayer=atkis&amp;catalogNodes=11,122">https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&amp;topic=pl_bau&amp;bgLayer=atkis&amp;catalogNodes=11,122</a> [Zugriff: 06.07.23]</li> </ul>
sonstige Quellen	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Energie und Technologie: Energie-Atlas Bayern. Solarenergie. Globalstrahlung – Jahresmittel, Nutzungsmöglichkeiten Erdwärmesonden. <a href="https://geoportal.bayern.de/energieatlas-karten/?wicket-crypt=WKRa082y_Hw&amp;wicket-crypt=HF5VeymM-RVQ">https://geoportal.bayern.de/energieatlas-karten/?wicket-crypt=WKRa082y_Hw&amp;wicket-crypt=HF5VeymM-RVQ</a> [Zugriff: 06.07.23]</li> <li>▪ Helmholtz-Zentrum Potsdam, Deutsches Geoforschungszentrum (o.J.): Zuordnung von Orten zu Erdbebenzonen. <a href="https://www.gfz-potsdam.de/DIN4149_Erdbebenzonenabfrage/">https://www.gfz-potsdam.de/DIN4149_Erdbebenzonenabfrage/</a> [Zugriff: 06.07.23]</li> <li>▪ MEYNEN/SCHMIDTHÜSEN, 1953 – 1962: (Hrsg.) (1953-62): Handbuch der naturräumlichen Gliederung Deutschlands, Bd. 1-9. - Remagen, Bad Godesberg (Bundesanstalt für Landeskunde und Raumforschung, Selbstverlag)</li> <li>▪ SSYMANK, 1994: Neue Anforderungen im europäischen Naturschutz: Das Schutzgebietssystem Natura 2000 und die FFH-Richtlinie der EU.- Natur und Landschaft 69 (Heft 9): 395-406</li> </ul>

## B.8 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Der Umweltbericht zum Bebauungsplan „Sondergebiet Einzelhandel an der Max-Reger-Straße“ der Gemeinde Brand beschreibt und bewertet gemäß §§ 2, 2a BauGB den aktuellen Umweltzustand des Planungsgebietes sowie die möglichen Umweltauswirkungen des

Vorhabens. Der Umweltbericht informiert die Öffentlichkeit hierüber und soll den betroffenen Bürgern eine Beurteilung ermöglichen, ob und in welchem Umfang sie von den Umweltauswirkungen der Planung betroffen sein können.

Die Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter sind überwiegend als gering einzustufen. Die größten Auswirkungen betreffen die Schutzgüter Landschaft, Fläche und Wasser. Beim Schutzgut Landschaft wird durch die grünordnerischen Maßnahmen, insbesondere durch eine sinnvolle Eingrünung zur offenen Landschaft, entgegengewirkt. Das Schutzgut Fläche ist aufgrund der Versiegelung immer negativ zu bewerten, jedoch wird auch hier durch die Ausweisung von Grünflächen und versickerungsfähigen Stellplatzflächen versucht, die Versiegelung so gering wie möglich zu halten. Auch auf das Schutzgut Wasser wirken sich Versiegelungen immer negativ aus, da der belebte Boden dadurch nicht mehr funktionsfähig ist, weshalb ein Regenrückhaltebecken errichtet wird.

Die Bodenversiegelung stellt somit den größten Eingriff in den Naturhaushalt und die Landschaft dar, sie wirkt sich nicht nur auf die Schutzgüter, sondern auch auf deren Wechselbeziehungen zueinander aus.

Insgesamt nimmt der Versiegelungsgrad innerhalb des Planungsgebietes deutlich zu, da es sich aktuell um eine landwirtschaftliche Fläche handelt. Die erforderlichen Erdbewegungen sind als mittel einzustufen. Die neu geschaffenen Pflanzungen sowie die Entwicklung der ausgewiesenen Ausgleichsflächen zu einer Streuobstwiese mit extensiv genutztem Grünland ergänzt durch weitere Pflanzungen können die ungünstigen Auswirkungen der Errichtung des Sondergebietes für einen Einzelhandel auf die einzelnen Schutzgüter ausgleichen.

Es entsteht im Vergleich zur derzeitigen Nutzung ein ausgleichspflichtiger Eingriff in Natur und Landschaft entsprechend dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG). Dieser Kompensationsbedarf wird durch ein Maßnahmenkonzept auf einer externen, allerdings direkt angrenzenden Planungsfläche ausgeglichen.

## C Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanZV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 23.12.2022 (GVBl. S. 704)
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) in der Fassung vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.12.2022 (GVBl. S. 723)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. d. F. vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240)
- Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 09.12.2022 (GVBl. S. 674)
- Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) in der in der Bayerischen Rechtssammlung (BayRS 2242-1-WK) veröffentlichten bereinigten Fassung, zuletzt geänd. durch Gesetz vom 23.04.2021 (GVBl. S. 199)

## D Abbildungs- und Tabellenverzeichnis

### Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Übersichtskarte der Schutzgebiete (© Daten: geoportal.bayern.de, Bayerische Vermessungsverwaltung, EuroGeographics; Zugriff 09.09.2022) .....	12
Abbildung 2: Übersicht der kartierten Biotope und Ökoflächenkataster; weiße Fläche = Biotop ohne § 30-Anteil, pinke Fläche = Biotop mit § 30 geschützten Anteilen, lila gestreifte Fläche = Ökoflächenkataster, grün gestreifte Fläche = Ökoflächenkataster (Ausgleich/Ersatz) .....	30
Abbildung 3: Blick Richtung Südosten auf den Untersuchungsraum. Das Gebäude rechts im Bild ist das Tischtennisvereinshaus des SSV Brand. Die Überlandleitung im Hintergrund wird für das Bauvorhaben entfernt. ....	33
Abbildung 4: Vogelnachweise gem. der saP (2022). Hausrotschwanz (Hr), Blaumeise (Bm), Kohlmeise (K), Amsel (A), Buchfink (B), Girlitz (Gi), Grünfink (Gf), Zilpzalp (Zi); Schwarze Linie = Vorhabenraum .....	34
Abbildung 5: Ausschnitt aus der Übersichtsbodenkarte v. Bayern 1:25.000 mit der überlagerten geologischen Karte 1:25.000. ....	35

Abbildung 6: Übersicht der Indikatoren zur Bewertung des Schutzguts Fläche und des jeweils abgebildeten Aspekts der Betroffenheit © UVP-report 35 (1): 26-33 | 2021 ..... 39

Abbildung 7: Übersicht der Bewertungsstufen zu den sechs Indikatoren für das Schutzgut Fläche, © UVP-report 35 (1): 26-33 | 2021 ..... 41

Abbildung 8: Auswirkungen von Bodenversiegelung auf die Schutzgüter und deren Wechselwirkungen ..... 45

Abbildung 9: Ausgleichsfläche = rote Linie, Teilfläche der F1St. Nr. 1184 ..... 50

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Ermittlung des Ausgleichsbedarfs ..... 22

Tabelle 2: Flächenbilanz Geltungsbereich ..... 24

Tabelle 3: Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen ..... 48

Tabelle 4: Ermittlung des Ausgleichsbedarfs ..... 49

Tabelle 5: Prüffaktoren für die Schutzgüter ..... 51

Tabelle 6: Quellenliste der Daten- und Informationsgrundlagen ..... 52

**E Verzeichnis der Anlagen**

- Empfehlenswerte Obstsorten für Dorf und Landschaft, Landkreis Tirschenreuth in Zusammenarbeit mit dem Kreisverband für Gartenbau und Landespflege Tirschenreuth e. V., Tirschenreuth Mai 2020
- IBAS (25.11.2022): NEUBAU EINES LEBENSMITTELMARKTES, BRAND I. D. OPF. – Schalltechnische Untersuchungen zur Geräuscheinwirkung in der Nachbarschaft, Angreas Schretzmann u. Edgard Hübner
- Fauna-Kartierung saP-relevante Arten nach EU-Artenschutzrecht ; national streng geschützte Arten nach BNatSchG, Büro für ökologische Studien Bayreuth, Bayreuth 24.10.2022

Vorabzug