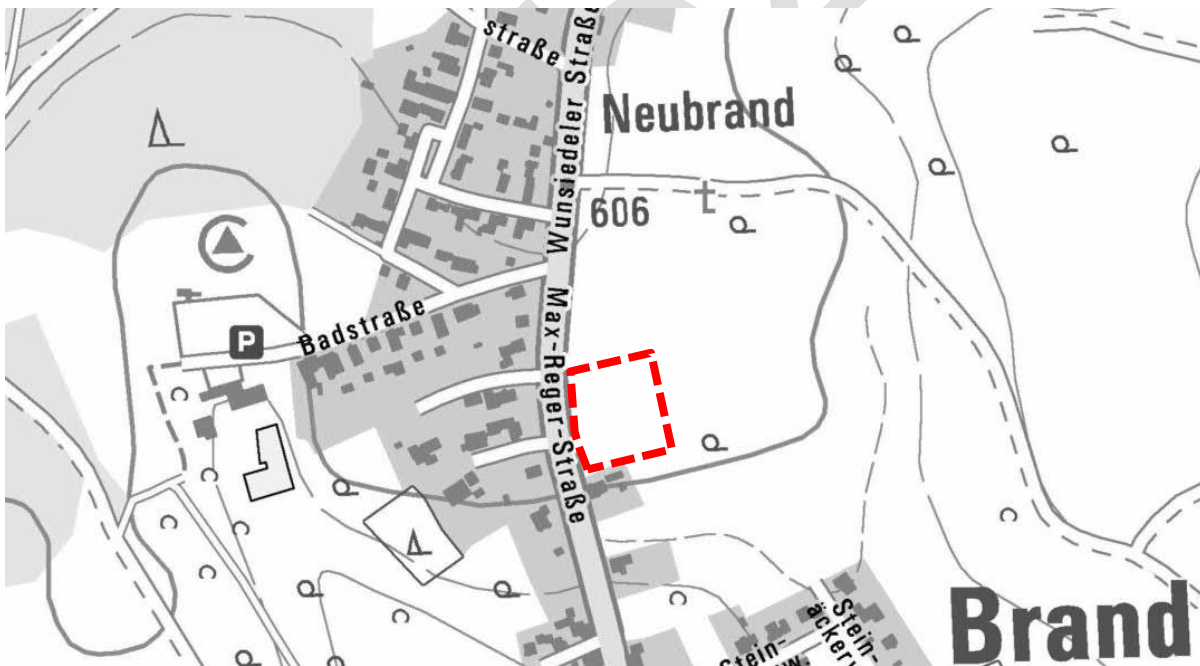




**Gemeinde Brand i.d.OPf.  
Landkreis Tirschenreuth**

**Flächennutzungsplan, 4. Änderung**

**Begründung mit Umweltbericht**



**Entwurf vom 20.07.2023**

**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	Wirksamer Flächennutzungsplan	12
A.4.3	Naturschutzrecht	12
A.4.4	Wasserhaushalt	13
A.4.5	Immissionsschutz	13
A.4.6	Denkmalschutz	13
<b>A.5</b>	<b>Änderung des Flächennutzungsplans</b>	<b>14</b>
A.5.1	Räumlicher Geltungsbereich	14
A.5.2	Nutzungsänderung	14
A.5.3	Flächenbilanz	14
<b>A.6</b>	<b>Wesentliche Wirkungen der Planung</b>	<b>14</b>
A.6.1	Boden und Wasser	14
A.6.2	Verkehr und Lärm	15
A.6.3	Artenschutzrechtliche Prüfung	15
A.6.4	Fachplanungen und -gutachten	20
<b>A.7</b>	<b>Planinhalt</b>	<b>20</b>
A.7.1	Städtebauliche und grünordnerische Konzeption	20
A.7.2	Räumlicher Geltungsbereich	21
A.7.3	Art der baulichen Nutzung	21
A.7.4	Naturschutzrechtliche Kompensation der Eingriffe	23
A.7.5	Erschließung, Ver- und Entsorgung	26
<b>A.8</b>	<b>Nachrichtliche Übernahmen</b>	<b>27</b>
<b>B</b>	<b>Umweltbericht</b>	<b>29</b>
<b>B.1</b>	<b>Einleitung</b>	<b>29</b>
B.1.1	Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans	29
B.1.2	Planungsrelevante Ziele des Umweltschutzes aus Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung	29
<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	33
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	36
B.2.8	Mensch und seine Gesundheit, Bevölkerung	37
B.2.9	Wechselwirkungen	37
<b>B.3</b>	<b>Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung</b>	<b>37</b>
B.3.1	Wirkfaktoren	37
B.3.2	Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche	38
B.3.3	Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	41
B.3.4	Auswirkungen auf das Schutzgut Boden	41
B.3.5	Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser	42
B.3.6	Auswirkungen auf das Schutzgut Luft und Klima	42
B.3.7	Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft	42
B.3.8	Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	43
B.3.9	Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch und seine Gesundheit	43
B.3.10	Wechselwirkungen	44
B.3.11	Belange des technischen Umweltschutzes	45
B.3.12	Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen	46
B.3.13	Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete	46
<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	48
B.5.4	Artenschutzrechtliche Ersatzmaßnahmen	49
<b>B.6</b>	<b>Alternative Planungsmöglichkeiten</b>	<b>49</b>
<b>B.7</b>	<b>Zusätzliche Angaben</b>	<b>49</b>
B.7.1	Wichtigste Merkmale der verwendeten technischen Verfahren	49
B.7.2	Schwierigkeiten bei Zusammenstellung der Angaben	50
B.7.3	Geplante Maßnahmen der Überwachung (Monitoring)	50
B.7.4	Referenzliste mit Quellen	51

---

<b>B.8</b>	<b>Allgemeinverständliche Zusammenfassung</b>	<b>52</b>
<b>C</b>	<b>Rechtsgrundlagen</b>	<b>54</b>
<b>D</b>	<b>Abbildungs- und Tabellenverzeichnis</b>	<b>54</b>
<b>E</b>	<b>Abkürzungsverzeichnis</b>	<b>55</b>
<b>F</b>	<b>Verzeichnis der Anlagen</b>	<b>55</b>

---

Vorabzug

## **A Begründung**

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

Die Gemeinde Brand in der Oberpfalz möchte das Nahversorgungsangebot in ihrer Gemeinde sichern und weiterentwickeln. Ein Projektentwicklungsunternehmen strebt die Errichtung eines Lebensmittelmarktes auf einem unbebauten Grundstück an der Max-Reger-Straße an, wodurch dies gleichzeitig als Anlass zu betrachten ist. Dafür wird ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt, in dem ein Sonstiges Sondergebiet „Großflächiger Lebensmitteleinzelhandel“ im Sinne des § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO festgesetzt wird.

Das geplante Baugebiet liegt weder im Innenbereich nach § 34 BauGB noch im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans. Für das Baugebiet besteht somit derzeit kein Baurecht; die Aufstellung eines Bebauungsplanes wird für dessen Realisierung erforderlich. Der Bebauungsplan ist aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Brand i.d.OPf. nicht entwickelbar, da dieser eine landwirtschaftliche Fläche darstellt. Infolgedessen ist die 4. Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich.

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

Mit der 4. Änderung des Flächennutzungsplans soll die Aufrechterhaltung der Nahversorgung erzielt werden. Dazu soll nördlich des Ortszentrums von Brand auf einer derzeit landwirtschaftlich genutzten Fläche angrenzend an die bestehende Bebauung eine Fläche für den großflächigen Lebensmitteleinzelhandel entstehen.

### **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**

Derzeit weist das Planungsgebiet eine landwirtschaftliche Nutzung auf und ist Richtung Süden minimal abfallend. 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.4 Rechtliche und Planerische Rahmenbedingungen

### A.4.1 Übergeordnete Planungen

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

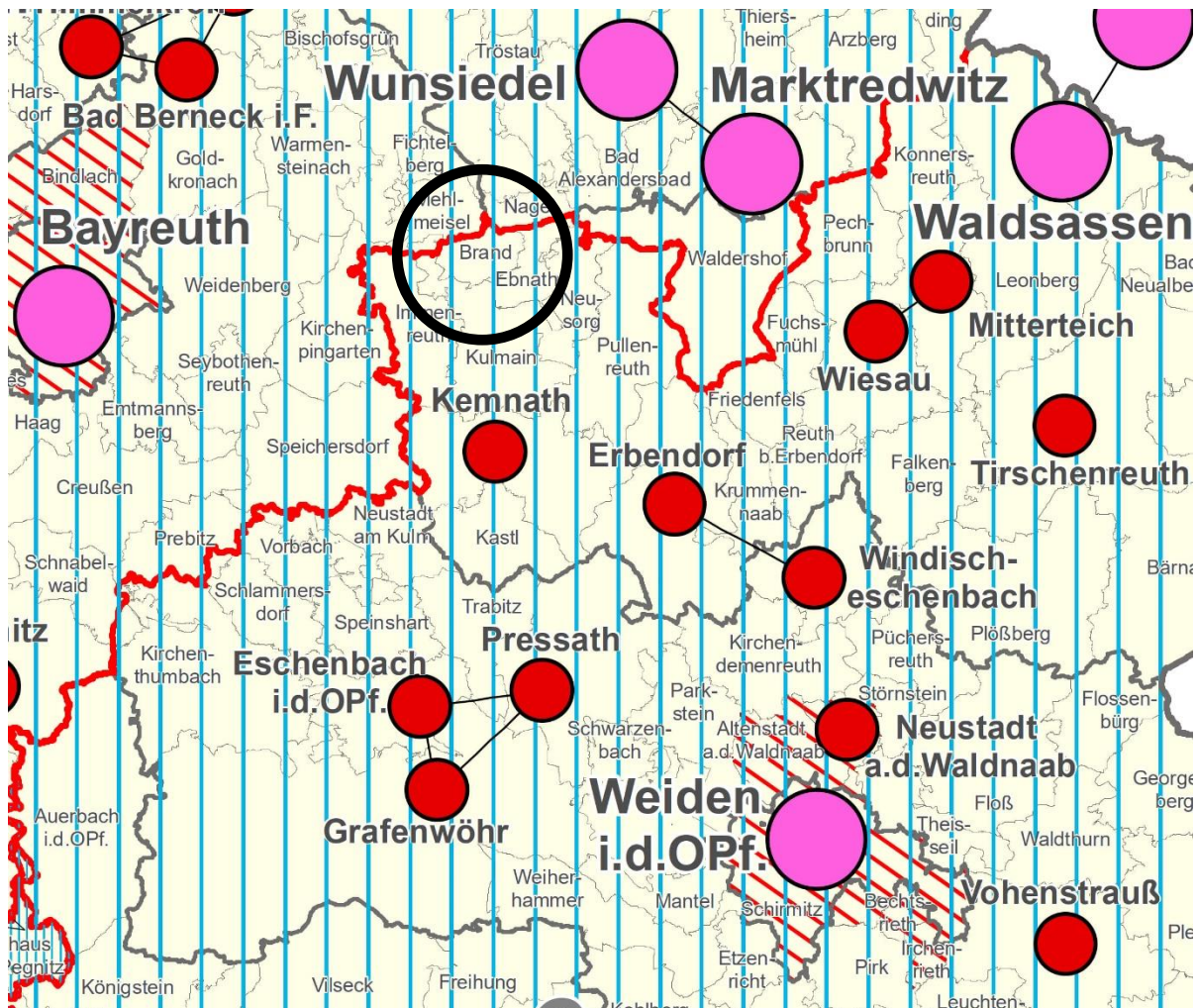


Abbildung 1: Ausschnitt Landesentwicklungsprogramm Bayern Anhang 2 - Strukturkarte (2022) o. Maßstab

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.

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 sortimentsspezifische 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

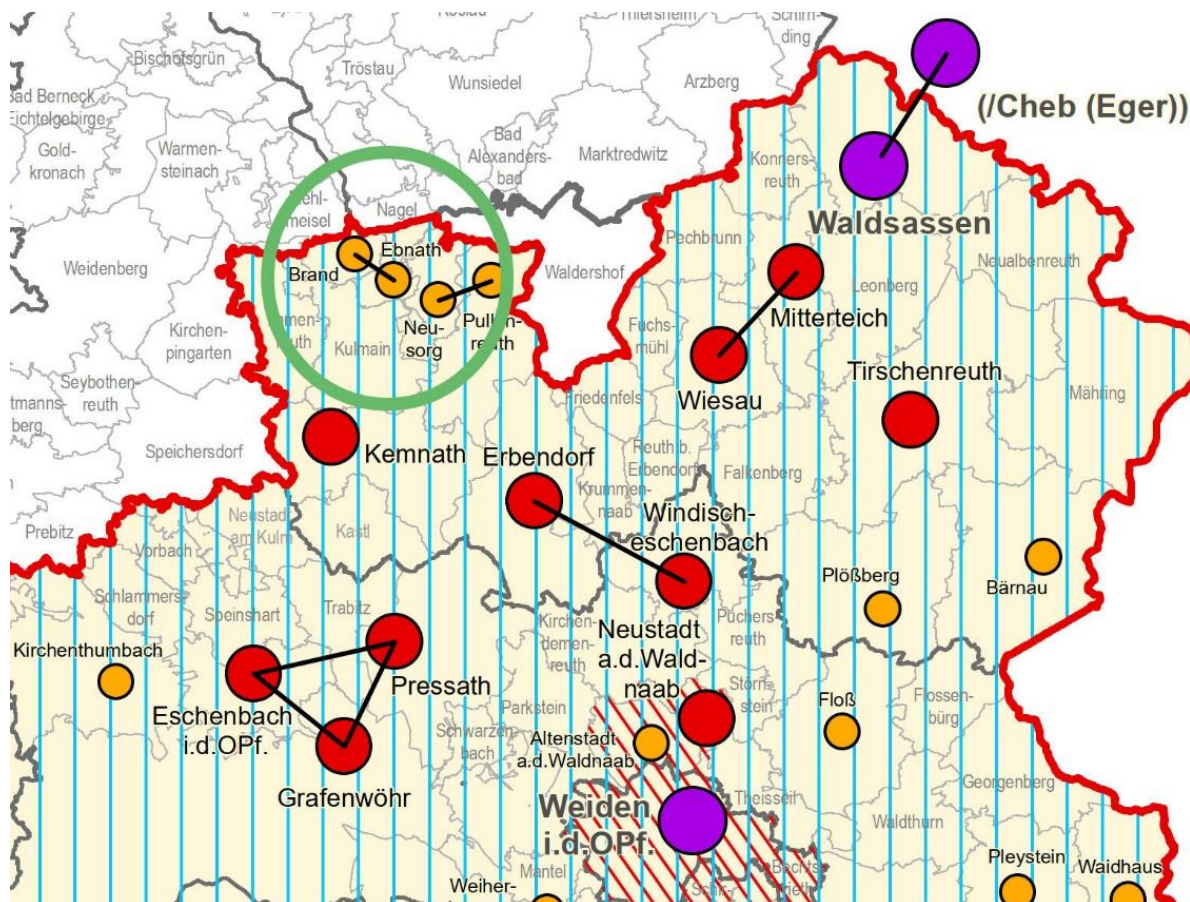


Abbildung 2: Ausschnitt Regionalplan „Oberpfalz-Nord“ Karte 1 Raumstruktur (2022) o. Maßstab

Im zu berücksichtigenden Regionalplan „Oberpfalz-Nord“ vom 1. Juni 2022 (Gesamtfortschreibung) ist die Gemeinde Brand in der Oberpfalz 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.

- (G) 2.4 Eine verstärkte interkommunale Zusammenarbeit und Abstimmung in gemeinsam berührten Belangen soll die Entwicklung der Region unterstützen. Insbesondere soll eine intensivierete Zusammenarbeit zwischen den Zentralen Orten und Ihren umliegenden Gemeinden angestrebt werden.
- (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.
- (G) 4.3.2 Doppel- und Mehrfachzentren haben sich zur Sicherung und Weiterentwicklung der zentralörtlichen Einrichtungen und zur gemeinsamen Wahrnehmung ihrer Versorgungsaufgaben regelmäßig abstimmen.

## 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 Anpassung an die Ziele der Raumordnung**

Der geplante Lebensmittelmarkt ist als Einzelhandelsgroßprojekt zu bewerten und fällt somit in den Anwendungsbereich der Ziele LEP 5.3: Lage im Raum (vgl. LEP 5.3.1), Lage in der Gemeinde (vgl. LEP 5.3.2) sowie zulässige Verkaufsflächen (vgl. LEP 5.3.3).

Gemäß LEP (Z) 5.3.1 dürfen Flächen für Einzelhandelsgroßprojekte nur in Zentralen Orten ausgewiesen werden. Die Gemeinde Brand in der Oberpfalz wurde im Regionalplan als Grundzentrum definiert, somit handelt es sich um einen Zentralen Ort im Sinne der Landes- und Regionalplanung. Das Vorhaben steht dem Ziel 5.3.1 somit nicht entgegen.

Gemäß LEP (Z) 5.3.2 hat die Flächenausweisung für Einzelhandelsgroßprojekte an städtebaulich integrierten Standorten zu erfolgen. Laut Zielbegründung sind dies Standorte innerhalb eines baulich verdichteten Siedlungszusammenhangs mit wesentlichen Wohnanteilen, oder direkt angrenzend, die über einen anteiligen fußläufigen Einzugsbereich und eine ortsübliche Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) verfügen.

Die Gemeinde Brand i.d.OPf. verfügt derzeit über eine lokale ÖPNV-Anbindung per Bus. Eine ortsübliche Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist daher gegeben. Das Plangebiet befindet sich nördlich des Ortszentrums der Gemeinde Brand i.d.OPf. Im Osten grenzt das Plangebiet an die Max-Reger-Straße und die bereits bestehende Wohnbebauung an der gegenüberliegenden Straßenseite an. Im Süden befindet sich im ausgewiesenen Wohngebiet ein Gebäude mit Wohnnutzung. Der Lebensmitteleinzelhandelsstandort schließt daher unmittelbar an eine Wohnbebauung und somit direkt an einen baulich verdichteten Siedlungszusammenhang an. Betrachtet man einen Umkreis von 700 m als fußläufigen Einzugsbereich werden der gesamte Hauptort Brand sowie die Ortsteile Neubrand und Oberölbühl erschlossen. Bei einem Umkreis von 1.000 m sind bereits Teile des Ortsteils Fuhrmannsreuth im fußläufigen Einzugsbereich inbegriffen. Ein ausreichender fußläufiger Einzugsbereich kann somit als gegeben angesehen werden. Infolgedessen steht das Vorhaben dem Ziel 5.3.2 nicht entgegen.

Gemäß (Z) 5.3.3 LEP (Zulässige Verkaufsflächen) dürfen durch Flächenausweisungen für Einzelhandelsgroßprojekte die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und die verbraucher-nahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich dieser Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Die zulässige Verkaufsfläche wird im Rahmen der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans festgesetzt und wird 875 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Nahversorgungsbetriebe im Sinne des Ziels 5.3.1 sind bis zum Erreichen des Schwellenwerts von 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche von der landesplanerischen Verkaufsflächen-Steuerung freigestellt. Das Vorhaben steht dem Ziel 5.3.3 nicht entgegen.

Abschließend kann festgehalten werden, dass das geplante Vorhaben mit den landesplanerischen Vorgaben gemäß 5.3.1, 5.3.2 und 5.3.3 LEP in Einklang steht.

#### **A.4.2 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 Änderungsbereich des Flächennutzungsplans als Fläche für die Landwirtschaft dar. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans "Sondergebiet Einzelhandel an der Max-Reger-Straße" gemäß § 8 Abs. 3 BauGB geändert (4. Änderung).

#### **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 Mehlmeisel.

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)

Auf dem Plangebiet befinden sich keine Bau- oder Bodendenkmäler.

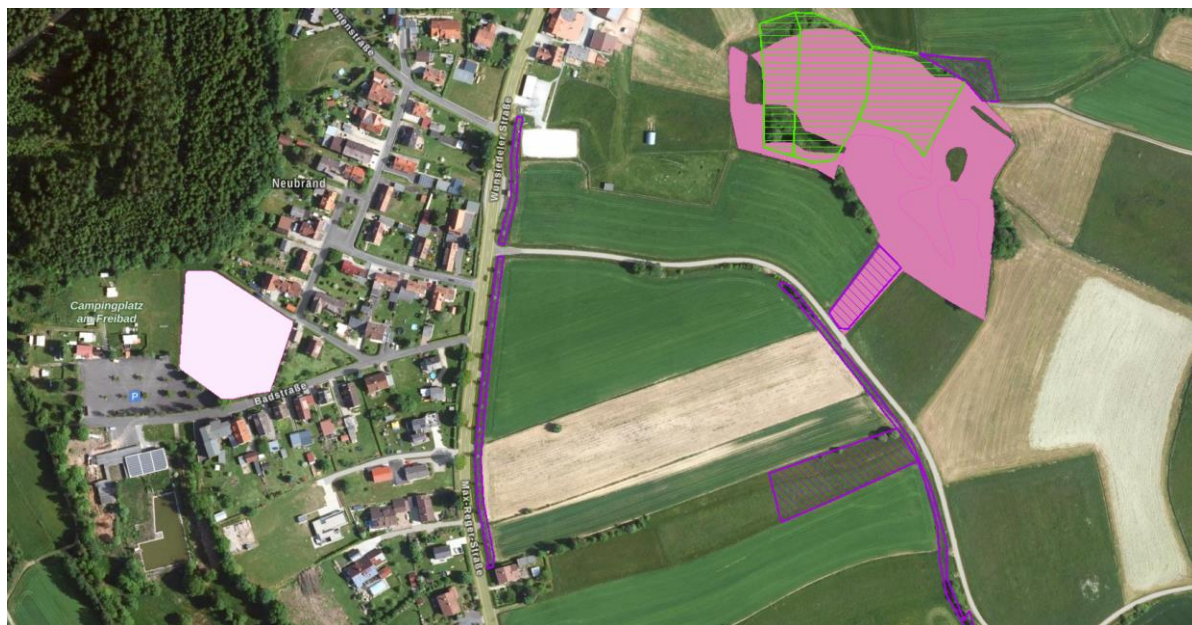


Abbildung 1: Übersicht der kartierten Biotope und Ökoflächenkataster; weiße Fläche = Biotop ohne § 30-Anteil, pinke Fläche = Biotop mit § 30 geschützten Anteilen, lila gestreifte Fläche = Ökoflächenkataster, grün gestreifte Fläche = Ökoflächenkataster (Ausgleich/Ersatz)

#### **A.4.4 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. Das Gelände fällt in Richtung Südosten und Südwesten ab.

#### **A.4.5 Immissionsschutz**

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

#### **A.4.6 Denkmalschutz**

Bodendenkmäler sind nicht bekannt.

Auf die Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde nach Art. 8 Abs. 1 und 2. BayDSchG wird hingewiesen:

- Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.
- Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

## **A.5 Änderung des Flächennutzungsplans**

### **A.5.1 Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich umfasst Teile der Grundstücke mit den Flurnummern 1183 und 1184. Alle Grundstücke befinden sich innerhalb der Gemarkung Brand. Die Fläche des Geltungsbereichs beträgt ca. 0,6 ha.

### **A.5.2 Nutzungsänderung**

Die wesentliche Änderung des Flächennutzungsplans umfasst die Darstellung einer Sonderbaufläche anstelle einer landwirtschaftlich genutzten Fläche auf den westlichen Teilen der Grundstücke mit den Flurnummern 1183 sowie 1184.

### **A.5.3 Flächenbilanz**

Tabelle 1: Flächenbilanz Geltungsbereich

<b>Flächennutzung</b>	<b>Fläche</b>	<b>Anteil</b>
Sonderbaufläche	6020 m <sup>2</sup>	100%
<b>Fläche gesamt</b>	<b>6020 m<sup>2</sup></b>	<b>100 %</b>

## **A.6 Wesentliche Wirkungen der Planung**

Aufgrund der Änderung des Flächennutzungsplans und der damit einhergehenden Bebauung der bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen ergeben sich Auswirkungen auf die verschiedenen Schutzgüter.

### **A.6.1 Boden und Wasser**

Durch die Bebauung im Plangebiet kommt es zu einer zusätzlichen Versiegelung des Bodens. Infolgedessen entsteht ein Verlust von Bodenfunktionen und eine Veränderung des Wasserhaushaltes. Diese Auswirkungen sind in Kapitel B Umweltbericht ausführlich dargestellt und im Rahmen der naturschutzfachlichen Eingriffs-/Ausgleichsregelung ausgeglichen.

## **A.6.2 Verkehr und Lärm**

Infolge der Bebauung des Änderungsbereichs kann es zu einer Steigerung des Verkehrsaufkommens und damit zu erhöhten Immissionen kommen. Die langfristigen Auswirkungen auf den Verkehr können jedoch aufgrund der Größe des Baugebietes und der verkehrlichen Anbindung als geringfügig eingestuft werden, insbesondere im Kontext der Errichtung des geplanten Lebensmittelmarktes. Der Änderungsbereich wird über eine Zufahrt von der Max-Reger-Straße aus erschlossen.

Im Auftrag der Gamma Grundbesitzges. m.b.H., wurde eine schalltechnische Untersuchung zur Geräuscheinwirkung in der Nachbarschaft von der IBAS-Ingenieurgesellschaft m.b.H. angefertigt. Die durchgeführten schalltechnischen Berechnungen zeigen, dass auch mit dem neuen Lebensmittelmarkt ein ausreichender Schallschutz gegeben ist. Dafür sind auf der Ebene des Bebauungsplans mehrere Vorgaben und Regelungen zu treffen.

### **A.6.2.1 Nutzungen**

Das Plangebiet wird künftig durch einen Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb genutzt. Dadurch wird die Fläche für den Lebensmitteleinzelhandel selbst sowie durch einen Backshop und Café genutzt. Zudem sind Stellplätze und Fahrradabstellplätze vorgesehen.

### **A.6.2.2 Verkehrserschließung**

Das Plangebiet wird über eine Zufahrt von der Max-Reger-Straße aus erschlossen. Außerdem ist im Südwesten des Vorhabengrundstücks ein Fußweg als Vorbereitung für die Anbindung an das örtliche Fußwege- und Radverkehrsnetz vorgesehen.

### **A.6.2.3 Orts- und Landschaftsbild**

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

### **A.6.2.4 Kampfmittel und Altlasten**

Es sind keine Kampfmittel oder Altlasten bekannt.

## **A.6.3 Artenschutzrechtliche Prüfung**

Die Prüfung des speziellen Artenschutzes ist nach §§ 44 und § 67BNatSchG 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.

### **A.6.3.1 Rechtliche Grundlagen**

Im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (im Folgenden kurz saP genannt) sind grundsätzlich alle in Bayern vorkommenden Arten der folgenden drei Gruppen zu berücksichtigen:

- die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie
- die europäischen Vogelarten entsprechend Art. 1 VRL
- die darüber hinaus nur nach nationalem Recht „streng geschützten Arten“ (Art. 6a Abs. 2 Satz 2 BayNatSchG).

### **A.6.3.2 Datengrundlagen**

Als Datengrundlagen wurden herangezogen:

- Bayerisches Landesamt für Umwelt, Amtliche Biotopkartierung Bayern (Flachland)
- Online Datenabfrage LfU für den Landkreis Lebensraum Grünland, Gewässer
- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP), Büro für ökologische Studien Bayreuth (Dipl. Geoökologe Christian Strätz), 24.10.2022
- Bestandsaufnahmen am 13.12.2022, von 13:00 bis 14:00 Uhr, trocken, klarer Himmel mit Sonnenschein, leichter Wind, -4°C und etwas Schnee.

### **A.6.3.3 Wirkungen des Vorhabens**

Nachfolgend werden die Wirkfaktoren ausgeführt, die vom Vorhaben ausgehen und Beeinträchtigungen und Störungen der streng und europarechtlich geschützten Tier- und Pflanzenarten verursachen können.

#### **A.6.3.3.1 Baubedingte Wirkprozesse**

Die baubedingten Wirkungen beschränken sich auf die Bauzeit des Gewerbe- und Industriegebietes und sind mit dem Abschluss der Baumaßnahmen beendet:

- Temporäre Flächeninanspruchnahme für Baustelleneinrichtung, Lagerflächen, bauzeitliche Umfahrungen u.a.
- Temporäre Störungen in Form von Benachbarungs- und Immissionswirkungen (Schall, Erschütterung, Stoffeintrag, optische Störungen, Kollisionen)
- Baubedingte Mortalität insbesondere für wenig mobile Arten oder Entwicklungsformen (z.B. Eier, nicht flügge Jungvögel). Dies wird durch entsprechende Vermeidungsmaßnahmen weitgehend verhindert.

#### **A.6.3.3.2 Anlagenbedingte Wirkfaktoren**

Die anlagenbedingten Wirkfaktoren des Bauvorhabens wirken dauerhaft auf Natur und Landschaft ein. Es sind vor allem folgende Faktoren:

- Flächenverlust und -veränderungen von Lebensräumen
- Barrierewirkungen



### **A.6.3.3 Betriebsbedingte Wirkfaktoren**

Folgende relevante betriebsbedingte Wirkfaktoren werden in Betracht genommen:

Durch Benachbarungs- und Immissionswirkungen bedingte Störungen (Schall, Erschütterung, Stoffeintrag, optische Störungen, Kollisionen durch Verkehr).

### **A.6.3.4 Bestand sowie Darlegung der Betroffenheit der Arten**

#### **A.6.3.4.1 Verbotstatbestände**

Aus § 44 Abs.1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG ergeben sich für nach § 15 BNatSchG zulässige Eingriffe sowie für nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässige Vorhaben im Geltungsbereich von Bebauungsplänen, während der Planaufstellung nach § 33 BauGB und im Innenbereich nach § 34 BauGB bezüglich Tier- und Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH-RL und Europäische Vogelarten folgende Verbote:

#### ***Schädigungsverbot (s. Nr. 2.1 der Formblätter)***

Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten/ Standorten wildlebender Pflanzen und damit verbundene vermeidbare Verletzung oder Tötung von wildlebenden Tieren oder ihrer Entwicklungsformen bzw. Beschädigung oder Zerstörung von Exemplaren wildlebender Pflanzen oder ihrer Entwicklungsformen.

Ein Verstoß liegt nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten bzw. Standorte im räumlichen Zusammenhang gewahrt wird.

#### ***Tötungs- und Verletzungsverbot (für mittelbare betriebsbedingte Auswirkungen, z.B. Kollisionsrisiko) (s. Nr. 2.2 der Formblätter)***

Signifikante Erhöhung des Tötungsrisikos für Exemplare, der durch den Eingriff oder das Vorhaben betroffenen Arten

Die Verletzung oder Tötung von Tieren und die Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen, die mit der Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten verbunden sind, werden im Schädigungsverbot behandelt.

#### ***Störungsverbot (s. Nr. 2.3. der Formblätter)***

Erhebliches Stören von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten.

Ein Verstoß liegt nicht vor, wenn die Störung zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führt.

#### **A.6.3.4.2 Maßnahmen zur Vermeidung**

Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung werden vorgesehen, um Gefährdungen der nach den hier einschlägigen Regelungen geschützten Tier- und Pflanzenarten zu vermeiden oder

zu mindern. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung folgender Vorkehrungen:

- Die Baufeldfreimachung darf nur im Zeitraum von 01.10 bis 28.02 erfolgen. Sollten sich die Bauarbeiten verzögern und erst ab 01.03 beginnen, so müssen Maßnahmen ergriffen werden, damit die Feldbrüter im Eingriffsgebiet nicht zur Brut schreiten (Vergrämuungsmaßnahmen).
- Durchführung von unvermeidbaren Gehölzrodungen gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG bzw. Art. 16 Abs. 1 Satz 2 BNatSchG außerhalb der Brutzeit von Vögeln, d.h. in der Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar.
- Baustelleneinrichtung und Lagerflächen ausschließlich innerhalb der Bau- und Erschließungsflächen.
- Umfassende Eingrünung des Baugebietes mit Hecken- und Laubbaumpflanzungen sowie die Einsaat von un bebauten Flächen mit einem Gras/Kräutermischung.
- Beleuchtung mittels warmweißer LED mit 1800- 3000 Kelvin (geringer Blaulichtanteil), Ausrichtung der Lichtkegel auf den Boden (Upward Light Ration ULR 0%), bedarfsorientierte Beleuchtungszeiträume, eine Nachtbeleuchtung ist auf das notwendige Minimum (Voll- oder Teilabschaltung) zu reduzieren. Maximale Beleuchtungsdichten, außerhalb von Siedlungsdichten max. 50 cd/m<sup>2</sup>, für Werbeanlagen max. 2 cd/m<sup>2</sup>. Verwendung von vollständig abgeschlossene Lampengehäuse (Schutz der Insektenfauna).
- Installation von fünf Vogelnistkästen an den Gebäuden oder sog. Fledermaussteine in Gebäude.
- Verzicht auf Bauarbeiten in der Nacht und in Dämmerungszeiten zwischen März und Oktober

#### **A.6.3.4.3 Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i.S.v. § 44 Abs. 5 S. 3 BNatSchG)**

Artspezifischen Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) sind nicht erforderlich.

#### **A.6.3.5 Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation**

**Pflanzenarten nach Anhang IV b) FFH-Richtlinie** sind für das Untersuchungsgebiet nicht nachgewiesen. Entsprechende Vorkommen sind aufgrund des Verbreitungsgebiets, der Standortverhältnisse und der Biotopausstattung im Plangebiet auszuschließen.

Bezüglich der **Tierarten des Anhangs IV a) der FFH-Richtlinie** kann eine signifikante Erhöhung des Tötungsrisikos, z.B. durch Kollision mit Fahrzeugen innerhalb des Geltungsberreichs und somit ein Verbotstatbestand gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG aufgrund des erwarteten geringen zusätzlichen Verkehrsaufkommens für alle potenziell betroffenen Arten ausgeschlossen werden.

#### **A.6.3.5.1 Zusammenfassung der speziellen Artenschutzrechtlichen Prüfung**

Im Auftrag der Gamma Grundbesitzgesellschaft m.b.H. wurde vom Büro für ökologische Studien Bayreuth (BFÖS) durch Herrn Strätz im Jahr 2022 eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung für den geplanten Nahversorger mit Bäckerei in Brand in der Oberpfalz durchgeführt.

### **Erheblichkeit des Eingriffs**

Betroffen durch das geplante Bauvorhaben ist – jedoch nur randlich, die Brutreviere der Feldbrüter, welche aber nicht dauerhaft festgelegt sind. Je nach Nutzungsintensität der Ackerfluren und Aufkommen der Feldfrüchte werden Jahr für Jahr unterschiedliche Bereiche für die Nistplätze genutzt. Feldlerche, Schafstelze, Wachtel und Rebhuhn nutzen gerne diejenigen Bereiche, in denen die Saat nur unvollständig aufgegangen und damit lückiger ist. Die Nester werden dann oft im Randbereich solcher „Fehlstellen“ angelegt.

Das im Jahr 2022 dokumentierte Brutrevier würde ca. 150 m östlich des Fachmarktes zu liegen kommen. Aufgrund der nur mittleren Siedlungsdichte der Feldlerche in den umgebenden Ackerfluren kann die Art jederzeit nach Osten und Norden bis Nordwesten ausweichen, ohne in den Revierbereich benachbarter Feldlerchen eindringen zu müssen.

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. Entsprechende Systeme selbst fliegender Drachen, die die Brutansiedlung verhindern können, sind im Internet recherchierbar.

### **Ergebnis**

Ein Ausgleich für die geplanten Eingriffe sollte aus fachlicher Sicht durch eine Aufwertung des umgebenden Areals erfolgen. In der betreffenden Feldflur sind aktuelle Gehölzbestände stark im Mangel. Es fehlt an Nist-, Brut-, Versteckplätzen und Quartieren für Fledermäuse. Insofern könnte aus artenschutzrechtlicher und naturschutzfachlicher Sicht ein Ausgleich wie folgt aussehen

### **Nutzung des östlichen Teils von FINr. 1184 (Restfläche) für den artenschutzfachlichen Ausgleich:**

- Umwandlung des Intensivackers in extensiv genutztes blütenreiches Grünland
- Pflanzung von Streuobstbeständen mit standortheimischen Sorten sowie Eingrünung mit Sträuchern
- Installation von 5 Vogelnistkästen und 5 Fledermausflachkästen im Gehölzbestand; ggf. - zunächst aufgeständert - an Holzpfehlern
- Installation von 5 Fledermausflachkästen an den Gebäuden oder sog. Fledermaussteine in Gebäudefassade integriert; Ausrichtung nach NO bis SO
- Zur Strukturanreicherung sollten in der Restfläche Flächen für Kompost (Rasenschnitt aus Pflegemaßnahmen, Zweigmaterial) und Totholz (Äste) angelegt werden. Komposthaufen

bieten Rückzugs-, Nahrungs- und Neststandorte für geschützte Spitzmausarten. Im Gebiet könnten Feld- und Gartenspitzmaus aus dieser Maßnahme profitieren.

#### **Geeignete selbstreinigende oder wartungsarme Kästen sind:**

- Leitel-Holzflachkasten für kleine bis mittelgroße Fledermäuse. Beschaffung über die Werkstätten der Lebenshilfe Bamberg
- Holzbeton-Flachkasten für größere Fledermausarten (Fa. Schwegler; Typ: 1FF); alternativ sind Flachkästen von Fa. Hasselfeldt möglich
- Fassadenquartiere aus Holzbeton für Installation „unter oder über Putz“, die von Fa. Hasselfeldt oder Schwegler angeboten werden
- Vogelnistkasten aus Holz mit vorgezogenem Einschluß zur Abwehr von Prädatoren; ein gut geeigneter Kasten wird aktuell von den Werkstätten der Lebenshilfe Bamberg angeboten

#### **A.6.4 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 07.22.2022 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. Die Zusammenfassung der saP befindet sich im vorherigen Kapitel.

##### **A.6.4.1 Schallgutachten**

Um den Schallschutz zu gewährleisten hat die IBAS GmbH folgende Voraussetzungen festgesetzt:

- Die Fahrgassen des Parkplatzes muss asphaltiert werden
- Keine Nachtanlieferung zwischen 22:00 und 06:00 Uhr
- Die Haustechnischenanlagen dürfen die in der Schallprognose angesetzten Schallleistungspegel nicht überschreiten (Die Tabelle hierfür befindet sich im Anhang).

#### **A.7 Planinhalt**

##### **A.7.1 Städtebauliche und grünordnerische Konzeption**

Auf den vorgesehenen Flächen soll die Errichtung eines großflächigen Lebensmitteleinzelhandels realisiert und daher jene Fläche dementsprechend umgenutzt werden. Für die Nutzung „Sonstiges Sondergebiet“ ist der gesamte Teil des Änderungsbereichs bzw. der östliche Teil des künftigen Bebauungsplangebiets vorgesehen. Östlich des Änderungsbereichs sind Maßnahmen hinsichtlich der Eingriffs-/Ausgleichsregelungen projektiert. Der Lebensmitteleinzelhandel umfasst eine Fläche von ca. 6.022 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. Das Grundstück wird auf der westlichen Seite über eine Zufahrt von der Max-Reger-Straße aus erreicht. Zudem ist ein Fußweg, der an das örtliche Rad- und Fußwegenetz anschließt, vorgesehen.

## **A.7.2 Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich umfasst Teile der Grundstücke mit den Flurnummern 1183 und 1184. Alle Grundstücke befinden sich innerhalb der Gemarkung Brand. Die Fläche des Geltungsbereichs beträgt ca. 0,6 ha.

## **A.7.3 Art der baulichen Nutzung**

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

### **A.7.3.1 Grünordnung**

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. drei Laubbäume gemäß der Artenliste A) „Bäume“ zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Zwischen den Bäumen ist ein Pflanzabstand von mind. zehn 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 freiwählbar.

Nicht überbaute Grundstücksflächen sind bis auf Erschließungs- und Stellplatzflächen als Wiesen-, Rasen oder Bodendeckerflächen mit Einsaat 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 „Sträucher“.

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

### **A.7.3.2 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

#### **Ausgleichsflächen**

### Bebauungsplan „Sondergebiet Einzelhandel an der Max-Reger-Straße“

**M1:** Innerhalb der Fläche M1 (2.375 m<sup>2</sup>) ist ein Streuobstbestand mit mind. 25 heimischen Obstbäume zu entwickeln. Die Standorte sind frei wählbar. Es ist ein Baumabstand von mind. neun Metern einzuhalten. Zur Strukturanreicherung sind jeweils zwei Kompost- und Totholzhaufen anzulegen. Sowie fünf Vogelnistkästen im Streuobstbestand; ggf. zunächst aufgeständert – an Holzpfählen. Die Strukturanreicherung dient u.a. dem national geschützten Gartenschläfer, der in Brand sein Vorkommen hat.

**M2:** Innerhalb der Fläche M2 (94 m<sup>2</sup>) ist eine drei Meter breite Hecke, in Form von einer Dreieckspflanzung, anzulegen. Zwischen den Sträuchern ist ein Pflanzabstand von mind. einem Meter einzuhalten. Die Mindestpflanzqualität entspricht den Vorgaben der Artenliste B) „Sträucher“.

Die grünordnerischen Maßnahmen sind spätestens in der nächsten Pflanzperiode nach Fertigstellung der baulichen Anlagen umzusetzen. Abgängige Gehölze sind spätestens in der folgenden Vegetationsperiode zu ersetzen.

Für die Wahl der Obstbaumsorten sowie der Herstellung und Pflege ist der Leitfaden „Empfehlenswerte Obstsorten für Dorf und Landschaft“, 2020, Hrsg. Landkreis Tirschenreuth in Zusammenarbeit mit dem Kreisverband für Gartenbau und landespflege Tirschenreuth e. V. verbindlich. Die Mindestpflanzqualität der Obstgehölze entspricht H 3xv Co 10-12 cm.

Der Gehölzrückschnitt darf nur im Zeitraum vom 1. Oktober – 28. Februar stattfinden

#### **A.7.3.3 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.7.3.4 Artenliste**

##### A) „Bäume“

(Mindestpflanzqualität: autochthones Saatgut, Hochstamm, 3x verpflanzt; 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: autochthones Saatgut, 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.7.4 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

<sup>1</sup> Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr (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) [Letzter Aufruf: 06.07.2023]

fachlichen und rechtlich abgesicherten Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung. Dieser Leitfaden ist Grundlage für die hier erarbeitete Bewertung.

#### **A.7.4.1 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.

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 14.578 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.

Die in die Ausgleichsberechnung einfließenden Bestandsflächen werden in folgende Kategorie 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, Grünflächen entlang von Verkehrsflächen

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, Einzelbäume

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.7.4.2 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.7.4.3 Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

Um den Eingriff durch die vorliegende Planung auszugleichen, ist eine Gesamtausgleichsfläche von 14.549 Wertpunkten erforderlich.

Tabelle 2: 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.7.4.4 Ausgleichsflächen und -maßnahmen

Der Ausgleich wird im Osten des geplanten Bauvorhabens, direkt angrenzende auf derselben Fl.-Nrn. 1184 Gemarkung Brand erbracht. Die Fläche wird momentan intensiv landwirtschaftlich genutzt und weist dieselbe Beschaffenheit wie auch die Fläche für den geplanten Nahversorger auf.

Die genaue Beschreibung der Maßnahmen auf der Ausgleichsfläche findet sich im Kapitel 7.3.2 unter M1 und M2 wieder.

Tabelle 3: Ausgleichsbilanzierung

Maßnahme Nr.	Ausgangszustand nach BNT-Liste		Prognosezustand nach BNT-Liste			Ausgleichsmaßnahme					
	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)*	Fläche	Aufwertung	Entsiegelungsfaktor	Ausgleichsumfang (WP)	
1	A11	Acker, intensiv genutzt	3	B112	Mesophile Gebüsch / Hecken	10	94	7	0	658	
				B432	Streuobstbestände im Komplex mit intensiv bis extensiv genutztem Grünland, mittlere bis alte Ausprägung	9 <sup>1</sup>	2.320	6	0	13.920	
<b>Summe Ausgleichsumfang in Wertpunkten</b>										<b>14578</b>	
<b>Bilanzierung</b>											
Summe Ausgleichsumfang						14.578					
Summe Ausgleichsbedarf						14.549					
Differenz						29					

## A.7.5 Erschließung, Ver- und Entsorgung

### A.7.5.1 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.

Ein Fußweg im Süden des Planungsgebiets soll die Erreichbarkeit des Lebensmitteleinzelhandels gewährleisten. Er schließt an das Fuß- sowie Radwegenetz der Gemeinde, welches an der Max-Reger-Straße entlang verläuft, an.

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.7.5.2 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.7.5.3 Gasversorgung**

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

### **A.7.5.4 Wasserversorgung**

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

### **A.7.5.5 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 1188 und 1187, Gemarkung Brand, zu vermeiden.

## **A.8 Nachrichtliche Übernahmen**

### *Werbeanlagen*

Im Rahmen der Bauleitplanung ist die Zulässigkeit von Werbeanlagen jeglicher Art, 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.

Vorabzug

## **B Umweltbericht**

### **B.1 Einleitung**

Die Gemeinde Brand in der Oberpfalz (i.d.OPf.) möchte das Nahversorgungsangebot in ihrer Gemeinde sichern und weiterentwickeln. Ein Projektentwicklungsunternehmen strebt die Errichtung eines Lebensmittelmarktes auf der Flst. Nrn. 1183 und 1184 Gemarkung Brand, auf einer Ackerfläche, an der Max-Reger-Straße an. Das geplante Baugebiet umfasst 6.062 m<sup>2</sup>.

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

Ziel des Bebauungsplanes ist die Sicherung der Nahversorgung für die Bevölkerung der Gemeinde Brand in der Oberpfalz sowie der umliegenden Ortschaften. Der nächstgelegene kleiner Nahversorger liegt in Nagel, rund 2,3 Kilometer von der Gemeinde Brand i.d.OPf. entfernt.

Es wird ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt, in dem ein Sonstiges Sondergebiet „Großflächiger Lebensmitteleinzelhandel“ im Sinne des § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO festgesetzt wird. Der Vorhabenbereich liegt weder im Innenbereich nach § 34 BauGB noch im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans. Für das Baugebiet besteht somit derzeit kein Baurecht; die Aufstellung eines Bebauungsplanes wird für dessen Realisierung erforderlich. Der Bebauungsplan ist aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Brand i.d.OPf. nicht entwickelbar, da dieser eine landwirtschaftliche Fläche darstellt. Infolgedessen ist die 4. Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich.

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 wurde im Rahmen des Verfahrens erarbeitet. Die faunistischen Kartierungen fand im Jahr 2022 statt.
  - Keine Betroffenheit geschützter Landschaftsbestandteile und gesetzlich geschützter Biotope durch die Planung
- BlmSchG  
insb. i.V.m. der sechzehnten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (16. BlmSchV) 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
  - Ein externes Schallgutachten wurde im Jahr 2022 im Rahmen des Verfahrens erarbeitet.
- 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

- Im Süden ist ein Regenrückhaltebecken geplant
- Versickerungsfähiger Bodenbelag im Bereich der Parkflächen
- 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**

Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzrechts (§§ 23-30 BNatSchG) oder des Wasserrechts (Wasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete) sowie gesetzlich geschützte und/oder amtlich kartierte Biotope befinden sich nicht im räumlich-funktionalen Umfeld des Plangebietes und werden daher durch die Planung nicht berührt. 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).

Die Gemeinde Brand i.d.OPf. liegt im westlichen Teil des Naturparks Fichtelgebirge.

### **B.1.2.4 Landesentwicklungsprogramm/Regionalplan Oberpfalz-Nord**

Die Ziele des Landesentwicklungsprogramms Bayern und des Regionalplans Oberpfalz-Nord sind ausführlich in der städtebaulichen Begründung (siehe Kap. A.4.1.1, A.4.1.2) beschrieben und werden mit der vorliegenden Planung berücksichtigt.

Es befinden keine Landschaftliche Vorbehaltsgebiete oder regionalen Grünzüge im direkten Umfeld der Planung.

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

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

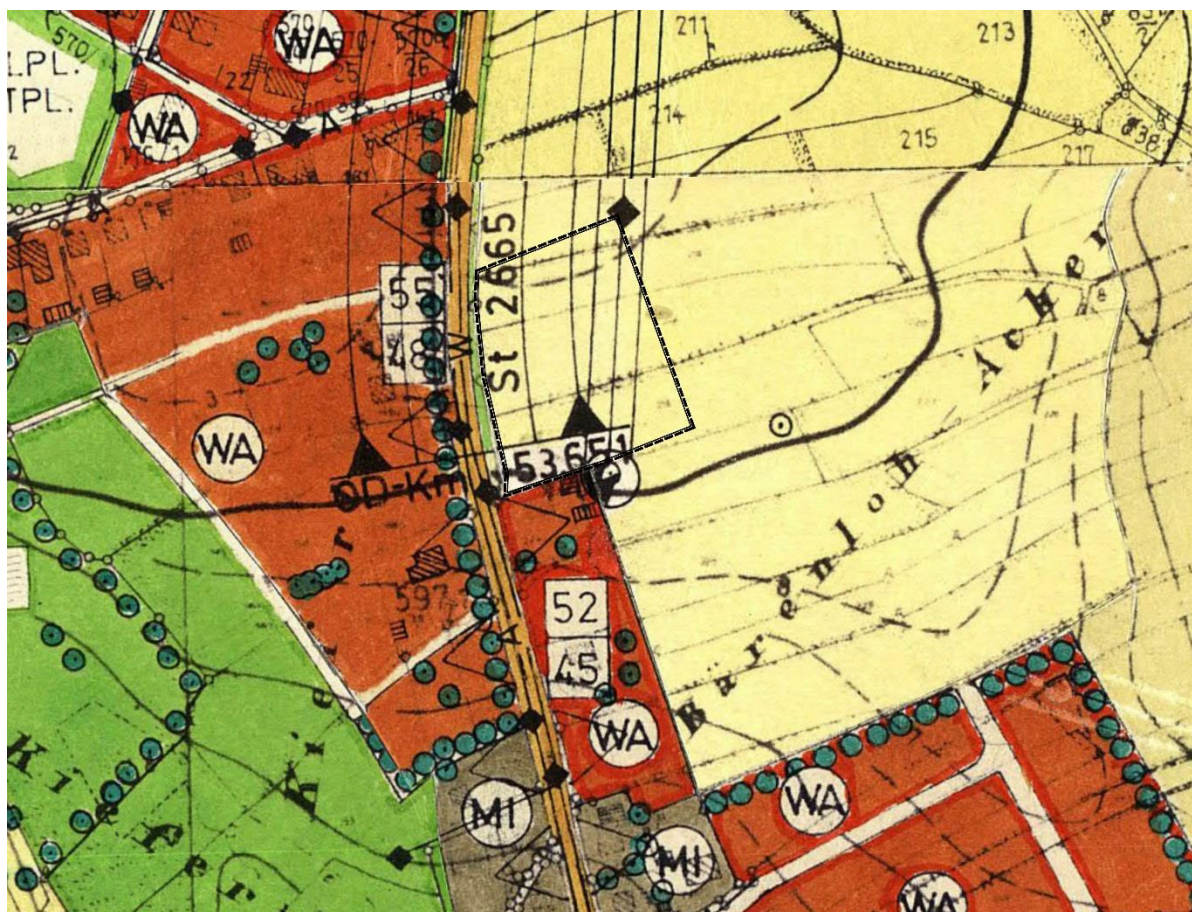


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem aktuellen rechtsgültigen FNP. Gestrichelte schwarze Linie = Geltungsbereich

### B.1.2.6 Sonstige Fachplanungen

Das Plangebiet befindet sich nach dem ABSP des Landkreises Tirschenreuth (Bearbeitungsstand 2003) innerhalb der naturräumlichen Einheit „West- und Nordkamm des Hohen Fichtelgebirges“ (377-394-A). Es liegt innerhalb vom Schwerpunktgebiet „Rodungsinseln im Fichtelgebirge“ des Naturschutzes.

## B.2 Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Bestandes

### 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 i.d.OPf. beträgt etwa 1.028 ha, davon sind etwa 11,9 % (122 ha) Siedlungs- und Verkehrsfläche, die sich untergliedern in Wohnbaufläche mit 42 ha,



Industrie- und Gewerbefläche mit 16 ha und Verkehrsfläche mit 41 ha (BayLfSt, Statistik kommunal).

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 0,6 ha. Derzeit sind im Planungsgebiet keine Versiegelungen vorhanden, da es sich um land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen handelt.

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

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

Die Flächen im Planungsgebiet werden momentan ausschließlich für Ackerbau mit derzeit vorwiegend Feldfrüchten als Monokultur genutzt. Fragmentarisch kommen außerdem Ackerswildkräuter, insbesondere an den Randbereichen vor. 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)

Im Planungsgebiet ist das Vorkommen typischer, heimischer Tiere der Feldflur wahrscheinlich. Dazu zählen beispielsweise Rehe, Füchse, verschiedene Greifvögel und Marderarten, Ringeltauben, Krähen sowie Feld- und Wühlmäuse. Das Vorkommen seltener Arten wie z. B. dem Feldhasen ist nicht völlig ausgeschlossen.

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.

Das zu untersuchende Areal liegt in der landwirtschaftlich intensiv genutzten Feldflur in der Gemeinde Brand in der Oberpfalz. Auf der Westseite verläuft die Max-Reger-Straße von Süd nach Nord, auf der Ostseite verläuft parallel dazu ein geschotterter landwirtschaftlicher Nutzungsweg. Im Norden befindet sich eine weitere landwirtschaftliche Nutzfläche. Im Süden grenzt an der Max-Reger-Straße der SSV Brand Tischtennisverein Hans Praller sowie vereinzelte Feldgehölze und weitere landwirtschaftliche Nutzfläche an.

Bei der saP 2022 wurde im Nordosten außerhalb des Plangebietes eine Feldlerche mit Revier festgestellt.

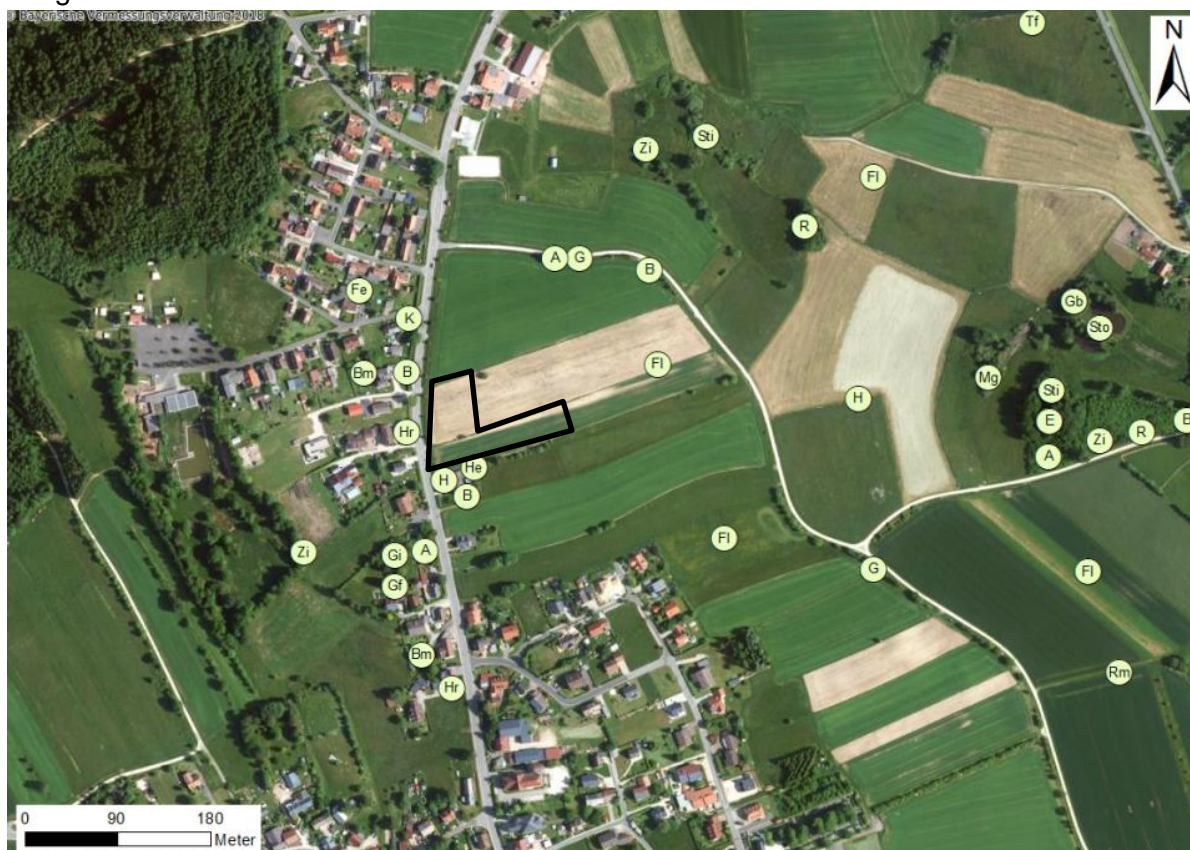


Abbildung 3: Vogelnachweise gem. der saP (2022). Hausrotschwanz (Hr), Blaumeise (Bm), Kohlmeise (K), Amsel (A), Buchfink (B), Girlitz (Gi), Grünfink (Gf), Zilpzalp (Zi); Schwarze Linie = Vorhabenraum

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 und zur Straße bestehen Vorbelastungen für das Schutzgut. Aufgrund der Verkehrsstraße (Max-Reger-Straße) 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 benachbart befindlichen 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 4: 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. Am Rande der Ackerflächen befindet sich auch kein wassergeführter Graben.

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.

Der Planungsraum hat als siedlungsnaher Freifläche eine Bedeutung als Kaltluftentstehungsfläche. Über den großen, vegetationsbedeckten Acker- und Wiesenflächen kann sich Kaltluft bilden. Aufgrund der geringen Größe des Planungsraumes ist dieser für die Kalt- und Frischluftproduktion kaum von Bedeutung.

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.

### **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**

Es befinden sich weder Erholungseinrichtungen noch Wege im Geltungsbereich. Die Flächen werden offenkundig nur im Bereich der umlaufenden Wege oder Straßen für Spaziergänge etc. genutzt.

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 Wirkungsbereiche 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**

Die 6.062 m<sup>2</sup>, die der Geltungsbereich umfasst, werden momentan ausschließlich landwirtschaftlich genutzt. 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.

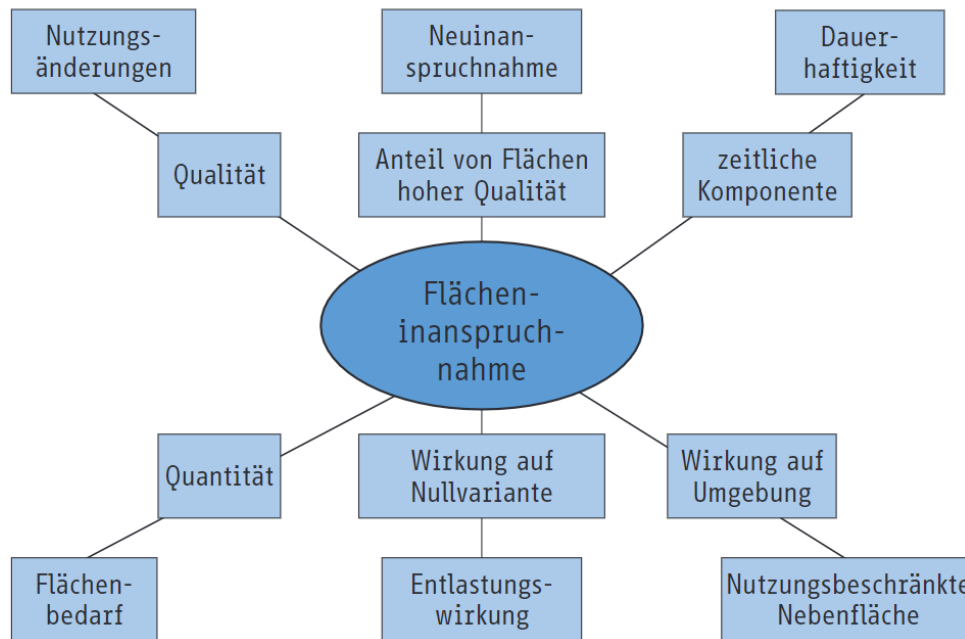


Abbildung 5: Übersicht der Indikatoren zur Bewertung des Schutzguts Fläche und des jeweils abgebildeten Aspekts der Betroffenheit © UVP-report 35 (1): 26-33 | 2021

### Nutzungsänderungen

Bewertet die qualitative Veränderung der Fläche anhand der Anzahl weiterer theoretisch möglicher Nutzungsmöglichkeiten einer Fläche. In Deutschland werden insges. 26 versch. 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 6: 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 Realisierung der Planung geht die Vegetation in den künftig überbauten Bereichen vollständig verloren. Der Verlust der vorhandenen Ackerfläche, ein Straßenbaum und das Straßenbegleitgrün wird durch die Nutzung als Sondergebiet für den Einzelhandel wird im Zuge der Kompensationsmaßnahmen auf einer angrenzenden externen Fläche 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. 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 hier 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 4.845 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, sowie den grünordnerischen Maßnahmen.

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 zu einem geringen 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.

Betriebsbedingt sind Lärmemissionen zu erwarten, die durch die Festsetzung von Lärmkontingenten, ein Nachtanlieferverbot zwischen 22:00 und 06:00 Uhr sowie der Asphaltierung der Fahrgassen auf ein angemessenes Maß reduziert werden. Erhebliche negative Auswirkungen für das Schutzgut sind demnach nicht zu erwarten. Durch die Planung bedingte, als verträglich geltende Lärmemissionen werden durch den geringfügig erhöhten An- und Abfahrtsverkehr auftreten. Das vermehrte Verkehrsaufkommen verursacht außerdem Luftschadstoffemissionen.

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

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.

Vorabzug

**Mögliche Wechselbeziehungen der Schutzgüter infolge der Bodenversiegelung**

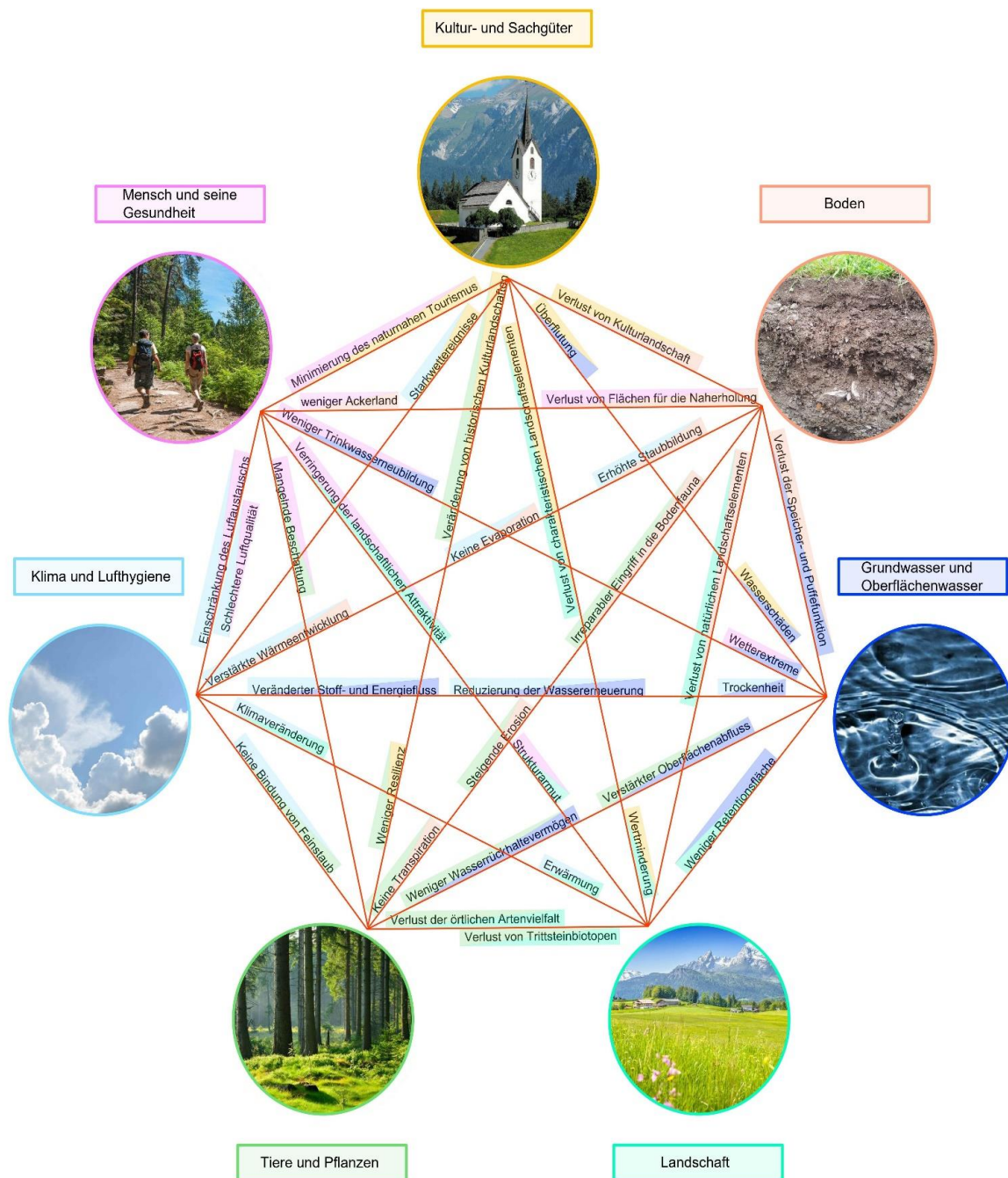


Abbildung 7: Auswirkungen von Bodenversiegelung auf die Schutzgüter und deren Wechselwirkungen

**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 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 bzw. im Regenrückhaltebecken 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 1450 - 1499 h/Jahr 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 Erdwärmekollektor, -sonden ist aus geologischer Sicht möglich (vgl. Energieatlas Bayern) und wird durch den Bebauungsplan nicht eingeschränkt.

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, entsteht keine wachsende Anfälligkeit hinsichtlich der Gefahr von Hochwasser in Siedlungsgebieten, zusätzlich wird ein Regenrückhaltebecken im Süden des Plangebietes errichtet.

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.

---

<sup>2</sup> Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Energie und Technologie: Energie-Atlas Bayern. Solarenergie. Globalstrahlung – Jahresmittel. [https://geoportal.bayern.de/energieatlas-karten/?wicket-crypt=WKRa082y\\_Hw&wicket-crypt=HF5VeymMRVQ](https://geoportal.bayern.de/energieatlas-karten/?wicket-crypt=WKRa082y_Hw&wicket-crypt=HF5VeymMRVQ) [Zugriff: 06.07.2023]

<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]

## **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 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. Dieses kann von der Max-Reger-Straße ohne zusätzliche Straßen 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.

Tabelle 4: 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>▪ Schaffung von Grünflächen und 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>▪ Anlage von einem Regenrückhaltebecken</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 Ausgleichsbedarfs ist in Kap. A.7.44.3 ausführlich beschrieben. Der aktuelle Zustand des Plangebiets wurde anhand der Bestandsaufnahme vor Ort und Luftbildauswertungen eingestuft. Es wurden Kompensationsfaktoren 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.

### B.5.3 Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen

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





Abbildung 8: Übersicht der externen Ausgleichsflächen

Die genaue Beschreibung der Maßnahmen auf der Ausgleichsfläche findet sich im Kapitel 7.3.1 unter M1 und M2 wieder.

#### **B.5.4 Artenschutzrechtliche Ersatzmaßnahmen**

### **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 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.

Es gab zunächst Überlegungen im Süden von Brand, ebenfalls auf einer Ackerfläche einen Einzelhandelmarkt zu errichten. Allerdings konnte hier das Vorhaben aufgrund von nicht verkaufbaren Flächen nicht realisiert werden.

### **B.7 Zusätzliche Angaben**

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

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> <li>▪ Betroffenheit von Wegen und Infrastruktur</li> </ul>

### **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 i.d.OPf., 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 i.d.OPf. 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/resources/apps/lfu_boden_ftz/index.html?lang=de">http://www.umweltatlas.bayern.de/mapapps/resources/apps/lfu_boden_ftz/index.html?lang=de</a> [Zugriff: 06.07.23]</li> </ul>
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;catalogNo-des=11,122">https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&amp;topic=ba&amp;bgLayer=tk&amp;catalogNo-des=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;catalogNo-des=11,122">https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&amp;topic=ba&amp;bgLayer=atkis&amp;catalogNo-des=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 zur Flächennutzungsplanänderung „Sondergebiet Einzelhandel an der Max-Reger-Straße“ der Gemeinde Brand i.d.OPf. 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.

Vorabzug

## C Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 11 des Gesetzes vom 08.10.2022 (BGBl. I S. 1726)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- 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 § 4 des Gesetzes vom 25.05.2021 (GVBl. S. 286)
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) in der Fassung vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 23.06.2021 (GVBl. S. 352)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. d. F. vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3908)
- Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 09.03.2021 (GVBl. S. 74)
- 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: 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) .....	13
Abbildung 2: Ausschnitt aus dem aktuellen rechtsgültigen FNP. Gestrichelte schwarze Linie = Geltungsbereich .....	32
Abbildung 3: 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 4: Ausschnitt aus der Übersichtsbodenkarte v. Bayern 1:25.000 mit der überlagerten geologischen Karte 1:25.000. ....	35
Abbildung 5: Übersicht der Indikatoren zur Bewertung des Schutzguts Fläche und des jeweils abgebildeten Aspekts der Betroffenheit © UVP-report 35 (1): 26-33   2021 .....	39

Abbildung 6: Übersicht der Bewertungsstufen zu den sechs Indikatoren für das Schutzgut Fläche, © UVP-report 35 (1): 26-33 | 2021 ..... 40

Abbildung 7: Auswirkungen von Bodenversiegelung auf die Schutzgüter und deren Wechselwirkungen ..... 45

Abbildung 8: Übersicht der externen Ausgleichsflächen ..... 49

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Flächenbilanz Geltungsbereich ..... 14

Tabelle 2: Ermittlung des Ausgleichsbedarfs ..... 25

Tabelle 3: Ausgleichsbilanzierung ..... 26

Tabelle 5: Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen ..... 47

Tabelle 8: Prüffaktoren für die Schutzgüter ..... 49

Tabelle 9: Quellenliste der Daten- und Informationsgrundlagen ..... 51

**E Abkürzungsverzeichnis**

Fl.-Nr. Flurnummer

**F 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