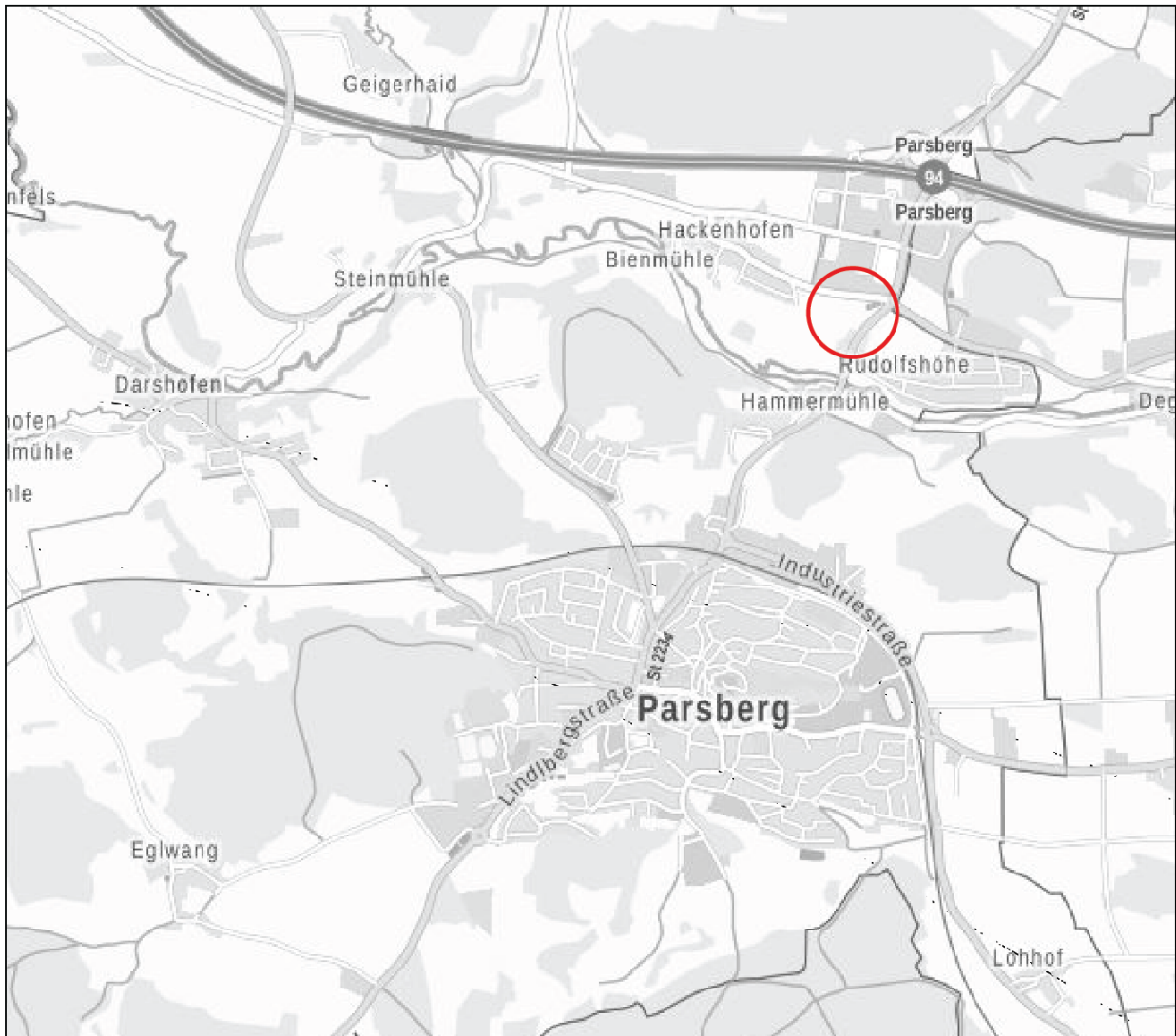

Stadt Parsberg

Änderung Flächennutzungsplan



Begründung mit Umweltbericht zum Entwurf

01.12.2020



© Bayerische Vermessungsverwaltung

Bearbeitung:

Guido Bauernschmitt, Landschaftsarchitekt BDLA und Stadtplaner SRL

Lisa Berner, B.Eng. Landschaftsplanerin

TEAM 4 Bauernschmitt • Wehner

Landschaftsarchitekten + Stadtplaner PartGmbH

90491 nürnberg oedenberger straße 65 tel 0911/39357-0



Gliederung	Seite
A ALLGEMEINE BEGRÜNDUNG	1
1. PLANUNGSERFORDERNIS UND KURZE VORHABENSDESCHEIBUNG	1
2. LAGE DES PLANUNGSGBIETS UND ÖRTLICHE SITUATION	1
3. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN UND VORGABEN	1
4. BESTANDSAUFNAHME	2
4.1 Städtebauliche Grundlagen	2
4.2 Natur und Landschaft	2
5. PLANUNGSZIELE	3
6. ART DER BAULICHEN NUTZUNG, BEGRÜNDUNG DER STANDORTWAHL	3
7. ERSCHLIEßUNG	3
8. IMMISSIONSSCHUTZ	3
9. BRANDSCHUTZ	4
10. DENKMALSCHUTZ	4
11. NATUR UND UMWELT, EINGRIFFSREGELUNG	4

Gliederung	Seite
B UMWELTBERICHT	5
1. EINLEITUNG	5
1.1 Anlass und Aufgabe	5
1.2 Inhalt und Ziele des Plans	5
1.3 Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten	5
2. VORGEHEN BEI DER UMWELTPRÜFUNG	5
2.1 Untersuchungsraum	5
2.2 Prüfungsumfang und Prüfungsmethoden	5
2.3 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben	7
3. PLANUNGSVORGABEN UND FACHGESETZE	7
4. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DES DERZEITIGEN UMWELTZUSTANDES UND PROGNOSE DER UMWELTAUSWIRKUNGEN BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG	7
4.1 Mensch	7
4.2 Tiere und Pflanzen, Biodiversität	8
4.3 Boden	9
4.4 Wasser	10
4.5 Klima/Luft	10
4.6 Landschaft	11
4.7 Kultur- und Sachgüter	11
4.8 Wechselwirkungen	12
4.9 Erhaltungsziele und Schutzzweck der FFH- und Vogelschutzgebiete	12
4.10 Fläche	12
5. SONSTIGE BELANGE GEM. § 1 ABS. 6 NR. 7 DES BAUGB	12
6. ZUSAMMENFASSENDE PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES UND DER ERHEBLICHEN AUSWIRKUNGEN	13
7. MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERMINDERUNG UND ZUM AUSGLEICH NACHTEILIGER UMWELTAUSWIRKUNGEN	14
8. PROGNOSE BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG	14
9. MONITORING	14
10. ZUSAMMENFASSUNG	14

A Allgemeine Begründung

1. Planungserfordernis und kurze Vorhabensbeschreibung

Die Familie Christiane und Jörg Bauer hat als Vorhabensträgerin den Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zur Errichtung eines Hotels im Bereich des Gewerbegebietes Hackenhofen bei der Stadt Parsberg gestellt. Die Familie Bauer ist Eigentümerin der betreffenden Grundstücke bzw. hat eine Kauf- und Tauschoption und ist wirtschaftlich in der Lage, das Vorhaben innerhalb einer angemessenen Frist umzusetzen.

Das Vorhaben beinhaltet die Errichtung eines Hotelgasthofs mit 4 Vollgeschossen einschließlich einer Betriebswohnung. Die Zimmer sind ausschließlich nach Süden, Westen und Osten orientiert. Weiterhin ist ein Konzertsaal bzw. Veranstaltungssaal für 120 bis 190 Personen vorgesehen. Die notwendigen Stellplätze sind im Norden des Hotelgebäudes vorgesehen, nach Süden sind naturnahe Grünflächen mit einer Streuobstwiese geplant.

Der Stadtrat von Parsberg von Parsberg unterstützt dieses Vorhaben und hat deshalb die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und die damit erforderliche Änderung des Flächennutzungsplanes eingeleitet.

2. Lage des Planungsgebiets und örtliche Situation

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Hackenhofen der Stadt Parsberg. Es umfasst Teilflächen der Fl.Nr. 798, 798/2 sowie 797/1, Gemarkung Rudenshofen. Es hat eine Fläche von ca. 0,7 ha.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen und Vorgaben

Die **gesetzliche Grundlage** liefern das Baugesetzbuch (BauGB) in der novellierten Fassung vom 03.11.2017 sowie die Bayerische Bauordnung (BayBO) in der aktuell gültigen Fassung. Gemäß § 2 BauGB ist für das Vorhaben eine Umweltprüfung durchzuführen. Der dafür erforderliche Umweltbericht (§ 2a Abs. 2 BauGB) ist Bestandteil dieser Begründung (vgl. Teil B).

Landesentwicklungsprogramm / Regionalplan

Die Stadt Parsberg ist laut Regionalplan der Region Regensburg als Mittelzentrum ausgewiesen. Sie ist über den direkten Anschluss an die A3 hervorragend an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden.

Gemäß Regionalplan soll im Mittelzentrum Parsberg die teilträumliche Funktion als Standort für qualifizierte Arbeitsplätze, insbesondere im tertiären Sektor, gestärkt werden und die Erwerbsmöglichkeiten durch die Schaffung zusätzlicher wohnortnaher Arbeitsplätze verbessert werden. Auch der Tourismus ist im Raum Parsberg im Einklang mit den ökologischen Erfordernissen weiter auszubauen.

Die Planung ist deshalb geeignet, die Ziele des Regionalplanes wirkungsvoll zu unterstützen.

Bestehendes Baurecht

Der Geltungsbereich befindet sich derzeit im bauplanungsrechtlichen Außenbereich, Baurecht besteht nicht.

Nördlich grenzt der Bebauungsplan „Hackenhofen I“, der eine gewerbliche Baufläche festsetzt.

4. Bestandsaufnahme

4.1 Städtebauliche Grundlagen

Der Geltungsbereich befindet sich wie bereits dargestellt im bauplanungsrechtlichen Außenbereich, besitzt aber über das nördlich anschließende Gewerbegebiet „Hackenhofen I“ eine ausreichende Siedlungsanbindung. Der Geltungsbereich wird intensiv landwirtschaftlich genutzt.

Nördlich des Geltungsbereiches befinden sich mehrere Gewerbegebiete zwischen der Degerndorfer Straße und der Autobahn Anschlussstelle Parsberg. Westlich des Geltungsbereiches der Ortsteil Hackenhofen mit seiner im östlichen Ortsbereich befindlichen Neubausiedlung (Allgemeines Wohngebiet). Östlich des Geltungsbereiches befinden sich weitere gewerbliche Bauflächen (Bebauungsplan „Eichenbühl II“).

Der Geltungsbereich ist damit insbesondere durch gewerblich genutzte bauliche Anlagen geprägt, die vor allem östlich des Geltungsbereiches auch eine erhebliche Höhenentwicklung (bis ca. 30 m Gebäudehöhe) erreichen. Insofern eignet sich der vorliegende Geltungsbereich auch in besonderer Weise für gewerbliche Nutzungen.

Die Verkehrsanbindung ist mit der nahen Anschlussstelle Parsberg hervorragend, die Baufläche ist ohne Ortsdurchfahrten erreichbar. Die direkte Verkehrsanbindung ist über die Degerndorfer Straße möglich, die Bauverbotszone der Staatsstraße 2234 wird nicht tangiert.

4.2 Natur und Landschaft

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich an einem leicht nach Süden abfallendem Hang. Das Gelände fällt von etwa 473 m ü.NN im Norden bis auf etwa 468 m ü.NN im Süden.

Der Untergrund besteht aus den Karstgesteinen des Oberen Juras und ist durch die Bodenbildungen des Ablehms überdeckt. Dauerhaft wasserführende Gewässer sind nicht vorhanden.

Der Geltungsbereich ist vollständig intensiv ackerbaulich genutzt. Kartierte Biotope sind im Geltungsbereich nicht vorhanden. Allerdings grenzen östlich und südlich naturnahe Flächen an, die teils zum FFH-Gebiet „Schwarze Laber“ gehören.

5. Planungsziele

Ziel der Planung ist es, die Voraussetzungen zur Errichtung eines Hotelgasthofes in dem verkehrsgünstig gelegenen und bereits gewerblich vorgeprägten Bereich südlich der Anschlussstelle Parsberg der A3 zu ermöglichen.

Die Planung setzt deshalb das städtebauliche Konzept der Stadt Parsberg, gewerbliche Bauflächen in der Nähe der Autobahnanschlussstelle zu konzentrieren, konsequent fort.

6. Art der baulichen Nutzung, Begründung der Standortwahl

Als Art der Nutzung ist ein Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauNVO vorgesehen. Als Zweckbestimmung ist festgesetzt: Hotellerie und Gastronomie. Zulässig sind ausschließlich der Zweckbestimmung des Sonderdienstes sondergebietsdienende Anlagen.

Die Planung erfolgt auf Antrag eines Vorhabensträgers. Die Stadt Parsberg hat überprüft, ob im Innenbereich bzw. im beplanten Bereich Flächen vorhanden sind, die eine zielkonforme Umsetzung der Planung ermöglichen. Dies ist nicht der Fall, auch dem Vorhabensträger stehen keine geeigneten Flächen im Innenbereich zur Realisierung des geplanten Vorhabens zur Verfügung. Der ursprünglich geplante und bereits genehmigte Hotelstandort konnte per Gerichtsentscheid nicht realisiert werden. Alternativen wurden auf Fl. Nr. Fl.Nrn. 921 und 811 der Gem. Rudenshofen und im Industriegebiet „Parsberg-Nord Hörmannsdorf“ geprüft. Diese waren wegen mangelnder Abgabebereitschaft der Grundeigentümer und vertraglicher Bindungen nicht realisierbar.

Die Abgrenzung der Baufläche ist so erfolgt, dass die baulichen Anlagen an den nördlich vorhandenen, gewerblich geprägten Bereich angrenzen und der südliche Teil des Geltungsbereiches als Grünfläche entwickelt werden soll. Der Standort in unmittelbarer Nähe zur Autobahnanschlussstelle Parsberg mit guter Direktverbindung nach Nürnberg und Regensburg ist aus Sicht der Stadt Parsberg optimal. Das Gleiche gilt für die Lage in einem gewerblich geprägten Umfeld und die hohen Abstände zu Wohnbebauungen. Auch die Eingriffe in Natur und Landschaft sind am vorliegenden Standort gering und gut kompensierbar.

Deshalb ergeben sich aus Sicht der Stadt Parsberg keine sinnvollen Alternativen zum gegenständlichen Standort.

7. Erschließung

Die Straßenverkehrserschließung erfolgt von der Degerndorfer Straße aus, die Zufahrt erfolgt im östlichen Teil des Geltungsbereiches. Neue Verkehrsflächen zur öffentlichen Erschließung sind nicht erforderlich. Die erforderlichen Anschlussmöglichkeiten für Strom, Wasser und Abwasser sowie Kommunikation sind im Bereich der Degerndorfer Straße vorhanden.

8. Immissionsschutz

Auf den Geltungsbereich wirken Emissionen aus der nahegelegenen Staatsstraße, der Bundesautobahn sowie den Gewerbegebieten nördlich der Baufläche. Es sind deshalb

passive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich, die im Rahmen des Bebauungsplanes zu prüfen sind. Weiterhin ist aufgrund der geplanten Entwicklung eines Baugebietes westlich des gegenständlichen Änderungsbereiches ebenfalls die Frage des Immissionsschutzes im Bebauungsplan zu prüfen.

Zum parallel erstellten vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde eine schalltechnische Untersuchung angefertigt (Ingenieurbüro Kottermair vom 03.12.2020). Die Untersuchung weist nach, dass der Betrieb des Hotels und der Gastronomie ohne Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte in der bestehenden Siedlung im Westen möglich ist. Die detaillierten Regelungen hierzu sind dem Bebauungsplan vorbehalten.

9. Brandschutz

Besondere Brandschutzrisiken bestehen aufgrund der festgesetzten Art der Nutzung nicht. Die örtliche Feuerwehr ist mit ihrem Fuhrpark gut ausgerüstet. Die 10-Minuten-Hilfsfrist kann wegen der kurzen Anfahrt der örtlichen Feuerwehr als gesichert angesehen werden. Die weiteren Erfordernisse des Brandschutzes werden in der Erschließungsplanung und Gebäudeplanung berücksichtigt.

10. Denkmalschutz

Im näheren Umfeld des Geltungsbereiches befinden sich keine landschafts- oder ortsbildprägenden Denkmale. Zum Schloss und zur Pfarrkirche St. Andreas in Parsberg bestehen von den Bauflächen aus keine direkten Blickbeziehungen, Beeinträchtigungen dieser landschaftsprägenden Baudenkmale sind deshalb ausgeschlossen.

Der Geltungsbereich weist gemäß den Denkmaldaten des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege ein mögliches Bodendenkmal auf (Nr. 550860, nachqualifiziert, Behalten nicht hergestellt). Es handelt sich um ein Gräberfeld mit mindestens 6 vorgeschichtlichen Grabhügeln, eine mesolithische Station und eine neolithische Siedlung. Derartige Funde sind entlang des Labertales weitverbreitet und befanden sich auch im bestehenden Gewerbegebiet nördlich des Geltungsbereiches.

Wegen des Bodendenkmals ist für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplans eine denkmalrechtliche Erlaubnis gemäß Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

11. Natur und Umwelt, Eingriffsregelung

Der Geltungsbereich ist intensiv als Acker genutzt, deshalb sind die Eingriffe durch die geplante Bebauung grundsätzlich gut ausgleichbar. Durch die Anordnung der Grünflächen südlich der Baufläche in der Nähe zum FFH-Gebiet können auch positive Effekte hinsichtlich des FFH-Gebietes (Pufferzone) erzielt werden. Diese sind im Bebauungsplan durch entsprechende Festsetzungen zu gewährleisten. Auch der harmonische Übergang in die Landschaft wird durch die Grünfläche im Süden der Baufläche zum Labertal hin sichergestellt.

Mit Vorkommen streng geschützter Arten ist aufgrund der Nutzung der Fläche und der direkt angrenzenden Waldbestände (damit auch keine Vorkommen bodenbrütender Feldvogelarten) nicht zu rechnen.

B Umweltbericht

1. Einleitung

1.1 Anlass und Aufgabe

Die Umweltprüfung ist ein Verfahren, das die voraussichtlichen Auswirkungen des Bauleitplans auf die Umwelt und den Menschen frühzeitig untersucht. Die gesetzliche Grundlage liefert das Baugesetzbuch (BauGB) in der novellierten Fassung vom 03.11.2017 (§ 1 Aufgabe, Begriff und Grundsätze der Bauleitplanung, § 1a ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz, § 2, vor allem Abs. 4 - Umweltprüfung).

1.2 Inhalt und Ziele des Plans

Die Stadt Parsberg plant die Änderung des Flächennutzungsplanes für ein Sondergebiet in Hackenhofen. Als Zweckbestimmung ist Gastronomie und Hotellerie festgesetzt. Knapp die Hälfte des Geltungsbereiches ist als Grünfläche festgesetzt. Details siehe Teil A der Begründung.

1.3 Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Die Planung erfolgt auf Antrag eines Vorhabensträgers. Diesem steht kein anderes, für das Vorhaben geeignetes Grundstück zur Verfügung. Die Stadt Parsberg konnte auch kein geeignetes Grundstück im bebauten oder bereits beplanten Bereich anbieten.

Der ursprünglich geplante und bereits genehmigte Hotelstandort konnte per Gerichtsentcheid nicht realisiert werden. Alternativen wurden auf Fl. Nr. Fl.Nrn. 921 und 811 der Gem. Rudenshofen und im Industriegebiet „Parsberg-Nord Hörmannsdorf“ geprüft. Diese waren wegen mangelnder Abgabebereitschaft der Grundeigentümer und vertraglicher Bindungen nicht realisierbar. Bezüglich der Anordnung der Bauflächen und Grünflächen hat sich keine sinnvolle Alternative ergeben.

2. Vorgehen bei der Umweltprüfung

2.1 Untersuchungsraum

Das Untersuchungsgebiet umfasst den Geltungsbereich sowie angrenzende Nutzungen im Umfeld um den Geltungsbereich (Wirkraum), um weiterreichende Auswirkungen bewerten zu können (Bsp. Immissionsschutz etc.).

2.2 Prüfungsumfang und Prüfungsmethoden

Geprüft werden gem. BauGB

§ 1 Abs. 6 Nr. 7:

- a) Auswirkungen auf Fläche, Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt
- b) Erhaltungsziele und Schutzzweck der FFH- und Vogelschutzgebiete
- c) Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt
- d) Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter

- e) Vermeidung von Emissionen und sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern
- f) Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie
- g) Darstellung von Landschaftsplänen und sonstigen Plänen
- h) Erhaltung bestmöglicher Luftqualität in Gebieten mit Immissionsgrenzwerten, die nach europarechtlichen Vorgaben durch Rechtsverordnung verbindlich festgelegt sind
- i) Wechselwirkungen zwischen den Belangen a), c) und d)

§ 1 a:

- Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 Satz 1
- Umwidmungssperrklausel des § 1a Abs. 2 Satz 2
- Berücksichtigung von Vermeidung und Ausgleich nach der Eingriffsregelung gem. § 1a Abs. 3
- Berücksichtigung von FFH- und Vogelschutzgebieten gem. § 1a Abs. 4
- Erfordernisse des Klimaschutzes

Für die Prüfung ist eine Biotop- und Nutzungstypenerfassung des Geltungsbereichs und des Umfelds erfolgt und es wurden vorhandene Unterlagen ausgewertet (Biotopkartierung, Artenschutzkartierung).

Die Umweltprüfung wurde verbal-argumentativ in Anlehnung an die Methodik der ökologischen Risikoanalyse durchgeführt. Sie basiert auf der Bestandsaufnahme der relevanten Aspekte des Umweltzustandes im voraussichtlich erheblich beeinflussten Gebiet. Zentrale Prüfungsinhalte sind die o.g. Schutzgüter. Die einzelnen Schutzgüter wurden hinsichtlich Bedeutung und Empfindlichkeit bewertet, wobei die Vorbelastungen berücksichtigt wurden.

Der Bedeutung und Empfindlichkeit der Schutzgüter wurden die Wirkungen des Vorhabens gegenübergestellt. Als Ergebnis ergibt sich das mit dem Bauleitplan verbundene umweltbezogene Risiko als Grundlage der Wirkungsprognose.

Bei der Prognose der möglichen erheblichen Auswirkungen des Bauleitplanes wird die Bau- und Betriebsphase auf die genannten Belange berücksichtigt, u.a. infolge

- aa) des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten,
- bb) der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist,
- cc) der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen,
- dd) der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung,
- ee) der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen),
- ff) der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen,

- gg) der Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels,
- hh) der eingesetzten Techniken und Stoffe.

Die Auswirkungen wurden in drei Stufen bewertet: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit der Umweltauswirkungen.

2.3 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Es sind keine Schwierigkeiten aufgetreten.

3. Planungsvorgaben und Fachgesetze

Es wurden insbesondere berücksichtigt:

- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG)

Das Naturschutzgesetz wird durch Festsetzung von grünordnerischen Maßnahmen und Ausgleichsmaßnahmen berücksichtigt. Das Wasserhaushaltsgesetz wird durch getrennte Abführung und Rückhaltung des Oberflächenwassers für die neuen Bauflächen berücksichtigt. Das Bundesimmissionsschutzgesetz wird durch Zulassung einer Lärmschutzwand berücksichtigt, falls diese aufgrund der künftigen Bebauung im Westen erforderlich wird.

4. Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes und Prognose der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung

4.1 Mensch

Beschreibung und Bewertung

Für die Beurteilung des Schutzgutes Mensch steht die Wahrung der Gesundheit und des Wohlbefindens des Menschen im Vordergrund, soweit diese von Umweltbedingungen beeinflusst werden.

Bewertungskriterien sind:

Bedeutung / Empfindlichkeit	Wohnfunktion
	Funktion für Naherholung

Beim Aspekt "Wohnen" ist die Erhaltung gesunder Lebensverhältnisse durch Schutz des Wohn- und Wohnumfeldes relevant. Beim Aspekt "Erholung" sind überwiegend die wohnortnahe Feiernaherholung bzw. die positiven Wirkungen siedlungsnaher Freiräume auf das Wohlbefinden des Menschen maßgebend.

Wohnfunktion

Im Wirkraum des Vorhabens liegen keine Wohngebiete. Wohnhäuser befinden sich in einem allgemeinen Wohngebiet knapp 200 m westlich des Geltungsbereiches.

Der Geltungsbereich hat damit geringe Bedeutung für gesunde Wohnverhältnisse. Gegenüber Immissionen besteht im nahen Wohngebiet eine hohe Empfindlichkeit.

Funktionen für die Naherholung

Der unbebaute Teil des Geltungsbereichs hat als siedlungsnaher Freifläche allgemeine Funktionen für die Naherholung. Ist aufgrund der erheblichen Vorbelastung jedoch sehr wenig attraktiv.

Der Geltungsbereich hat deshalb geringe Bedeutung für die Naherholung

Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

Auswirkungen auf die Wohnfunktion

Durch die Ausweisung des Sondergebietes sind insgesamt nur geringe Auswirkungen auf die Wohnfunktion zu erwarten. Die Abstände zur Siedlung Hackenhofen sind mit knapp 200 m ausreichend. Das Schallgutachten des Ingenieurbüros Kottermair zum parallel aufgestellten Bebauungsplan, dass durch den Betrieb der Hotelgaststätte die schalltechnischen Orientierungswerte in den bestehenden nächstgelegenen Wohnbauten sicher eingehalten werden. Lediglich falls auf den derzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen westlich des Geltungsbereiches Wohnnutzungen realisiert werden, sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes aktive Schallschutzmaßnahmen nach Westen erforderlich.

Auswirkungen auf die Naherholung

Durch die Ausweisung des Sondergebietes sind keine Auswirkungen auf die Naherholung zu erwarten.

**Gesamtbewertung Schutzgut Mensch:
Auswirkungen geringer Erheblichkeit**

4.2 Tiere und Pflanzen, Biodiversität

Beschreibung und Bewertung

Zur Bewertung des vorhandenen Biotoppotenzials werden folgende Bewertungskriterien herangezogen:

Bedeutung / Empfindlichkeit	Naturnähe
	Vorkommen seltener Arten
	Seltenheit des Biotoptyps
	Größe, Verbundsituation
	Repräsentativität
	Ersetzbarkeit

Bei dem Geltungsbereich handelt es sich um eine großflächige Ackerfläche. Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine kartierten Biotope vorhanden. Mit Vorkommen streng geschützter Arten ist nicht zu rechnen. Die Feldlerche hält in der Regel Abstände von 60 m bis 100 m zu Gehölzen und vielbefahrenen Straßen ein, der Geltungsbereich ist deshalb aufgrund der angrenzenden Nutzungen nicht als Habitat für die Feldlerche geeignet.

Insgesamt hat der Geltungsbereich geringe Bedeutung für die Pflanzen- und Tierwelt.

Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

Durch das geplante Baugebiet gehen ca. 0,7 ha Ackerflächen verloren.

Aufgrund der bisher intensiven ackerbaulichen Nutzung sind durch die geplante Bebauung erhebliche Auswirkungen auf lokale Populationen streng geschützter Arten nicht zu erwarten. Durch Pflanzgebote für Laubbäume sowie die Anordnung der Grünfläche im südlichen Teil des Geltungsbereiches werden hingegen Lebensräume für heimische Pflanz- und Tierarten geschaffen.

**Gesamtbewertung Schutzgut Pflanzen und Tiere:
Auswirkungen geringer Erheblichkeit**

4.3 Boden

Beschreibung und Bewertung

Zur Bewertung des Bodens werden folgende Bewertungskriterien herangezogen:

Bedeutung / Empfindlichkeit	Natürlichkeit
	Seltenheit
	Biotopentwicklungspotenzial
	natürliches Ertragspotenzial

Im Geltungsbereich liegen intensiv landwirtschaftlich genutzte Böden aus Alblehm. Diese Böden sind von mittlerer Naturnähe, haben eine geringe Seltenheit und ein geringes Biotopentwicklungspotential. Insofern ist die Schutzwürdigkeit und Empfindlichkeit gering.

Das Ertragspotential erreicht mittlere Werte.

Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

Aufgrund der vorgesehenen Art der Nutzung ist mit einem Verlust mäßig naturnaher Böden von ca. 0,4 ha zu rechnen.

Der Wirkraum betrifft ausschließlich den Geltungsbereich. Bodenverunreinigungen angrenzender Flächen sind nicht zu erwarten. Vermeidungsmaßnahmen sind die Grünflächen, wo sich Bodenfunktionen regenerieren können.

**Gesamtbewertung Schutzgut Boden:
Auswirkungen geringer Erheblichkeit**

4.4 Wasser

Für die Beurteilung des Schutzgutes Wasser sind nur die Grundwasserverhältnisse planungsrelevant. Dauerhafte Oberflächengewässer sind nicht vorhanden.

Bewertungskriterien Teilschutzgut Grundwasser

Bedeutung / Empfindlichkeit	Geschütztheitsgrad der Grundwasserüberdeckung (Empfindlichkeit)
	Bedeutung für Grundwassernutzung
	Bedeutung des Grundwassers im Landschaftshaushalt

Beschreibung und Bewertung

Der Geltungsbereich befindet sich im Karst, der durch eine hohe Grundwasserempfindlichkeit geprägt ist, obwohl das Grundwasser tief ansteht. Deshalb besteht eine hohe Empfindlichkeit gegenüber Stoffeinträgen.

Wasserschutzzonen sind nicht vorhanden.

Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

Durch zusätzliche Versiegelung und Flächenbeanspruchung kommt es auf ca. 0,4 ha Vorhabenbereiches zu einem (Teil-)Verlust von Infiltrationsflächen und damit zu einer Reduzierung der Grundwasserneubildung.

**Gesamtbewertung Schutzgut Wasser:
 Auswirkungen geringer Erheblichkeit**

4.5 Klima/Luft

Für die Beurteilung des Schutzgutes Klima sind vorrangig lufthygienische und klimatische Ausgleichsfunktionen maßgeblich. Die lufthygienische Ausgleichsfunktion bezieht sich auf die Fähigkeit von Flächen, Staubpartikel zu binden und Immissionen zu mindern (z.B. Waldgebiete). Die klimatische Ausgleichsfunktion umfasst die Bedeutung von Flächen für die Kalt- und Frischluftproduktion bzw. den Kalt- und Frischluftabfluss.

Bedeutung / Empfindlichkeit	lufthygienische Ausgleichsfunktion für Belastungsgebiete
	klimatische Ausgleichsfunktion für Belastungsgebiete

Beschreibung und Bewertung

Der Ort Hackenhofen ist aufgrund seiner Lage im ländlichen Raum nicht als klimatisches Belastungsgebiet einzustufen. Die landwirtschaftlich genutzten Freiflächen haben lokale Bedeutung als Kaltluftentstehungsgebiete, aber keine speziellen Funktionen für den Luftaustausch oder als Frischluftleitbahn.

Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

Durch die Bebauung der Freiflächen gehen örtlich bedeutsame klimatische Ausgleichsfunktionen verloren.

Die Frischluftversorgung von Hackenhofen und Parsberg ist weiterhin gewährleistet. Zur Eingriffsminimierung sind Grünflächen und Pflanzgebote von Laubbäumen festgesetzt.

**Gesamtbewertung Schutzgut Klima und Luft:
Auswirkungen geringer Erheblichkeit**

4.6 Landschaft

Landschaft und Landschaftsbild werden nach folgenden Kriterien bewertet:

Bedeutung / Empfindlichkeit	Eigenart
	Vielfalt
	Natürlichkeit
	Freiheit von Beeinträchtigungen
	Bedeutung / Vorbelastung

Der Geltungsbereich weist als intensiv genutzte Ackerfläche keine besonderen landschaftsbildwirksamen Bestandteile auf. Er ist durch die nahe Autobahn und Staatsstraße sowie durch das nördlich angrenzende Gewerbegebiet bereits erheblich landschaftlich vorbelastet. Auch in der weiteren Umgebung befinden sich insbesondere östlich des Geltungsbereiches hohe Gebäude, die eine urban-industrielle Vorprägung bewirken.

Nach Süden besteht allerdings eine hohe Fernwirksamkeit in Richtung Stadt Parsberg.

Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

Die geplante Bebauung führt zu einer Veränderung des Landschafts- bzw. Ortsbildes durch Gebäude und Verkehrsflächen. Die Darstellung der Grünfläche im Süden sichert eine positive Gestaltung. Ergänzend sind Pflanzgebote auf der Baufläche vorgesehen.

**Gesamtbewertung Landschaft:
Auswirkungen geringer Erheblichkeit**

4.7 Kultur- und Sachgüter

Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich ein nachqualifiziertes Bodendenkmal (Gräberfeld mit mindestens 6 vorgeschichtlichen Grabhügeln, mesolithische Station, neolithische Siedlung). Es sind deshalb Sondierungen zur genauen Überprüfung und eine bodendenkmalpflegerische Erlaubnis erforderlich.

4.8 Wechselwirkungen

Bereiche mit ausgeprägtem ökologischem Wirkungsgefüge sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

4.9 Erhaltungsziele und Schutzzweck der FFH- und Vogelschutzgebiete

Direkt östlich des Geltungsbereiches befindet sich das FFH Gebiet „Schwarze Laber“ (DE 6836371 Teilfläche 02)

Im betreffenden Bereich handelt es sich um ein markantes Seitental zur Laber, in dem sich neben einem gelegentlich wasserführenden Bachlauf vor allem Nadelholzbestände, teils Fichte, befinden. Direkt angrenzend an das Vorhabengebiet sind vor allem jüngere Gehölzsukzessionen aus Schlehe vorhanden.

Der Geltungsbereich hat derzeit keine besonderen Funktionen als Teilhabitat für Arten des FFH Gebietes. Auch Auswirkungen auf Natura 2000-Gebiete durch den Bebauungsplan sind nicht zu erwarten. Es sind keine Wirkungen denkbar, die eine erhebliche Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten zur Folge haben könnten. Es werden durch die Schaffung einer naturnahen Grünfläche direkt im Anschluss an das FFH-Gebiet Lebensräume für Pflanzen und Tierarten geschaffen.

4.10 Fläche

Durch die Ausweisung des Sondergebietes erhöht sich die Baufläche im Stadtgebiet von Parsberg um 0,4 ha. Diese Zunahme ist im Hinblick auf die gesamte vorhandene Sieglungsfläche gering. Es steht keine Fläche zur Innenentwicklung zur Verfügung, auf denen der mit dem Vorhabenplan verfolgte Zweck zu erreichen wäre.

5. Sonstige Belange gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 des BauGB

Vermeidung von Emissionen und sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern
Ein sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern ist durch die Entsorgungseinrichtungen der Stadt und des Landkreises gesichert. Die Abwasserentsorgung erfolgt im Trennsystem.

Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie
Die Nutzung erneuerbarer Energien durch Sonnenkollektoren ist möglich. Die zu erwartende Gebäudestellung ergibt eine optimale Nutzbarkeit der aktiven und passiven Sonnenenergie.

Bodenschutzklausel und Umwidmungssperrklausel gem. § 1a Abs. 2 BauGB
Durch die Planung werden ca. 0,7 ha landwirtschaftliche Fläche beansprucht. Möglichkeiten zur Umnutzung brach gefallener Gewerbeflächen oder von Konversionsflächen bestehen im Ort nicht.

Darstellung von Landschaftsplänen
Ein Landschaftsplan der Stadt Parsberg existiert nicht.

Erfordernisse des Klimaschutzes

Die zu erwartende Gebäudestellung sichert eine gute passive Sonnenenergienutzung und begünstigt die Nutzung der Sonnenenergie durch Photovoltaik oder Warmwasserbereitung.

6. Zusammenfassende Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes und der erheblichen Auswirkungen

Gemäß Anlage 1 Abs. 2 Ziffer b zum BauGB sind die Auswirkungen u.a. infolge der folgenden Wirkungen zu beschreiben:

Auswirkungen infolge des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten

Die diesbezüglichen Auswirkungen sind bei der Beschreibung der Schutzgüter in Kapitel 4 ausführlich dargelegt. Während der Bauarbeiten ist nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen zu rechnen, da die Zufahrt zur Baustelle ausschließlich über das übergeordnete Straßennetz möglich ist und die Arbeiten zur Tagzeit erfolgen.

Auswirkungen infolge der Nutzung der natürlichen Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Die Auswirkungen hinsichtlich der genannten Aspekte sind bei der Beschreibung der Schutzgüter in Kapitel 4 ausführlich dargelegt.

Auswirkungen infolge der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen

Hinsichtlich der Emissionen von Lärm, Licht, Wärme und Strahlung sind keine erheblichen Belastungen zu erwarten.

Auswirkungen hinsichtlich der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung

Die Entsorgungseinrichtungen der Stadt und des Landkreises sowie überregionaler Entsorgungseinrichtungen sind vorhanden und ausreichend, um erhebliche Auswirkungen durch Abfälle zu vermeiden.

Auswirkungen infolge der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt

Besondere Risiken auch hinsichtlich möglicher Katastrophen sind nicht zu erwarten. Das Plangebiet befindet sich nicht in einem Bereich, in dem mit besonderen Katastrophenfällen zu rechnen ist. Die Karte der Georisiken des Bayer. Landesamts für Umwelt weist für den Bereich keine spezifischen Georisiken nach.

Auswirkungen infolge der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

Diesbezüglich sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima und der Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels

Besondere Risiken diesbezüglich sind nicht vorhanden.

Auswirkungen infolge der eingesetzten Techniken und Stoffe

Aufgrund der zu erwartenden Techniken und Stoffe sind keine besonderen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten.

7. Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

Die detaillierten Aussagen zur Eingriffsminderung und -vermeidung, zur Eingriffsbewertung und die Ermittlung des Bedarfs an Ausgleichsflächen erfolgen im Bebauungsplan. Der Eingriff ist grundsätzlich gut ausgleichbar.

8. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ist mit der Fortführung der landwirtschaftlichen Nutzung zu rechnen. Der Eingriff ist gegenüber der Nullvariante vertretbar.

9. Monitoring

Die Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen ist gesetzlich vorgesehen, damit frühzeitig unvorhergesehene Auswirkungen ermittelt werden und geeignete Abhilfemaßnahmen ergriffen werden können. Das Monitoring soll im Bebauungsplan festgelegt werden.

10. Zusammenfassung

Schutzgut	wesentliche Wirkungen/Betroffenheit	Bewertung
Mensch	Verlust siedlungsnaher Freiflächen; erhebliche Immissionen in das Wohngebiet Hackenhofen sind nicht zu besorgen	geringe Erheblichkeit
Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt	Verlust von 0,7 ha intensiv genutzter Ackerfläche	geringe Erheblichkeit
Boden	mittlere Versiegelung, keine naturnahen oder seltenen Böden betroffen	geringe Erheblichkeit
Wasser	verringerte Grundwasserneubildung durch Versiegelung, Versickerung vor Ort	geringe Erheblichkeit
Klima	Kaltluftentstehungsfläche ohne direkten Bezug zu Belastungsgebieten betroffen	geringe Erheblichkeit

Schutzgut	wesentliche Wirkungen/Betroffenheit	Bewertung
Landschaft	Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes durch Baukörper, Grünflächen und Pflanzgebote zur Gestaltung des Ortsbildes	geringe Erheblichkeit
Wechselwirkungen und Wirkungsgefüge	keine Flächen mit komplexem ökologischem Wirkungsgefüge betroffen	geringe Erheblichkeit
Kultur- und Sachgüter	Bodendenkmal potenziell betroffen	-

Nach Umsetzung der Bau- und Verkehrsflächen verbleiben unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen Auswirkungen geringer Erheblichkeit auf die Umwelt. Die dargelegten Auswirkungen geben Hinweise für Vermeidungsmaßnahmen im Bebauungsplan.



Guido Bauernschmitt
Landschaftsarchitekt BDLA und Stadtplaner SRL