

Gemeinde Altenstadt an der Waldnaab

Bebauungsplan „Sondergebiet – großflächiger Einzelhandel Parksteiner Straße“

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

Gemäß § 10a BauGB

Vorbemerkung

Im Auftrag der Gemeinde Altenstadt an der Waldnaab wurde 2021 durch das Büro GEO-PLAN GbR eine gutachterliche Stellungnahme zur Entwicklung des Einzelhandels in der Gemeinde erstellt. Diese kommt unter anderem zu dem Ergebnis, dass die Gemeinde Altenstadt ihrer Funktion als Grundzentrum in Bezug auf die Versorgung der Bevölkerung des Nahbereichs mit Gütern und Dienstleistungen des Grundbedarfs aktuell „quantitativ und qualitativ nur eingeschränkt“ – bezogen auf die Versorgung durch einen Lebensmittelvollsortimenter – nachkommt. Die Gemeinde hat daher ein besonderes städtebauliches Interesse daran, eine ausreichende, angemessene und zeitgemäße Nahversorgung in allen Sortimenten vor Ort im Sinne einer verbrauchernahen Versorgung sicherzustellen (§ 1 Abs. 6 Nr. 2, Nr. 8a BauGB).

Mit Beschluss vom 13.10.2021 hat der Gemeinderat die Aufstellung des qualifizierten Bebauungsplans „Sondergebiet – großflächiger Einzelhandel Parksteiner Straße“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Bei dem Bauvorhaben handelt es sich um ein Vorhaben der Innenentwicklung.

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans wurde die 5. Änderung des Flächennutzungsplans „Sondergebiet mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel“ gemäß § 8 Abs. 3 S. 1 BauGB im Parallelverfahren mit der Aufstellung des Bebauungsplanes durchgeführt.

Das Planungsgebiet befindet sich am nordwestlichen Ortsrand von Altenstadt an der Waldnaab an der Parksteiner Straße und in ca. 700 m Entfernung zum östlich gelegenen Fluss Waldnaab. Das Planungsgebiet hat eine Größe von ca. 1,4 ha und war zum Zeitpunkt der Planung unbebaut.

1. Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange und der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Für die Aufstellung des Bebauungsplans „Sondergebiet – großflächiger Einzelhandel Parksteiner Straße“ wurde gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt. Die voraussichtlichen

erheblichen Umweltauswirkungen wurden darin ermittelt und im Umweltbericht, der Bestandteil der Begründung ist, beschrieben und bewertet.

Die Bewertung der Umweltbelange fand anhand von Geländebegehungen, Kartierungen, der Erfassung und Bewertung der vorhandenen Biotop- und Nutzungstypen sowie der Auswertung vorhandener naturschutzfachlicher Daten wie beispielsweise der Artenschutzkartierung (ASK) statt. Zudem wurden im Rahmen der Planung die folgenden Gutachten erstellt:

- GEO-PLAN GBR (2022): Gemeinde Altenstadt an der Waldnaab. Neubau eines Lebensmittel- und Getränkemarktes an der Parksteiner Straße. Verträglichkeitsuntersuchung. Prüfung der Zulässigkeit und der Regelvermutung nach § 11 Abs. 3 BauNVO. Fassungsdatum 25.02.2022.
- IFB EIGENSCHENK GMBH (2022): Geotechnischer Bericht. Projekt-Nr.: 2021-3713. Baugrund- und Altlastenuntersuchung. Fassungsdatum 15.09.2022.
- OBERMEYER INFRASTRUKTUR GMBH & CO. KG (2022): Verkehrstechnische Untersuchung Bebauungsplan „Sondergebiet – großflächiger Einzelhandel Parksteiner Straße“ (Altenstadt a.d. Waldnaab). Projekt Nr.: 28837.12. Fassungsdatum 14.07.2022.
- STADT LAND FRITZ LANDSCHAFTSARCHITEKTEN STADTPLANER (2022): Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) für den Bebauungsplan „Sondergebiet – großflächiger Einzelhandel Parksteiner Straße“. Fassungsdatum 09.11.2022.
- STEGER & PARTNER GMBH (2022): Aufstellung eines Bebauungsplanes für einen Lebensmittelvollsortimenter, einen Getränkemarkt und einen Backshop / Café in Altenstadt an der Waldnaab. Prognose und Beurteilung der vom Markt ausgehenden Geräuschimmissionen an den umliegenden maßgeblichen Immissionsorten sowie Prognose von Verkehrsgeräuschimmissionen. Bericht Nr.: 6152/B1/hu. Datum: 11.10.2022.
- STEGER & PARTNER GMBH (2023): Aufstellung eines Bebauungsplanes für einen Lebensmittelvollsortimenter, einen Getränkemarkt und einen Backshop / Café in Altenstadt an der Waldnaab. Bewertung der eingegangenen Stellungnahme des Landratsamtes aus schalltechnischer Sicht. Datum: 10.01.2023.

Die Erhebungen im Rahmen der Umweltprüfung wurden nach anerkannter Methodik zum Detaillierungsgrad der Umweltprüfung durchgeführt.

Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung kommt zusammenfassend zu folgendem Ergebnis:

Im Hinblick auf die besonderen artenschutzrechtlichen Belange nach §§ 44 bis 47 BNatSchG wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durchgeführt. Als saP-relevante Arten waren insbesondere der Weißstorch (*Ciconia ciconia*) sowie der Dunkle Wiesenknopfameisenbläuling (*Phengaris nausithous*) zu beachten.

Die Bedeutung des kartierten Vorkommens des Großen Wiesenknopfs (*Sanguisorba officinalis*) in der Mitte des Planungsgebiets als Lebens- und Fortpflanzungsstätte für den Wiesenknopfameisenbläuling wurde aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung der Grünfläche (regelmäßige Mahd und somit keine geeigneten Lebensbedingungen für den Falter) als äußerst gering eingeschätzt. Weder der Dunkle Wiesenknopfameisenbläuling selbst noch die Rote Knotenameise als Hauptwirt konnten in den betroffenen Flächen gesichtet werden. Zur Verbesserung der Situation wird im Rahmen der speziellen

artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) eine Aufwertungsmaßnahme im Süden der Wiese empfohlen. Der Erhaltungszustand der potentiellen lokalen Population kann durch die Aufwertungsmaßnahme langfristig verbessert werden, da neue Wiesenknopf-Bereiche mit abgestimmter Pflege hinzukommen und gleichzeitig Bestände im direkten Umfeld (Randböschungen) erhalten bleiben, welche die Neubesiedelung zusätzlich fördern. Es findet keine Verletzung des Schädigungsverbots der möglicherweise vorkommenden Art des Wiesenknopfameisenbläulings statt.

Durch die vorliegende Planung ist der Verlust einer Weißstorch-Nahrungsfläche von etwa 1,4 ha im Nahbereich des Horstes zu erwarten. Durch die derzeit im Verfahren befindliche Bauleitplanung „Sauernlohe“ westlich der B 22 könnten weitere Nahrungsflächen von einer möglichen Überbauung betroffen sein. Insgesamt verbleiben bei einer kumulierenden Betrachtung der derzeitigen Planungen jedoch mindestens 270 ha Flächen als Weißstorch-Nahrungsgebiet im Nahbereich bis 2 km um den Horst sowie knapp 800 ha Nahrungsflächen insgesamt, welche durch das LfU kartiert wurden und durch eine eigene Kartierung auf ihre Eignung als Nahrungsfläche überprüft wurden. Die in Bayern übliche Ausdehnung von mindestens etwa 200 ha als Nahrungsgebiet für ein Brutpaar wird damit deutlich überschritten. Mit großen zusammenhängenden Grünlandflächen entlang der Waldnaab sowie horstnahen Wiesenbereichen finden sich insgesamt weiterhin überdurchschnittlich günstige Habitat- und Nahrungsangebote für den Weißstorch im Raum Neustadt. Im Horstnahbereich befinden sich zudem einige weitere Wiesenflächen, die als Nahrungsgebiet geeignet sind, aber bisher nicht kartiert wurden. Es sind somit keine gravierenden, negativen Einflüsse auf Bestände des Weißstorches zu erwarten. Verbotstatbestände im Sinne der saP werden ebenfalls nicht erfüllt.

Als weitere in Bezug auf die Fläche relevante Artengruppen wurden Vögel (Wiesenbrüter) und Fledermäuse identifiziert. Nach spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung werden bei diesen Gruppen ebenfalls keine Verbotstatbestände erfüllt, CEF-Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Der Umweltbericht kommt zusammenfassend zu folgendem Ergebnis:

Die nach Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibenden negativen Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt werden insgesamt überwiegend als gering eingestuft. Durch die zusätzliche Bebauung und Versiegelung ergeben sich Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit auf die Schutzgüter Wasser sowie Boden und Fläche. Durch die Schaffung einer randlichen Eingrünung sowie durch die Festsetzung von Baugrenzen und weiteren baulichen Vorgaben (u.a. Dachbegrünung) werden die Auswirkungen der Planung auf Naturhaushalt und Landschaftsbild jedoch erheblich reduziert und es finden keine schwerwiegenden Beeinträchtigungen statt.

Eingriffs- und Ausgleichsregelung:

Als Kompensation für die durch das Vorhaben entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft wird eine ökologische Ausgleichsfläche mit einer Fläche von 1.890 m² innerhalb des Geltungsbereiches geschaffen. Entwicklungsziel der Ausgleichsflächenplanung ist die Schaffung eines extensiven Saumbereiches im Übergang zu den bestehenden Gehölzböschungen der Autobahn.

Anregungen im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurden folgendermaßen berücksichtigt:

Im Folgenden werden ausschließlich die wesentlichen Anregungen aus den Beteiligungen sowie deren Berücksichtigung dargelegt.

Raumordnung

Gemäß Stellungnahme der Regierung der Oberpfalz vom 07.02.2022 befand sich der ursprüngliche Vorentwurf der Planung nicht im Einklang mit den Vorgaben von Raumordnung und Landesplanung, da wegen des Fehlens eines Geh- und Radwegs und fehlender Querungsmöglichkeiten im Bereich der Parksteiner Straße eine fußläufige Anbindung nach LEP 5.3.2 (Z) – Lage in der Gemeinde nicht gegeben war. Die fußläufige Erreichbarkeit des Planungsgebiets wurde deshalb durch die Planung von Gehwegen und teilweise auch Radwegen nördlich und südlich der Parksteiner Str. in Richtung Osten sichergestellt. Die Planung wurde mit dem Staatlichen Bauamt Amberg-Sulzbach als Straßenbaulastträger für die B 15 abgestimmt.

Artenschutz

Aufgrund der Hinweise der Unteren Naturschutzbehörde sowie des Bund Naturschutz aus der frühzeitigen Beteiligung (u.a. Funktion des Planungsgebietes als Nahrungshabitat des Weißstorches) wurde durch das Büro Stadt Land Fritz eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) für das Vorhaben erstellt, deren Ergebnisse auch in den Umweltbericht eingeflossen sind. Die saP kommt zu dem Ergebnis, dass durch den Bebauungsplan die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG nicht verletzt werden (s.o.).

Wasser- und Bodenschutz

Gemäß Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Weiden vom 07.02.2022 ist anfallendes Niederschlagswasser nach Möglichkeit breitflächig (z.B. Versickerungsmulden) bzw. punktuell zu versickern. Ergänzend wurde durch das WWA allgemein auf die Aspekte Altlasten, Grundwasser und Bodenschutz hingewiesen. Im Rahmen der Planung wurde daher eine Baugrund- und Altlastenuntersuchung durch die IFB Eigenschenk GmbH erstellt sowie die Möglichkeit einer Versickerung vor Ort im Zuge einer vorläufigen Entwässerungsplanung durch das Büro Altmann Ing. GmbH & Co. KG geprüft. Die Festsetzung der Höhenlage im Bebauungsplan wurde unter Berücksichtigung der Möglichkeit der Versickerung des Niederschlagswassers vor Ort gewählt. Das eingeholte Baugrundgutachten hat keine Hinweise auf Bodenverunreinigungen festgestellt. Hinsichtlich einer möglichen wasserrechtlichen Gestattungspflicht für Eingriffe in das Grundwasser wurde ein textlicher Hinweis ergänzt.

Technischer Umweltschutz

Von Seiten des Sachgebiets Technischer Umweltschutz am Landratsamt Neustadt an der Waldnaab wurde mit Stellungnahme vom 28.01.2022 die Vorlage eines schalltechnischen Gutachtens gewünscht. Für die Planung wurde daher eine schalltechnische Untersuchung durch das Büros Steger & Partner Lärmschutz GmbH erstellt. Darauf aufbauend wurden die textlichen Festsetzungen um entsprechende Maßnahmen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen ergänzt. Die schalltechnische Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass die von der Planung verursachten Geräuschimmissionen unter Berücksichtigung der bestehenden Vorbelastungen die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den umliegenden

Immissionsorten sowohl tags als auch nachts einhält. Dies gilt auch für das Spitzenpegelkriterium. Hinsichtlich der durch die Planung ausgelösten Verkehrslärmzunahme außerhalb des Plangebiets, die unter Berücksichtigung des möglichen Baugebiets Sauerlohe erfolgte, stellt das Gutachten entlang der Parksteiner Str. Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV fest, die jedoch bereits im Bestand vorliegen. Die durch die Planung verursachten Pegelerhöhungen liegen jeweils in einem Bereich unterhalb der Wahrnehmbarkeitsschwelle.

Erschließung

Von Seiten eines Anrainers wurde die zukünftige Erschließung des Nachbargrundstücks Fl. Nr. 340 angefragt. Die Planung wurde daraufhin insoweit angepasst, als dass die öffentliche Verkehrsfläche an die Grundstücksgrenze mit Grundstück Fl. Nr. 340 heranreicht. Aufgrund des ansteigenden Höhenverlaufs ist mindestens im Westen am Ende der Erschließungsstraße eine Zufahrtmöglichkeit von der neuen Erschließungsstichstraße zum Grundstück Fl. Nr. 340 möglich.

Verkehrslärmzunahme entlang der Parksteiner Straße

Von Seiten eines Anwohners an der Parksteiner Straße wurde die Verkehrslärmzunahme außerhalb des Plangebiets durch den zusätzlichen Verkehr des Marktes als problematisch erachtet. Die dortige Lärmsituation ist jedoch – wie auch der Einwendende selbst festhält – durch die Bausituation der betroffenen Gebäude eng an der Straße bedingt, die wiederum historisch bedingt ist. Gleichzeitig liegt die durch die konkrete Planung ausgelöste Lärmzunahme selbst in einem Bereich, der sich der menschlichen Wahrnehmbarkeit regelmäßig entzieht (hier bis 0,5 dB(A) tags und bis 0,1 dB(A) nachts), d.h. die Verschlechterung der Situation fällt ggü. der ohnehin bereits sehr hohen Ausgangsbelastung im Bestand nur wenig ins Gewicht.

Ferner bewertet die Gemeinde die gesamtgemeindlichen Planungsinteressen höher, vor allem, da es sich bei der Parksteiner Str. um die zentrale Durchgangs(bundes)straße in Altenstadt handelt, deren Verkehr durch nahezu jede relevante Bauleitplanung im Gemeindegebiete gesteigert werden würde. In der Folge würde die Lärmsituation entlang der Straße andernfalls zu einer faktischen Planungssperre für die Gemeinde für sämtliche solcher Planungen führen.

Nicht zuletzt misst die Gemeinde der mit dem Bebauungsplan geplanten Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters verbundenen Verbesserung der Versorgungssituation vor Ort und der damit einhergehenden Attraktivitätssteigerung erhebliche städtebauliche Bedeutung zu.

Die Begründung des Bebauungsplanes wurde daher hinsichtlich der Ausführungen zu den betroffenen Objekten angepasst

Sonstige Anpassungen

Im Zuge der Beteiligungen wurden weitere geringfügige Anpassungen der Planung vorgenommen (zum Beispiel Ergänzung eines Zeitpunkts, bis wann die Pflanzbindungen aus der Grünordnung umzusetzen sind). Diese sollen an dieser Stelle jedoch nicht im Einzelnen aufgeführt werden.

2. Gründe für die Wahl des Planes nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten

Wie im Umweltbericht ermittelt, sind die Umweltbelange insgesamt überwiegend gering von der Planung beeinträchtigt. Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen kompensieren die Betroffenheit der Umweltbelange. Durch die Anordnung des Baufensters im Westen in Richtung Autobahnböschung und durch zahlreiche Festsetzungen zur Gestaltung (Dachbegrünung, Fassadengestaltung, maximale Höhe von Gebäuden, Werbeanlagen und Einfriedungen, Wasserdurchlässigkeit von Stellplatz-Belägen und Baumpflanzungen) werden Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und Landschaftsbilds soweit wie möglich gemildert und das Planungsgebiet in die Landschaft eingebunden.

Aufgrund der Bauverbotszone zur Autobahn sowie aufgrund der dort angrenzenden Gehölzböschung wurde in diesem Bereich die Ausgleichsfläche als Saumbereich innerhalb des Geltungsbereiches geplant. Demgegenüber wurde die Alternative einer externen ökologischen Ausgleichsfläche als nicht sinnvoll erachtet, da dadurch die Flächeninanspruchnahme für das Vorhaben weiter steigen würde.

Die festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen und Flächen für Stellplätze, Einkaufswagenboxen u.Ä. verfolgen das Ziel einer möglichst direkten und möglichst flächeneffizienten Erschließung des Gebietes ausgehend von dem bereits bestehenden Anschluss an die Parksteiner Straße.

Eine andere Anordnung des Baufensters und der Stellplatz- und Verkehrsflächen wurde daher nicht als sinnvoll erachtet. Die geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten werden in der Gesamtabwägung als nicht vorteilhaft gegenüber der gewählten Bebauungsplanung erachtet.

Altenstadt a.d.Waldnaab, den 11.07.2023



Ernst Schicketanz,
Erster Bürgermeister

