

„Am Gruberbachtal“

Begründung mit Umweltbericht

Markt Moosbach

Brunnenstraße 1, 92709 Moosbach

Landkreis Neustadt an der Waldnaab



Vorentwurf: 13.01.2026

Entwurf: 28.04.2026

Endfassung:

Entwurfsverfasser:

NEIDL + NEIDL

Landschaftsarchitekten und Stadtplaner

Partnerschaft mbB
Dolesstr. 2, 92237 Sulzbach-Rosenberg
Telefon: +49(0)9661/1047-0
Mail: info@neidl.de // Homepage: neidl.de



Inhaltsverzeichnis

A	PLANZEICHNUNG	5
B	FESTSETZUNGEN	5
C	HINWEISE	5
D	VERFAHRENSVERMERKE	5
E	BEGRÜNDUNG	6
1.	Rechtsgrundlagen, Aufstellungsbeschluss, Geltungsbereich	6
1.1	Rechtsgrundlagen	6
1.2	Aufstellungsbeschluss	6
1.3	Geltungsbereich	6
2.	Erfordernis der Planaufstellung und Beschreibung der städtebaulichen Ausgangssituation	8
2.1	Ziele des Bauleitplans	8
2.2	Alternativenprüfung	9
2.3	Bedarfsnachweis	9
3.	Rahmenbedingungen und Planungsvorgaben	12
3.1	Planungsrechtliche Voraussetzungen	12
3.1.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)	12
3.1.2	Regionalplan Oberpfalz-Nord (Planungsregion 6)	14
3.1.3	Flächennutzungs- und Landschaftsplan	14
3.1.4	Schutzgebiete	15
3.1.5	Arten- und Biotopschutz	15
3.2	Planverfahren	17
3.3	Erschließung	17
3.3.1	Verkehrstechnische Erschließung	17
3.3.2	Kanäle und Abwasserbeseitigung	17
3.3.3	Wasserversorgung	18
3.3.4	Energieversorgung / vorhandene Leitungen mit Schutzzonen	18
3.3.5	Abfallentsorgung	18
3.3.6	Telekommunikation	18
3.4	Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse	19
3.5	Begründung zur Grünordnung, Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege	19
3.6	Ausgleich nach den Grundsätzen für die Anwendung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung	19
3.7	Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Planung (Monitoring)	19
3.8	Befreiungen	20
3.9	Land- und Forstwirtschaft	20
3.10	Zusammenfassende Erklärung	20
4.	Begründung der städtebaulichen und grünordnerischen Festsetzungen ...	21
4.1	Grenzen	21
4.2	Art der baulichen Nutzung	21
4.3	Maß der baulichen Nutzung	22
4.4	Baugrenzen, Bauweise, Abstandsflächen	22
4.5	Baugestaltung	22
4.6	Werbeanlagen	22
4.7	Stellplätze und Garagen, Nebenanlagen	22
4.8	Einfriedungen	23
4.9	Verkehrsflächen	23

4.10 Gestaltung des Geländes	23
4.11 Energieversorgung, Leitungsverlegung, Schutzabstände	24
4.12 Grünordnung, Natur und Landschaft.....	24
4.13 Artenschutz	24
4.14 Grundwasser, Entwässerung	24
4.15 Immissionsschutz.....	25
F UMWELTBERICHT	27
1. Einleitung	27
1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele der Bauleitplanung	27
1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und ihrer Berücksichtigung	28
2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung	29
2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario)	29
2.1.1 Schutzgut Mensch und Gesundheit.....	29
2.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen	29
2.1.3 Schutzgut Boden und Fläche	31
2.1.4 Schutzgut Wasser.....	31
2.1.5 Schutzgut Luft und Klima.....	31
2.1.6 Schutzgut Landschaft und Erholung	32
2.1.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter	32
2.1.8 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung.....	32
2.2 Prognose über die Auswirkungen auf die Schutzgüter bei Durchführung der Planung	32
2.2.1 Schutzgut Tiere und Pflanzen	32
2.2.2 Schutzgut Boden und Fläche	33
2.2.3 Schutzgut Wasser.....	34
2.2.4 Schutzgut Luft und Klima.....	35
2.2.5 Wirkungsgefüge zwischen den o.g. Schutzgütern	35
2.2.6 Schutzgut Landschaft und Erholung	35
2.2.7 Auswirkungen auf Erhaltungsziele und den Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes	36
2.2.8 Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt ..	36
2.2.9 Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter	37
2.2.10 Auswirkungen auf die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern	37
2.2.11 Auswirkungen auf die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie.....	37
2.2.12 Auswirkungen auf die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts.....	37
2.2.13 Auswirkungen auf die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden	38
2.2.14 Auswirkungen bei schweren Unfällen oder Katastrophen	38
2.3 Beschreibung der Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung oder Ausgleich von erheblichen Umweltauswirkungen	38
2.3.1 Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter	38
2.3.2 Ausgleich unvermeidbarer Beeinträchtigungen / Eingriffsregelung.....	40
2.3.3 Landschaftspflegerische Ausgleichsmaßnahmen	48
2.3.4 Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen.....	50
2.3.5 Umsetzung und Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen.....	50
2.4 Alternative Planungsmöglichkeiten	51

3.	Zusätzliche Angaben.....	52
3.1	Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	52
3.2	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen.....	52
3.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung	53
3.4	Anhang	54
3.5	Quellenangaben.....	55

Hinweis: Änderungen/Ergänzungen zum Stand des Vorentwurfs sind zur Verbesserung der Nachvollziehbarkeit farbig markiert.

A PLANZEICHNUNG

siehe Planblatt

B FESTSETZUNGEN

siehe Planblatt

C HINWEISE

siehe Planblatt

D VERFAHRENSVERMERKE

siehe Planblatt

E BEGRÜNDUNG

1. Rechtsgrundlagen, Aufstellungsbeschluss, Geltungsbereich

1.1 Rechtsgrundlagen

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan basiert auf den folgenden Rechtsgrundlagen in der jeweils zum Zeitpunkt der Beschlussfassung gültigen Fassung:

BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BayBO	Bayerische Bauordnung
BayBodSchG	Bayerisches Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes
BayDSchG	Bayerisches Denkmalschutzgesetz
BayLplG	Bayerisches Landesplanungsgesetz
BayNatSchG	Bayerisches Naturschutzgesetz
BayWG	Bayerisches Wassergesetz
BIMSchG	Bundesimmissionsschutzgesetz
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz
GaStellV	Garagen- und Stellplatzverordnung
NWFreiV	Niederschlagswasser-Freistellungsverordnung
PlanZV	Planzeichenverordnung
ROV	Raumordnungsverordnung
TRENGW	Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser
TRENOG	Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer
TrinkWV	Trinkwasserverordnung
WHG	Wasserhaushaltsgesetz

Alle Gesetze, Verordnungen, Regelungen, Satzungen etc., auf die innerhalb dieser Planung verwiesen wird, können über den Markt Moosbach eingesehen werden.

1.2 Aufstellungsbeschluss

Der Marktgemeinderat des Marktes Moosbach hat am 12.08.2025 gem. § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch die Aufstellung des Bebauungsplans „Am Gruberbachtal“ beschlossen.

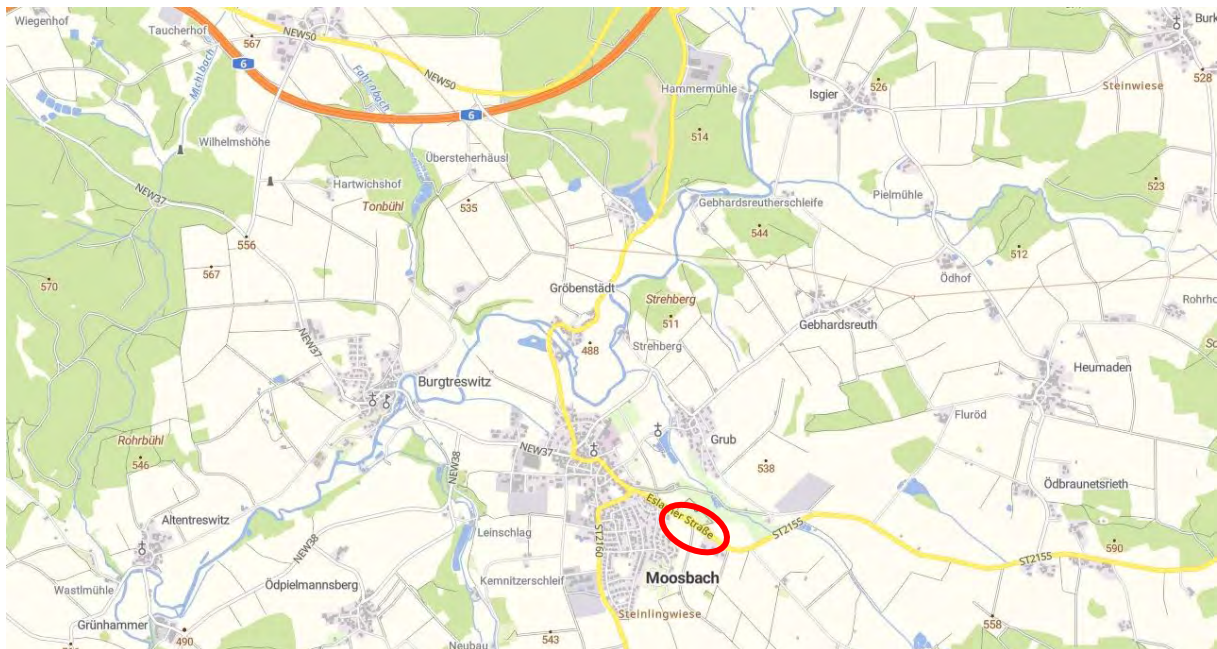
Es soll ein Sonstiges Sondergebiet für großflächige Einzelhandelsbetriebe und ein Sonstiges Sondergebiet für temporäres Parken für Naherholung im Gruberbachtal, gemäß § 11 BauNVO, und zwei ein Sondergebiete, die das der Erholung dienend, für Wohnmobilstellplätze ~~sowie für Parken für Naherholung~~, gemäß § 10 BauNVO, ausgewiesen werden.

Die geplanten Festsetzungen weichen von den Darstellungen des geltenden Flächennutzungsplans mit Landschaftsplan ab. Deshalb ist eine Änderung des Flächennutzungsplans mit Landschaftsplan nach § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren erforderlich.

1.3 Geltungsbereich

Die Vorhabenfläche liegt am östlichen Rand der Ortschaft Moosbach.

Die Teilbereiche werden derzeit landwirtschaftlich bzw. als Park- und Trittrassen genutzt und grenzen an die Staatsstraße ST2155 bzw. an das Gelände des Generationenparks an.



Lage der Fläche, ohne Maßstab

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 483/1, 485, 486 (TF), 487 (TF), 499 (TF), 498/2 (TF), Gemarkung Moosbach, und hat eine Gesamtfläche von ca. 2,12 ha. Darin sind öffentliche Grünflächen und Ausgleichsflächen enthalten. Außerdem ist eine externe Ausgleichsfläche auf Fl.-Nr. 174/1, Gemarkung Etzgersrieth, erforderlich.



Luftbild der Fläche, ohne Maßstab

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan wird wie folgt umgrenzt:

- o im Norden durch Gehölzstrukturen (Fl.-Nrn. 474 und 478, Gemarkung Moosbach)
- o im Süden durch eine Eingrünung, die das bestehende Wohngebiet von der Staatsstraße abgrenzt (Fl.-Nr. 491/5, Gemarkung Moosbach) bzw. durch die Hofstelle Eslarner Straße 10 (Fl.-Nr. 499 (TF), Gemarkung Moosbach)
- o im Osten durch das Wildgehege am Generationenpark (Fl.-Nr. 483, Gemarkung Moosbach)
- o im Westen durch eine Grünfläche (Fl.-Nr. 486 (TF), Gemarkung Moosbach)

Moosbach selbst zeigt eine kompakte Bebauung mit einem klaren Ortskern und lockereren Randbereichen. Richtung östlichen Ortsrand nimmt die Bebauungsdichte ab. Gegenüber der Vorhabenfläche liegt ein einzelnes größeres Gebäude mit landwirtschaftlicher Nutzung. Dieses liegt im Übergang von der Ortsbebauung zur Landschaft. Die Umgebung ist geprägt von einer offenen, leicht hügeligen

Kulturlandschaft mit überwiegend landwirtschaftlicher Nutzung. Es dominieren großflächige Felder und Wiesen. Die vorhandenen Gewässer und Gräben sowie die Felldränder sind abschnittsweise von Baum- und Strauchreihen begleitet. Nördlich der Vorhabenfläche befindet sich ein bewaldeter Bereich, der sich als grünes Band durch die Landschaft zieht und einen Kontrast zu den offenen Ackerflächen bildet. Darin befindet sich das Erholungs- und Freizeitgelände Kurpark Moosbach bzw. Generationenpark Gruberbachtal, unter anderem mit Wildgehege, Biergarten, Minigolf-Anlage und Abenteuerspielplatz. Im Gegensatz dazu hat die Vorhabenfläche als landwirtschaftlich genutzte Fläche keinen direkten Wert für die Erholungsnutzung. Der Bebauungsplan sieht unter anderem vor, die Anbindung und Parksituation für Erholungssuchende zu ordnen.

Die Staatsstraße ST2155 ist die dominierende Verkehrsachse. Sie verläuft geradlinig aus dem Ort hinaus und verbindet Moosbach mit Eslarn. Die Straße ist gut ausgebaut und wirkt als technische Linie in der Landschaft.

Aus der technischen Vorprägung durch die Staatsstraße und die angrenzenden landwirtschaftlichen Gebäude am Ortsausgang entsteht ein typisches Bild einer ländlichen Kulturlandschaft mit funktionaler Infrastruktur. Der nördlich angrenzende Gehölzbestand grenzt die Vorhabenfläche ein und mindert damit die Auswirkungen auf das Landschaftsbild bzw. verhindert eine störende Fernwirkung.

2. Erfordernis der Planaufstellung und Beschreibung der städtebaulichen Ausgangssituation

2.1 Ziele des Bauleitplans

Ziel der Bauleitplanung ist die Entwicklung verschiedener Sondergebiete, um einen Verbrauchermarkt ansiedeln zu können, Wohnmobilstellplätze zu errichten und PKW-Stellplätze zur besseren Zugänglichkeit des Generationenparks zu ermöglichen. Das Gebiet ist derzeit im Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen.

Die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind aufgrund § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauGB bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes als Grundlagen der Abwägung immer zu berücksichtigen und nach § 1 Abs. 7 BauGB gerecht abzuwägen.

Die bedeutsamen Ziele des Umweltschutzes für den Bebauungs- und Grünordnungsplan sind:

- o Beeinträchtigungen der Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft sind grundsätzlich so gering wie möglich zu halten
- o insbesondere sind die Belange des Menschen hinsichtlich des Lärms, Geruchs und sonstigen Immissionsschutzes sowie der Erholungsfunktion und die Kultur- und sonstigen Sachgüter zu berücksichtigen
- o nachteilige Auswirkungen auf die Lebensraumfunktion von Pflanzen und Tieren sind so weit als möglich zu begrenzen, das heißt Beeinträchtigungen wertvoller Lebensraumstrukturen oder für den Biotopverbund wichtiger Bereiche sind wo möglich zu vermeiden
- o Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes auch im überörtlichen Zusammenhang sind soweit wie möglich zu vermeiden; durch bauplanungs- und bauordnungsrechtliche sowie grünordnerische Festsetzungen ist eine ansprechende Gestaltung und Einbindung des Baugebietes in das Orts- und Landschaftsbild zu gewährleisten
- o Die Versiegelung von Boden sowie der Verlust von landwirtschaftlichen Flächen und anderer Freiräume ist möglichst zu begrenzen, sonstige vermeidbare Beeinträchtigungen des Schutzgutes sind zu vermeiden
- o nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser (Grundwasser und Oberflächengewässer) sind entsprechend der jeweiligen Empfindlichkeiten (z.B. Grundwasserstand, Betroffenheit von Still- und Fließgewässern) so gering wie möglich zu halten.

- o Auswirkungen auf das Kleinklima (zum Beispiel Berücksichtigung von Kaltluftabflussbahnen), die Immissionssituation und sonstige Beeinträchtigungen der Schutzgüter Klima und Luft sind auf das unvermeidbare Maß zu begrenzen.

Zwangsläufig gehen mit der Ausweisung der Sondergebiete unvermeidbare Beeinträchtigungen der Schutzgüter einher, die insbesondere im Umweltbericht genauer behandelt werden.

Die Fläche bietet sich aber aufgrund des direkten Anschlusses an die Staatsstraße ST2155 sowie den Kurpark Moosbach bzw. Generationenpark Gruberbachtal, unter anderem mit Wildgehege, Biergarten, Minigolf-Anlage und Abenteuerspielplatz, an. Die einzelnen Bestandteile der Planung sind aufeinander abgestimmt und ergänzen sich.

Die Neuordnung der Parksituation und die Ausweisung der Wohnmobilstellplätze verbessern die Anbindung und Zugänglichkeit des Erholungs- und Freizeitgeländes. Zur optimalen Versorgung mit Gütern des alltäglichen Bedarfs trägt zudem der vorgesehene Verbrauchermarkt bei. Dieser liegt an einer stark frequentierten Straße und in unmittelbarer Nähe zu einem bestehenden Wohngebiet, was eine fußläufige Anbindung garantiert.

Mit der Planung soll dem Belang der Wirtschaft, auch ihrer mittelständigen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung, sowie der Verbesserung der touristischen Infrastruktur Rechnung getragen werden. Der Markt Moosbach plant deshalb die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans „Am Gruberbachtal“.

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan wird im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans gem. § 8 Abs. 3 BauGB geändert. Somit entwickelt sich der Bebauungs- und Grünordnungsplan aus dem Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan. Der Bebauungs- und Grünordnungsplan ist unter der Voraussetzung, dass die Änderung des FNP im Vorfeld genehmigt wird, nicht genehmigungspflichtig. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungs- und Grünordnungsplan „Am Gruberbachtal“ kann nach Genehmigung der Flächennutzungsplanänderung durch öffentliche Bekanntmachung in Kraft gesetzt werden.

2.2 Alternativenprüfung

Auf Ebene des Bebauungsplanes sind in erster Linie alternative Erschließungsmodelle zu überprüfen, um die Variante mit dem geringsten Eingriffsrisiko umzusetzen.

Es ist davon auszugehen, dass alternative Standorte bereits auf Ebene der Flächennutzungsplanung überprüft wurden und dies auf Ebene des Bebauungsplanes entfallen kann.

Als Alternative zur Ausweisung des Bebauungsplanes in der vorliegenden Fassung wurden folgende Möglichkeiten geprüft:

1. Keine Neuausweisung und Belassen der Flächen im jetzigen Zustand (Nullvariante): Die Gewerbebetriebe finden keine Ansiedlungsfläche und müssen ihren Betrieb einstellen oder können ihren Betrieb nicht eröffnen bzw. erweitern.
2. Es soll eine gemeinsame Zufahrt für alle drei Sondergebiete entstehen, um die Verkehrsflächen zu bündeln und auf ein Mindestmaß zu begrenzen. Eine verkehrssichere Gestaltung der Einfahrt setzt voraus, dass der bestehende Verkehrsraum der ST2155 angepasst werden muss, weshalb Teilbereiche der Bestandsstraße ebenfalls im Geltungsbereich enthalten sind. Eine alternative Erschließung ist aufgrund der bereits vorhandenen Straßenführung der ST2155 und der Lage der Flurstücke nicht sinnvoll und würde zusätzliche Eingriffe in die Umwelt bedingen.

2.3 Bedarfsnachweis

Die vorliegende Planung umfasst die Entwicklung verschiedener Sondergebiete, um einen Verbrauchermarkt ansiedeln zu können, Wohnmobilstellplätze zu errichten und PKW-Stellplätze zur besseren Zugänglichkeit des Generationenparks zu ermöglichen.

SO1: Sonstiges Sondergebiet für großflächige Einzelhandelsbetriebe

Der hohe Andrang auf die Verbrauchermärkte in den Nachbarorten begründet den Bedarf an einer weiteren Einkaufsmöglichkeit in der Ortschaft Moosbach. Diesbezüglich wurden viele Varianten im Gebiet der Marktgemeinde geprüft. Zu den wesentlichen Standortkriterien zählen eine gute Erreichbarkeit im Sinne von der Anbindung an das Straßennetz sowie eine Anbindung an Wohngebiete für eine fußläufige Erreichbarkeit sowie eine hohe Frequentierung. Gleichzeitig müssen erhebliche Beeinträchtigungen der Umwelt vermieden werden. Bei innerörtlicher Lage wäre es schwierig, der Parksituation gerecht zu werden. Außerdem wäre das Ortsbild im Kernort deutlich beeinträchtigt. Eine Integration in ein Gewerbegebiet war aufgrund der fehlenden Präsenz und Frequentierung ebenfalls nicht möglich. Die wirtschaftlichen Faktoren sind für die Standortwahl eines Verbrauchermarktes erheblich. In der Marktgemeinde stehen keine geeigneten unbebauten Flächen, für die Baurecht besteht, zur Verfügung.

Der Markt Moosbach ist jedoch bestrebt, entsprechende Bauflächen auszuweisen, um das Defizit der Daseinsvorsorge zu beheben.

Die Belange der Land- und Forstwirtschaft sind bei der Planung von neuen Bauflächen grundsätzlich gegen die Erfordernisse wirtschaftlicher Entwicklungsmöglichkeiten abzuwägen. Die Umwandlung geeigneter land- oder forstwirtschaftlicher Flächen wird dabei als unvermeidbar angesehen.

Der gewählte Standort verbindet die einzelnen Faktoren und zeichnet sich durch die vorhandenen Strukturen aus. Nachdem die nächsten Einkaufsmöglichkeiten in den Nachbarorten Vohenstrauß oder Eslarn, ca. 6 bis 8 km in entgegengesetzte Richtungen entfernt liegen, ergibt sich für einen potenziellen Verbrauchermarkt in Moosbach ein großes Einzugsgebiet, das auch von der Lage an der häufig frequentierten Staatsstraße profitiert.

Die Verteilung von Verbrauchermärkten wird auf übergeordneter Ebene, dem Landesentwicklungsprogramm, geregelt. Eine Festsetzung der maximalen Verkaufsflächen erfolgt deshalb in Abstimmung mit der Regierung der Oberpfalz.

Eine Alternative zur Planung wäre demnach nicht die Suche nach einem anderen Standort, sondern ein Verzicht. Ein Verzicht von Planungen dieser Art würde aber bedeuten, dass sich die Lebensbedingungen im Markt Moosbach verschlechtern und daraus Wegzug resultiert oder keine neue Ansiedlung erfolgt. Die Planung fördert unter anderem auch die zukunftsfähige Entwicklung der Region. Das entspricht unter anderem auch den Zielen bzw. Grundsätzen übergeordneter Planungsebenen, wie dem Landesentwicklungsprogramm oder Regionalplan, zur Sicherung der Wettbewerbsfähigkeit und der Schaffung gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen gerade für strukturschwächere Regionen im Grenzgebiet.

Eine fußläufige, wohnortnahe Versorgung ist aufgrund der Lage in unmittelbarer Nähe zu Wohngebieten sichergestellt. Neu zu errichtende öffentliche Verkehrsflächen sind grundsätzlich nach dem allgemeinen Stand der Technik und aktuellen Vorgaben und Richtlinien umzusetzen. Die Kommune verpflichtet sich entsprechend der geltenden Anforderungen in Abstimmung mit dem künftigen Bauwerber eine Querungshilfe für Fußgänger umzusetzen. Die konkrete Ausbildung einer Querungshilfe ist im Rahmen der Ausführungs- bzw. Erschließungsplanung zu detaillieren. In der näheren Umgebung der Vorhabenfläche befinden sich bereits zwei Bushaltestellen (Moosbach Marktplatz und Moosbach Raiffeisenlager) in weniger als 500 bzw. 600 m Entfernung. Die Anbindung an den ÖPNV ist damit sichergestellt und die städtebaulich integrierte Lage gewährleistet.

SO2: Sondergebiet, das der Erholung dient - Campingplatz

Zunächst ist zu beachten, dass das Nutzungskonzept im Sondergebiet Camping kein Dauerwohnen vorsieht. Es ist eine Anlage für touristische Nutzung vorgesehen, die durch die unmittelbare Nähe zum Erholungs- und Freizeitgelände Kurpark Moosbach bzw. Generationenpark Gruberbachtal, unter anderem mit Wildgehege, Biergarten, Minigolf-Anlage und Abenteuerspielplatz, einen großen Erholungswert bietet. Das geplante Vorhaben erweitert das Spektrum der möglichen Nutzer deutlich.

Demnach ist von einer guten Belegung auszugehen und der Bedarf an Erholungsmöglichkeiten in direkter Nähe zur Ortschaft Moosbach kann gedeckt werden.

Die Errichtung von Wohnmobil-Stellplätzen ist in vorhandenen Innenentwicklungspotenzialen nicht möglich.

Die Nachfrage nach Stellplätzen für Reisemobile steigt bundesweit kontinuierlich: 2025 wurden 1.002.562 Wohnmobile registriert. Dem stehen jedoch nur etwa 5.452 ausgewiesene Stellplätze gegenüber (Quelle: civd.de, 2025). Daraus ergibt sich rechnerisch ein Verhältnis von ca. 184 Wohnmobilen pro Stellplatz. Diese Diskrepanz zeigt, dass die bestehende Infrastruktur bundesweit kaum ausreicht - insbesondere in touristisch attraktiven ländlichen Regionen.

Moosbach zeichnet sich durch seine Nähe zur Autobahn A6 aus und zieht zunehmend mobile Gäste an. Die bestehenden Stellplatzangebote am Friedhof in Moosbach reichen nicht aus um den steigenden Bedarf an sicheren, voll ausgestatteten Reisemobilstellplätzen zu decken. Die Lage am Friedhof führt teilweise zu Konflikten zwischen den Übernachtungsgästen und den Friedhofsbesuchern (Lärm, Zufahrt). Mit der vorliegenden Planung wurde ein neuer Standort gefunden, der die bisherigen Stellplätze ersetzen soll. Mit der Verlagerung können gleichzeitig die Kapazitäten erweitert werden, um der erhöhten Nachfrage gerecht zu werden. Die unmittelbare Nähe zum bestehenden Erholungs- und Freizeitgebiet und zum geplanten Verbrauchermarkt zur Versorgung mit Dingen des täglichen Bedarfs ergänzt das Angebot merklich.

Auf Basis der bundesweiten Marktdaten, der steigenden Zahl von Reisemobilen und der wachsenden Nachfrage nach qualitativen Übernachtungsmöglichkeiten, benötigt es den Aufbau einer entsprechenden Infrastruktur. Damit können auch Besucherströme der Reisemobilisten aktiv in die Region gelenkt werden. Somit kann die Erschließung neuer, regulärer Reisemobilstellplätze in Moosbach als sachgerecht und dringend erforderlich angesehen werden.

SO3: Sonstiges Sondergebiet, ~~das der Erholung dient~~ – Temporäres Parken für Naherholung im Grüberbachtal

Der Geltungsbereich beinhaltet einen Teilbereich der aktuell als Parkwiese für Erholungssuchende genutzt wird. Diese Parkmöglichkeit wird stark und regelmäßig beansprucht, was den konkreten Bedarf an Pkw-Stellplätzen begründet. Die Fläche bietet sich aufgrund des direkten Anschlusses an die Staatsstraße ST2155 sowie den Kurpark Moosbach bzw. Generationenpark Grüberbachtal, unter anderem mit Wildgehege, Biergarten, Minigolf-Anlage und Abenteuerspielplatz, als Parkplatzfläche an. Die Neuordnung der Parksituation auf Fl.-Nr. 486 (TF), Gemarkung Moosbach, und die Ausweisung der Wohnmobilstellplätze verbessern die Anbindung und Zugänglichkeit des Erholungs- und Freizeitgeländes.

Die vorliegende Planung mit ca. 2,12 ha (inkl. Ausgleichsfläche) ist deshalb begründet und nachvollziehbar.

3. Rahmenbedingungen und Planungsvorgaben

3.1 Planungsrechtliche Voraussetzungen

3.1.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

Gemäß Strukturkarte des Landesentwicklungsprogramms des Landes Bayern, Fortschreibung Stand 1. Juni 2023 liegt der Markt Moosbach im allgemeinen ländlichen Raum und einer Kreisregion mit besonderem Handlungsbedarf. Für die Vorhabenfläche trifft das LEP keine gebietskonkreten Festlegungen.

I. Ziele der Raumordnung

a) Zeichnerisch verbindliche Darstellungen

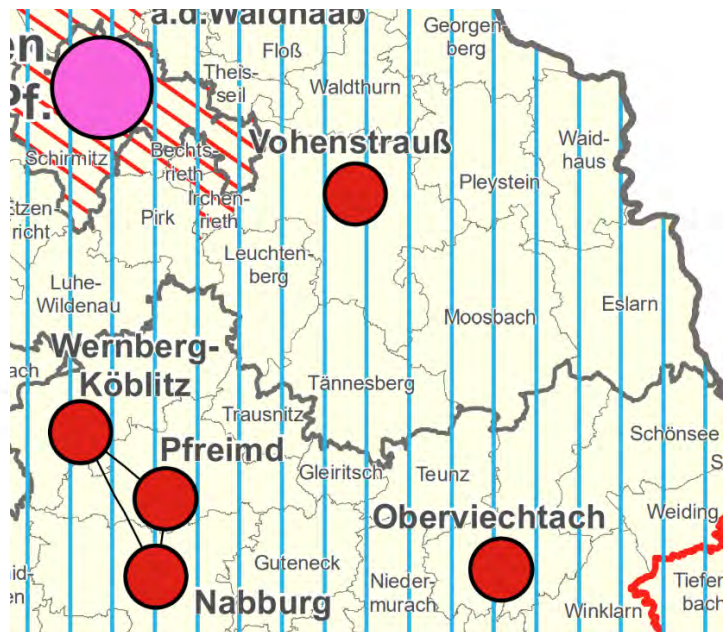
-  Allgemeiner ländlicher Raum
-  Ländlicher Raum mit Verdichtungsansätzen
-  Verdichtungsraum

Raum mit besonderem Handlungsbedarf

-  Kreisregionen
-  Einzelgemeinden

b) Zeichnerisch erläuternde Darstellung verbaler Ziele

-  Metropole
-  Regionalzentrum
-  Oberzentrum
-  Mittelzentrum
-  Region



Auszug LEP, Anhang 2 – Strukturkarte

Nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) soll die Zersiedelung der Landschaft verhindert werden (vgl. LEP 3.3 G). Neubauf Flächen sollen nach dem LEP-Ziel 3.3 möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten ausgewiesen werden. Ausnahmen sind zum Beispiel zulässig, wenn aufgrund tangierender Hauptverkehrsstraßen ein angebundener Standort im Gemeindegebiet nicht vorhanden ist oder eine dem Tourismus dienende Einrichtung errichtet werden soll, die aufgrund ihrer spezifischen Standortanforderungen oder auf Grund von schädlichen Umwelteinwirkungen auf dem Wohnen dienende Gebiete nicht angebunden werden kann. Schädliche Umwelteinwirkungen sind insbesondere Lärmimmissionen, auch ausgehend von durch das Vorhaben verursachtem Verkehr. Zur Sicherung der Wettbewerbsfähigkeit grenznaher Gebiete sind außerdem Abweichungen bei der Ausweisung neuer Gewerbe- und Industriegebiete möglich. Gleiches gilt für besonders strukturschwache Regionen. Nachdem der Landkreis Neustadt an der Waldnaab unmittelbar an die tschechische Grenze anschließt, sind die entsprechenden Voraussetzungen gegeben.

Die erwähnten Vorgaben werden wie auch im Umweltbericht beschrieben mit der vorliegenden Planung umgesetzt. Mit der Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans werden unter anderem die folgenden Ziele übergeordneter Planungen umgesetzt:

(Z) „In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen mit möglichst hoher Qualität zu schaffen oder zu erhalten ...“ (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“ (LEP 1.1.1).

Für Teilräume mit besonderem Handlungsbedarf sind folgende Grundsätze und Ziele bestimmend:

Vorrangprinzip bei Planungen/Maßnahmen zur Versorgung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge, bei der Ausweisung räumlicher Förderschwerpunkte sowie diesbezüglicher Fördermaßnahmen und bei der Verteilung von Finanzmitteln (in Hinblick auf die Schaffung gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen) (Ziel 2.2.4).

Entwicklung und Ordnung des ländlichen Raumes: Sicherung/Weiterentwicklung als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum, Versorgung der Bewohner mit zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Entfernung, Bewahrung eigenständiger Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur, Sicherung der landschaftlichen Vielfalt; zusätzlich Schaffung/Erhaltung einer zeitgemäßen Informations- und Kommunikationsinfrastruktur (Grundsatz 2.2.5).

Dabei besteht unter Wahrung der spezifischen räumlichen Gegebenheiten eine Ergänzungsfunktion zwischen Verdichtungsräumen und ländlichem Raum für eine ausgewogene Entwicklung des Landes (Grundsatz 2.2.2).

Natürliche Ressourcen wie Bodenschätze, Wasser, Boden, Fläche und Freiräume werden in erheblichem Umfang verbraucht bzw. in Anspruch genommen. Deshalb sollen bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die Ressourcen nur in dem Maße genutzt werden, wie es für das Allgemeinwohl verträglich ist. Dies bedeutet auch, dass unvermeidbare Eingriffe so ressourcenschonend wie möglich erfolgen“ (LEP 1.1.3).

Das Leitziel gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen ist aus dem verfassungsrechtlich verankerten Sozialstaatsprinzip abgeleitet und unterstreicht die Verantwortung des Freistaats Bayern für die räumliche Entwicklung, Ordnung und Sicherung des ganzen Landes, im Besonderen der Teilräume mit besonderem Handlungsbedarf, zu welchen auch der Markt Moosbach zählt. Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen in allen Landesteilen sind für die soziale, wirtschaftliche und territoriale Kohäsion von großer Bedeutung. Ihre Sicherung ist somit ein zentraler gesellschaftspolitischer Beitrag zur Herstellung von räumlicher Gerechtigkeit.

Laut Kapitel A 4.1.1 (Z) i.V.m. der Begründungskarte „Zentrale Orte und Nahbereich“ des Regionalplans der Region Oberpfalz ist Moosbach nicht als Zentraler Ort eingestuft. Somit sind Einzelhandels-großprojekte im Sinne des § 11 Abs. 3 BauGB grundsätzlich nicht zulässig. Abweichend davon sind Betriebe bis 1.200 m² Verkaufsfläche, die ganz überwiegend dem Verkauf von Waren des Nahversorgungsbedarfs dienen jedoch in allen Gemeinden zulässig und unterliegen nur der Steuerung von Ziel 5.3.2. Es ist durch geeignete textliche Festsetzungen sicherzustellen, dass der geplante Verbrauchermarkt die Größe von 1.200 m² Verkaufsfläche nicht überschreitet. Eine Agglomeration von drei oder mehr Einzelhandelsbetrieben im räumlich-funktionalen Zusammenhang ist nicht zulässig, da diese erheblich überörtlich raumbedeutsam sein können.

Gemäß Begründung zu LEP-Ziel 5.3.2 sind städtebaulich integrierte Lagen 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. Eine fußläufige, wohnortnahe Versorgung ist aufgrund der Lage in unmittelbarer Nähe zu Wohngebieten sichergestellt. Neu zu errichtende öffentliche Verkehrsflächen sind grundsätzlich nach dem allgemeinen Stand der Technik und aktuellen Vorgaben und Richtlinien umzusetzen. Die Kommune verpflichtet sich entsprechend der geltenden Anforderungen in Abstimmung mit dem künftigen Bauwerber eine Querungshilfe für Fußgänger umzusetzen. Die konkrete Ausbildung einer Querungshilfe ist im Rahmen der Ausführungs- bzw. Erschließungsplanung zu detaillieren. In der näheren Umgebung der Vorhabenfläche befinden sich bereits zwei Bushaltestellen (Moosbach Marktplatz und Moosbach Raiffeisenlager) in weniger als 500 bzw. 600 m Entfernung. Die Anbindung an den ÖPNV ist damit sichergestellt und die städtebaulich integrierte Lage gewährleistet.

Der vorliegenden Planung stehen keine Ziele der Landesentwicklung entgegen.

3.1.2 Regionalplan Oberpfalz-Nord (Planungsregion 6)

Der Regionalplan steuert die übergemeindlichen Entwicklungen auf regionaler Ebene, die das Landesentwicklungsprogramm für ganz Bayern vorgibt. Entsprechend dem Regionalplan der Planungsregion 6 – Oberpfalz Nord sind für den Planbereich folgende Grundsätze und Ziele betroffen:

Gemäß Zielkarte 1 – Raumstruktur liegt der Markt Moosbach im allgemeinen Raum mit besonderem Handlungsbedarf und ist weder Grund- noch Mittelzentrum.

Gemäß Zielkarte 3 – Landschaft und Erholung liegt der Geltungsbereich nicht innerhalb eines landschaftlichen Vorbehaltsgebietes oder Landschaftsschutzgebietes. Weitere Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete oder landschaftspflegerische Maßnahmen sind nicht betroffen.

Die Vorhabenfläche liegt innerhalb des Naturparks Nördlicher Oberpfälzer Wald.

Gemäß RP 6 B II Siedlungswesen, Punkt 3 Freizeitwohngelegenheiten und Campingplätze, soll dem Bedarf an Freizeitwohngelegenheiten vor allem in den besonders für die Erholung geeigneten Gebieten Rechnung getragen werden. In unmittelbarer Nähe liegt das Erholungs- und Freizeitgelände Kurpark Moosbach bzw. Generationenpark Gruberbachtal, unter anderem mit Wildgehege, Biergarten, Minigolf-Anlage und Abenteuerspielplatz.

In Hinblick auf ökonomische Erfordernisse gilt unter Bezugnahme auf das LEP für fast die gesamte Region 6 die Einstufung als „Ländlicher Teilraum, dessen Entwicklung nachhaltig gestärkt werden soll“. Es ist eine ökologisch, ökonomisch und sozial tragfähige Entwicklung der Region anzustreben. Wesentliche Ziele sind die nachhaltige Verbesserung der Lebens- und Arbeitsbedingungen, soziale Gerechtigkeit und Chancengleichheit, die Stabilisierung und Verbesserung der ökologischen Situation sowie der Umweltbedingungen und die Sicherung der natürlichen Lebensgrundlagen.

Die Planung entspricht dem fachlichen Ziel der Land- und Forstwirtschaft B III 3.2, dass Wälder mit regionaler und lokaler Bedeutung für Klima- und Immissionsschutz in ihrer Flächensubstanz erhalten werden sollen. Es sind weder Waldflächen betroffen, noch wird in Gehölzstrukturen eingegriffen.

Gleiches gilt für Ziele aus dem Bereich B IV Wirtschaft: Die Region Oberpfalz-Nord ist als leistungsfähiger Wirtschaftsraum und attraktiver Lebens- und Arbeitsstandort zu stärken und weiterzuentwickeln (B IV 1.1). Es ist darauf hinzuwirken, bestehende Arbeitsplätze in der Region zu halten und zusätzliche, wohnortnahe Arbeitsplätze durch Neuansiedlungen und v.a. Stärkung bereits ansässiger Betriebe zu schaffen (B IV 1.3). Die Entwicklungsmöglichkeit ist auch durch Instrumente der Bauleitplanung und Bereitstellung der erforderlichen Infrastruktur zu sichern (B IV 1.4). In der gesamten Region soll auf eine bedarfsgerechte Versorgung der Bevölkerung mit Waren und Dienstleistungen hingewirkt werden (B IV 5.1) sowie eine Versorgung der Bevölkerung mit Waren des täglichen Bedarfs sichergestellt werden (B IV 5.2). Dabei ist laut Begründung der Blick auch auf kleinflächigen und verbrauchernahen Einzelhandel zu richten. Eine Agglomeration von drei oder mehr Einzelhandelsbetrieben im räumlich-funktionalen Zusammenhang ist nicht zulässig, da diese erheblich überörtlich raumbedeutsam sein können.

Für industriell-gewerbliche Vorhaben ist anzustreben, an geeigneten Standorten die günstigen infrastrukturellen Voraussetzungen der vorhandenen Bandinfrastruktureinrichtungen zu nutzen (B IV 3.1). Die erforderliche Infrastruktur liegt dank der angrenzenden Staatsstraße bereits vor. Es bedarf keiner neuen Erschließung. Die vorliegende Planung stärkt die Nahversorgung und touristische Entwicklung der Region.

Dem Vorhaben stehen keine Ziele der Regionalplanung entgegen.

3.1.3 Flächennutzungs- und Landschaftsplan

Das Gebiet des geplanten Bebauungs- und Grünordnungsplans ist im wirksamen Flächennutzungsplan bisher als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Im Bereich der Planung ist die Entwicklung einer Gehölzreihe als landschaftsplanerische Maßnahme verortet.

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert. Der betreffende Bereich wird zukünftig als Sondergebiete (SO) gem. § 1 Abs. 2 Nr. 12 BauNVO bzw. Ausgleichsflächen dargestellt.



Auszug Flächennutzungsplan

3.1.4 Schutzgebiete

Die Betroffenheit des Geltungsbereiches wurde auf folgende Schutzgebiete geprüft:

Internationale Schutzgebiete	
Biosphärenreservat	nicht betroffen
Europäische Schutzgebiete	
FFH-Gebiete	nicht betroffen
Vogelschutzgebiete	nicht betroffen
Nationale Schutzgebiete	
Nationalparke	nicht betroffen
Nationale Naturmonumente	nicht betroffen
Naturschutzgebiete	nicht betroffen
Landschaftsschutzgebiete	nicht betroffen
Naturparke	Der Geltungsbereich liegt im Naturpark „Nördlicher Oberpfälzer Wald“.
Naturdenkmäler (Flächen, Symbole)	nicht betroffen
Wasserschutzgebiete und Gebiete mit Hochwasserlast	
Trinkwasserschutzgebiete	nicht betroffen
Heilquellenschutzgebiete	nicht betroffen
Überschwemmungsgebiete	nicht betroffen
Wassersensible Bereiche	nicht betroffen

Quellen: Fin-Web, Bayernatlas, Umweltatlas

3.1.5 Arten- und Biotopschutz

Flächen des Arten- und Biotopschutzes liegen nicht innerhalb des Geltungsbereiches. Geprüft wurden folgende Schutztypen:

Arten- und Biotopschutz	
Biotopkartierung	Das Biotop 6440-0020-001 „Hecken an einem Hohlweg bei Moosbach“ liegt im nördlichen Bereich des Flurstücks Nr. 486, Gemarkung Moosbach.
Wiesenbrüterkulisse	nicht betroffen
Feldvogelkulisse-Kiebitz	nicht betroffen
Arten- und Biotopschutzprogramm	nicht betroffen
Biotope nach §30 BNatSchG	nicht betroffen

Quellen: Fin-Web, Bayernatlas, Umweltatlas

Im Zuge des Bauleitplanverfahrens ist zu prüfen, ob durch die Planung einer oder mehrere der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG ausgelöst werden, gegebenenfalls wären die naturschutzrechtlichen Voraussetzungen für eine Ausnahme von den Verböten gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG zu prüfen.

Folgende Verbotstatbestände sind definiert:

- o Schädigungsverbot: Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten und damit verbundene vermeidbare Verletzung oder Tötung von Tieren oder ihrer Entwicklungsformen. Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt wird.
- o Störungsverbot: Erhebliches Stören der Tiere während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten. Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die Störung zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führt.
- o Tötungsverbot: Gefahr von Kollisionen, wenn sich durch das Vorhaben das Kollisionsrisiko für die jeweiligen Arten unter Berücksichtigung der vorgesehenen Schadenvermeidungsmaßnahmen signifikant erhöht. 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.

Die vorhandenen Strukturen im Bearbeitungsgebiet sind anthropogen geprägt, zum Teil versiegelt und befestigt oder intensiv landwirtschaftlich genutzt, und deshalb als stark gestört einzustufen. Die Vegetation setzt sich aus wenigen Arten zusammen und weist deshalb eine für den Naturhaushalt eher untergeordnete Bedeutung auf. Besonders wertvolle Lebensräume oder kartierte Biotope werden durch die Planung nicht direkt oder erheblich beeinträchtigt.

Es wurden faunistische Erhebungen durchgeführt und in einem naturschutzfachlichen Beitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung zusammengefasst. Dieser ist den Unterlagen zur Bauleitplanung als Anhang beigelegt und kommt zu folgendem Ergebnis:

„Auf der Planungsfläche des vorhabensbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplans „Am Gruberbachtal“ und seinem nahen Umfeld ist vom Vorkommen einiger Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie (Fledermäuse, Zauneidechse) sowie von wildlebenden, europäischen Vogelarten auszugehen.“

Für die wildlebenden europäischen Brutvogelarten sowie die Tierarten des Anhang IV der FFH-Richtlinie, die auf der Planungsfläche bzw. in deren nahen Umfeld (Wirkraum des Vorhabens) vorkommen oder potenziell vorkommen können, sind die projektbedingten Wirkfaktoren und Wirkprozesse unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen so gering, dass die ökologische Funktion der potenziell betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt wird und eine Verschlechterung der Erhaltungszustände der lokalen Populationen nicht entsteht.

Die Prüfung kommt zu dem Ergebnis, dass bei europäischen Vogelarten gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie, bzw. bei Tierarten gem. Anhang IV der FFH-Richtlinie unter Berücksichtigung der Vermeidungs-

dungsmaßnahmen keine Tatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 - 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfüllt werden.

Die Erteilung einer Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG ist nicht notwendig.“

~~Unter Berücksichtigung der für die Feldlerchen bekannten Standortanforderungen wird deutlich, dass die Vorhabenfläche aufgrund der vielen Störfaktoren (Verkehrsweg, Neigung der Fläche) und Kulissenwirkungen (stärker frequentierte Wege / Straßen; Baumreihen, Baumhecken, Feldgehölze; Geschlossene Gehölzkulissen, Wälder) nicht geeignet ist. Dies deckt sich mit der ASK-Datenbankabfrage, die für die Bodenbrüter keine Ergebnisse ergab. Die bestehenden Strukturen und die Ergebnisse einer ASK-Datenbankabfrage geben Hinweise auf das Vorkommen von Fledermäusen in der Umgebung. Zum Erhalt der lokalen Populationen werden Vermeidungsmaßnahmen vorgeschrieben. Demnach dürfen die Gehölzbestände nicht beeinträchtigt werden. Während der Bauphase sind zum Schutz sind ortsfeste Bau- oder Lattenzäune anzubringen. Gleichzeitig sollten die Bauarbeiten, zumindest die Erdarbeiten, vor der Vogelbrutzeit beginnen.~~

~~Die bisherige Nutzung des Geltungsbereiches sowie der vorzufindende Bestand führen entsprechend einer vereinfachten Abschätzung zu der Annahme, dass im Geltungsbereich durch die geplante Bebauung keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG einschlägig sind. Unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen werden somit für keine Art des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie für keine europäischen Vogelarten gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG erfüllt. Es wird daher voraussichtlich keine Ausnahme gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG oder eine Befreiung gem. § 67 BNatSchG benötigt.~~

3.2 Planverfahren

Der Ablauf des Bauleitplanverfahrens ist im Planteil beschrieben.

Die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans erfolgt im Regelverfahren parallel zur Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans.

3.3 Erschließung

3.3.1 Verkehrstechnische Erschließung

Die übergeordnete Verkehrsanbindung des Vorhabengebietes erfolgt über die Staatsstraße ST2155, welche nach Eslarn führt. Die Zufahrt zum Planungsgebiet erfolgt über eine neu zu errichtende Erschließungsstraße. Es soll eine gemeinsame Zufahrt für alle drei Sondergebiete entstehen, um die Verkehrsflächen zu bündeln und auf ein Mindestmaß zu begrenzen.

Innerhalb des Geltungsbereiches ist die Anlage von Erschließungsanlagen nur in absolut notwendigem Maß zulässig. Es ist möglich, dass die einzelnen Teilbereichen zulassungsbeschränkt errichtet werden und die Zufahrten zum Beispiel mittels Schranken geregelt werden. Auf eine möglichst geringe Versiegelung ist zu achten.

3.3.2 Kanäle und Abwasserbeseitigung

Der Geltungsbereich kann ordentlich an das Entwässerungssystem des Marktes Moosbach angeschlossen werden. Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem.

Das Oberflächenwasser soll über die belebte Bodenzone versickert ~~oder auf dem Baugrundstück zurückgehalten werden.~~ Auf der Vorhabenfläche wurden Sickertests durchgeführt. Die Ergebnisse liegen in einem Bereich, in dem Versickern noch möglich ist. Somit liegt ein Nachweis über die Versickerungsfähigkeit vor. Soll gesammeltes Niederschlagswasser erlaubnisfrei versickert werden, sind die Vorgaben der Verordnung über die erlaubnisfreie schadhlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung – NWFreiV) mit den dazu ergangenen Regeln zum schadhlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser

(TRENGW) zu beachten. Zur genauen Bestimmung und Dimensionierung der Sammel- und Versickerungsanlagen sind entsprechende Berechnungen mit den Bauantragsunterlagen bzw. im Genehmigungs-Freistellungsverfahren vorzulegen.

Aus ökologischen Gründen ist auf eine möglichst geringe Befestigung zu achten. Versiegelte Flächen sind auf ein Minimum zu beschränken.

Bei Starkniederschlägen und Schneeschmelze darf wild abfließendes Oberflächenwasser nicht zum Nachteil Dritter ab- bzw. umgeleitet werden (§ 37 WHG). Die schadlohe Ableitung des Oberflächenwassers ist sicher zu stellen.

3.3.3 Wasserversorgung

Die Versorgung des Baugebietes mit Trinkwasser ist durch den Markt Moosbach sichergestellt. Im Bereich der Vorhabenfläche befindet sich eine Wasserversorgungsleitung.

Die erforderliche Löschwassermenge ist in Abhängigkeit von baulicher Nutzung, Nutzungsdichte und der Gefahr der Brandausbreitung zu ermitteln. Eine Löschwassermenge von ~~48-96~~ m³/h über eine Dauer von 2 Stunden kann ~~in der Regel~~ durch den Wasserversorger sichergestellt werden. Anhand einer hydraulischen Berechnung der Zwick Ingenieure GmbH vom 22.04.2026 (siehe Anhang) wurde nachgewiesen, dass der Löschwasserbedarf durch die öffentliche Wasserversorgung gedeckt werden kann.

Die konkreten Anforderungen für den Objektschutz sind im Rahmen eines Bauantrags zu ermitteln und nachzuweisen.

Die Bekanntmachung zum Vollzug des Bayerischen Feuerwehrgesetzes (VollzBekBayFwG) des Bayerischen Staatsministeriums des Innern vom 28.05.2013 (Az.: ID-2211.50-162) empfiehlt den Kommunen, bei der Ermittlung der notwendigen Löschwassermenge die Technischen Regel zur Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung – Arbeitsblatt W 405 der Deutschen Vereinigung des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) anzuwenden.

Es wird die Verwendung von Überflurhydranten empfohlen. Wird die Löschwasserversorgung durch Löschwasserbehälter sichergestellt, sind die Vorgaben der DIN 14230: 2012-09 (Unterirdischer Löschwasserbehälter) einzuhalten.

3.3.4 Energieversorgung / vorhandene Leitungen mit Schutzzonen

Die Stromversorgung des Baugebietes kann durch einen Versorgungsträger sichergestellt werden.

Bei der Erschließungsplanung sowie bei der Pflanzung von Gehölzen sind die einschlägigen Schutzbestimmungen der Leitungsträger zu beachten.

3.3.5 Abfallentsorgung

Für die Abfallentsorgung ist der Landkreis Neustadt an der Waldnaab zuständig. Es gelten die landkreisspezifischen Regelungen zur Müllentsorgung.

Für den im Holsystem zu entsorgenden Abfall wird auf Folgendes hingewiesen: Gemäß §16 Nr. 1 der geltenden Unfallverhütungsvorschriften Müllbeseitigung (BGV C 27) können Stellflächen für Müllgefäße nur direkt angefahren werden, wenn grundsätzlich ein Rückwärtsfahren der Müllfahrzeuge nicht erforderlich ist und die Fahrwege nach der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen RAST 06 ausgestattet und die Transportwege bei Dunkelheit beleuchtet sind. Andernfalls sind die Müllgefäße an der nächsten anfahrbaren Stelle bereit zu stellen, so dass eine Verkehrsbehinderung ausgeschlossen werden kann.

3.3.6 Telekommunikation

Es erfolgt die Erschließung durch einen Erschließungsträger.

3.4 Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Dieser Punkt wird im Umweltbericht unter „Schutzgut Mensch“ behandelt. Im vorliegenden Kapitel wird der Immissionsschutz hervorgehoben behandelt, da Maßnahmen und Festsetzungen nötig sind, um gesunde Wohnverhältnisse in den betreffenden Teilen des Baugebiets sowie auch für die anliegenden Flächen zu gewährleisten.

In der Satzung zum Bebauungsplan sind Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen in Form von abstrakten und konkreten Festsetzungen nach §9 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit §1 Abs. 4 Nr. 2 und Abs. 11 BauNVO bzw. §9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB zu treffen.

3.5 Begründung zur Grünordnung, Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege

„Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlagen für Leben und Gesundheit des Menschen ... im besiedelten und unbesiedelten Bereich ... zu schützen, ...; der Schutz umfasst die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft“ (aus § 1 BNatSchG).

„Grünordnungspläne sind von den Kommunen aufzustellen, sobald und soweit dies aus Gründen des Naturschutzes und der Landschaftspflege erforderlich ist; ...“ (Art. 4 Abs. 2 BayNatSchG).

Für die Belange des Umweltschutzes ist gemäß §2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht zusammengefasst sind. Der Umweltbericht ist Teil der Begründung; auch seine Ergebnisse liegen der gemeindlichen Abwägung zu Grunde.

Die während und nach der öffentlichen Auslegung bzw. durch die Beteiligung der Träger Öffentlicher Belange gewonnenen zusätzlichen Erkenntnisse zu den jeweiligen Schutzgütern sind nachträglich einzuarbeiten.

3.6 Ausgleich nach den Grundsätzen für die Anwendung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung

Nach §1a BauGB sind die „Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes...“ in der Abwägung zu berücksichtigen. „Der Ausgleich erfolgt durch geeignete Darstellungen und Festsetzungen ...“.

Die Kommune soll die durch die Bauleitplanung vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft so gering als möglich halten und unvermeidbare Eingriffe ausgleichen. Es ist nachzuweisen, auf welche Art den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege Rechnung getragen wird. Hierzu sind besonders grünordnerische Maßnahmen innerhalb des Baugebiets geeignet, die auch dazu beitragen, den Eingriff und damit den notwendigen Ausgleich zu minimieren.

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung wird ausführlich im Umweltbericht als Teil der Begründung behandelt.

Hier sind, neben der Eingriffs-Ausgleichsermittlung auch die geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen zu finden. Diese Maßnahmen und Festsetzungen wurden in die Satzung eingearbeitet.

3.7 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Planung (Monitoring)

Nach §4c BauGB haben die Kommunen die erheblichen Umweltauswirkungen der Bauflächenausweisung zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen zu ermitteln

und gegebenenfalls Abhilfemaßnahmen zu ergreifen. Die im Umweltbericht beschriebenen Maßnahmen zum Monitoring sind laufend durchzuführen.

3.8 Befreiungen

Befreiungen von Festsetzungen werden nur mit Zustimmung der Kommune oder vom Landratsamt erteilt, wenn die Voraussetzungen nach §31 Abs. 2 BauGB erfüllt sind. In diesem Fall ist ein normales, baurechtliches Verfahren erforderlich, die Genehmigungsfreistellung entfällt.

3.9 Land- und Forstwirtschaft

Die an den Geltungsbereich angrenzenden land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen müssen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung keine Einschränkungen hinnehmen. Das betrifft auch die Ausbringung von Gülle und Jauche. Die gesetzlichen Regelungen zu Pflanzabständen von Bäumen und Gehölzen zu angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen sind zu beachten.

3.10 Zusammenfassende Erklärung

„Dem Bebauungsplan ist eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde“ (§10 Abs. 4 BauGB).

Die zusammenfassende Erklärung ist dem ausgefertigten Bauleitplan zur Bekanntmachung beizufügen.

4. Begründung der städtebaulichen und grünordnerischen Festsetzungen

Der vorliegende Bebauungsplan sieht die städtebauliche Ordnung eines Teilbereichs des Marktes Moosbach vor. Die Ausweisung von Parzellen für einen Verbrauchermarkt, Wohnmobilstellplätze sowie Pkw-Parkplätze für den angrenzenden Kurpark erfolgt entsprechend des Bedarfs an städtebaulich vertretbarer Stelle.

Die zu erwartenden negativen Auswirkungen der Bebauung und die Flächenversiegelung werden durch die Festsetzungen zur Grünordnungsplanung sowie zum Ausgleich kompensiert. Durch die Lage der Ausgleichsfläche im Geltungsbereich wird eine Aufwertung direkt am Eingriffsort geschaffen und damit werden auch die Auswirkungen auf die Anlieger sowie das Landschaftsbild effektiv verringert. Siehe hierzu auch den Umweltbericht mit Behandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung und der Detaillierung der Ausgleichsmaßnahmen.

Durch die festgesetzte GRZ sowie die vorgeschriebene Pflanzung von Bäumen erfolgt die Durchgrünung der Baufläche. Die Artenauswahl der Gehölze, die sich an der potenziellen natürlichen Vegetation und robusten Kultursorten orientiert, fördert heimische Artengesellschaften und die lokale Biodiversität. Sie erweisen sich in der Regel als resistent gegenüber störenden Einflüssen und sind gegenüber fremdländischen Arten für die heimischen Tier- und Pflanzenwelt in größerem Umfang von Nutzen.

4.1 Grenzen

Der Geltungsbereich wird durch die dargestellte Grenze begrenzt. Die getroffenen Regelungen und Festsetzungen sind ausschließlich auf den Geltungsbereich anzuwenden. Innerhalb des Geltungsbereichs sind Bereiche abgetrennt, für die unterschiedliche Vorschriften für die Nutzung gelten.

4.2 Art der baulichen Nutzung

Die bauliche Nutzung im Geltungsbereich ist abschnittsweise als Sonstiges Sondergebiet für großflächige Einzelhandelsbetriebe (SO1) und für temporäres Parken für Naherholung im Gruberbachtal gemäß § 11 BauNVO sowie als Sondergebiet, das der Erholung dient – Campingplatz (SO2) ~~bzw. Parken für Naherholung (SO3)~~ gemäß § 10 BauNVO festgesetzt.

Für SO1 werden die maximal zulässigen Verkaufsflächen entsprechend einer Abstimmung mit der Regierung der Oberpfalz festgesetzt. Dies erfolgt vor dem Hintergrund, dass durch die Flächenausweisungen für Einzelhandelsgroßprojekte die Funktionsfähigkeit der zentralen Orte und die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich dieser Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden darf. Durch die Festsetzungen im Bebauungsplan werden diese Vorgaben eingehalten, um die Kaufkraft nicht aus dem angrenzenden innerörtlichen Bereich abzuziehen. Die genannten Nutzungen sind baulich und funktional eigenständig zu errichten. Unter einer betrieblich-funktional eigenständigen Ladeneinheit versteht man einen eigenständigen Zugang, eine eigenständige Ladeneinheit sowie eigene Personalräume und getrennte Lager. Andernfalls ist die Verkaufsfläche von integrierten Einheiten, wie zum Beispiel Bäckereien, bei der Ermittlung der Verkaufsfläche des Verbrauchermarktes zu berücksichtigen.

Eine Agglomeration von drei oder mehr Einzelhandelsbetrieben im räumlich-funktionalen Zusammenhang ist nicht zulässig, da diese erheblich überörtlich raumbedeutsam sein können.

Im Bereich SO2 können Stellplätze für Wohnmobile und Wohnwagen zur Durchreise inkl. der zugehörigen Infrastruktur errichtet werden. Eine Dauerwohnnutzung ist unzulässig. Die Zufahrt in den Bereich SO2 kann zum Beispiel mittels Schranken beschränkt werden.

Der Teil SO3 regelt das Pkw-Parken für das angrenzende Erholungs- und Freizeitgelände Kurpark Moosbach bzw. Generationenpark Gruberbachtal, unter anderem mit Wildgehege, Biergarten, Mini-golf-Anlage und Abenteuerspielplatz. Zulässig ist die Errichtung von Pkw-Stellplätzen sowie von Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO für den Betrieb und die Bewirtschaftung des Parkplat-

zes. Eine Nutzung als Dauerparkplatz oder Übernachtungsmöglichkeit beispielsweise für Camper ist ausgeschlossen. Nach der baulichen Umsetzung ist dies durch entsprechende Verkehrszeichen sicherzustellen.

4.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl definiert. Diese wird aufgrund der Ortsrandlage unter dem Orientierungswert des § 17 BauNVO für den Bereich sonstiger Sondergebiete festgesetzt.

Die Abwägung erfolgt zwischen dem ländlichen Charakter des Bereichs und dem Ziel des Flächensparens.

4.4 Baugrenzen, Bauweise, Abstandsflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenze definiert. Die Baufenster sind unter Wahrung der vorhandenen Ansprüche der Ortsstruktur und Gestaltung angeordnet. Anforderungen, zum Beispiel aus Gründen des Schutzes des Landschaftsbildes, der Ortsentwicklung sowie auf Grund von Anbauverbotszonen (entlang der Staatsstraße) sind hierbei berücksichtigt.

Gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO wird für das Sonder-Industriegebiet SO1 die abweichende Bauweise (a) festgesetzt. Es gelten die Grundsätze der offenen Bauweise mit der Maßgabe, dass Gebäude mit einer Gebäudelänge von mehr als 50 m bis maximal 80 m zulässig sind.

Zur Wahrung der nachbarschaftlichen Interessen sowie der ausreichenden Belüftung und Belichtung sind die Abstandsflächen lt. den aktuellen Regelungen der BayBO einzuhalten.

4.5 Baugestaltung

Die Höhenlage der Oberkante des Erdgeschoss-Fußbodens ist begrenzt, um eine Einbindung in das Ortsbild und die Wahrung der nachbarschaftlichen Interessen zu gewährleisten.

Zusätzlich sind für den Geltungsbereich Maximalhöhen ab der jeweils maximal zulässigen FOK-Höhe festgesetzt, um die Höhenentwicklung der Gebäude zu steuern.

4.6 Werbeanlagen

Zur Berücksichtigung der Lage außerorts sind Werbeanlagen ausschließlich am Ort der Leistung zulässig. Die Werbefläche darf maximal 5 % der jeweiligen Fassadenseite betragen. Die Errichtung von Werbepylonen ist in begrenzter Form zulässig, um der Nutzung der Fläche als Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel gerecht zu werden. Die nächtliche Beleuchtung von Werbeanlagen sowie elektrische Wechselwerbeanlagen sind aus Gründen des Emissionsschutzes sowie zur Minimierung des Eingriffs nicht zulässig. Werbeanlagen und sonstige Hinweisschilder sind so anzubringen, dass Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht gestört werden.

4.7 Stellplätze und Garagen, Nebenanlagen

Stellplätze sind entsprechend der Garagen- und Stellplatzverordnung vom 30. November 1993 (GVBl. S. 910, BayRS 2132-1-4-B), die zuletzt durch § 11 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 605) und durch § 5 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 619) geändert worden ist, zu ermitteln und im Bauantrags- bzw. Freistellungsverfahren nachzuweisen. Untergeordnete Nebenanlagen, insbesondere Anlagen für die Erschließung sowie Parkierung, können im Bereich SO1 auch außerhalb der durch die Baufenster gekennzeichneten Bereiche errichtet werden, jedoch nicht in den festgesetzten Grünflächen. Damit wird erreicht, dass oberirdische Stellplätze auch in der Anbauverbotszone, die für Gebäude nicht genutzt werden kann, zulässig sind. Es sind jedoch grundsätzlich die

Vorgaben der Richtlinien für passiven Schutz an Straßen durch Fahrzeug-Rückhaltesysteme (2009) einzuhalten.

Aus ökologischen Gründen sind Stellplätze nur in versickerungsfähigen Belägen (z. B. Pflasterbelag mit Versickerungsfugen (bereits ab ca. 0,5 cm), Rasengitter, Natur- und Betonsteinpflaster mit Rasenfugen, wassergebundene Decken, Schotterrasen oder Fahrspuren mit durchlässigen Zwischenräumen) zu erstellen, sofern eine Vollversiegelung z. B. aus Gründen des Gewässerschutzes oder der Barrierefreiheit nicht zwingend erforderlich ist.

Die Höhe von Garagen und Nebenanlagen sind aus städtebaulichen Gründen und zur Einbindung in das Ortsbild auf eine maximale Höhe von 5,00 m über dem Planungsgelände begrenzt. Damit soll auch eine Unterordnung gegenüber dem Hauptgebäude erreicht werden.

Zur Erzielung eines stimmigen städtebaulichen Bildes ist einerseits die Errichtung von Wellblechgaragen unzulässig sowie andererseits die Dachform als prägendes Element der des Hauptgebäudes anzupassen. Flachdächer in begrünter Form sind aus ökologischen, klimatischen und wasserwirtschaftlichen Gründen immer zulässig.

Zum Erhalt der Ortstypik sind keine gebäudeunabhängigen Anlagen zur Gewinnung von Energie aus regenerativen Rohstoffen zulässig.

4.8 Einfriedungen

Zur Minimierung des Eingriffs ist die Errichtung von Zaunsockeln sowie blickdichter Einfriedungen unzulässig. Zur Verminderung von negativen ökologischen Auswirkungen wird die Festsetzung getroffen, dass die Durchlässigkeit für Kleintiere im Bereich von 10-15 cm ab dem Boden gewährleistet sein muss. Die Begrenzung der Gesamthöhe auf maximal 1,60 m und die Vorgabe, Einfriedungen mit Sträuchern gemäß Artenliste spätestens in der Pflanzperiode nach der Errichtung der Einfriedung zu hinterpflanzen, dient zur Verringerung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild.

4.9 Verkehrsflächen

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt über eine neu zu errichtende Zufahrtsstraße. Eine verkehrssichere Gestaltung der Einfahrt setzt voraus, dass der bestehende Verkehrsraum der Eslarner Straße (ST2155) angepasst werden muss, weshalb Teilbereiche der Bestandsstraße ebenfalls im Geltungsbereich enthalten sind. Neu zu errichtende öffentliche Verkehrsflächen sind grundsätzlich nach dem allgemeinen Stand der Technik und aktuellen Vorgaben und Richtlinien umzusetzen. Die detaillierte Planung erfolgt durch die Erschließungsplanung.

Zur Gewährleistung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Eslarner Straße (ST2155) ist in diesem Bereich die Errichtung von Grundstückszu- oder -abfahrten ausgeschlossen.

Aus ökologischen Gründen ist auf eine möglichst geringe Befestigung zu achten. Untergeordnete bzw. gering belastete Verkehrsflächen und sonstige aufgrund ihrer Nutzung nicht zwingend zu befestigende Flächen sind deshalb mit un- oder teilversiegelten Belägen zu befestigen. Eine Versiegelung ist nur in dem Umfang zulässig, wie es eine einwandfreie Benutzung der Verkehrsfläche erfordert und andere Rechtsvorschriften dem nicht entgegenstehen.

4.10 Gestaltung des Geländes

~~Das natürliche Gelände soll weitestgehend unverändert beibehalten werden.~~ Die Differenzierung der geplanten Geländehöhen in einzelne Bereiche dient der bestmöglichen Einbindung in das vorhandene Gelände. Stützmauern sind deshalb nur eingeschränkt zugelassen.

Zum Schutz des Bodens ist für Aufschüttungen gegebenenfalls ausschließlich inertes Material oder Aushubmaterial des Planungsbereiches zu verwenden. Jegliche Beeinträchtigungen, wie Bodenverdichtungen oder Bodenverunreinigungen, sind zu vermeiden. Deshalb soll das Gelände auch nur bei

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

Durch geeignete Maßnahmen ist sicher zu stellen, dass kein Oberflächenwasser auf Nachbargrundstücke abgeleitet wird. Daher sind Versiegelungen auch nur in begrenzten Umfang zugelassen.

4.11 Energieversorgung, Leitungsverlegung, Schutzabstände

Das Baugebiet wird mit den erforderlichen Infrastrukturen versorgt. Die Versorgungsträger werden im Rahmen der Erschließungsplanung kontaktiert, um eine Koordinierung der Leitungsverlegung zu ermöglichen.

Die Trassen der Versorgungsleitungen sind entsprechend der anerkannten Regeln der Technik zu errichten und freizuhalten. Die Abstimmung mit den Versorgungsträgern hat ggf. zu erfolgen.

4.12 Grünordnung, Natur und Landschaft

Zur Eingrünung ist die Pflanzung von Bäumen und Gehölzen zur Sicherstellung der Durchgrünung des Geltungsbereiches und damit zur Minimierung des erfolgenden Eingriffs in Naturhaushalt und Landschaftsbild vorgesehen. Je nach Grundstücksgröße oder Anzahl der vorgesehenen PKW-Stellplätze ist die entsprechende Zahl von Bäumen zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Auswahl der Bäume hat entsprechend der Artenliste zu erfolgen. Die Verwendung von Sorten entsprechend der Optimierung des Standorts ist zulässig.

Die Artenliste ist für alle Pflanzungen mit Pflanzverpflichtung verbindlich anzuwenden. Zur Minimierung des Eingriffs ist die Anlage der Freiflächen sowie deren Bepflanzung unmittelbar nach Fertigstellung der Hauptbaumaßnahme bzw. in der nächsten Pflanzperiode umzusetzen. Je nach Art der Pflanzen sind unterschiedliche Pflanzzeitpunkte zu empfehlen. Die Hauptpflanzzeit für Bäume, Sträucher und Gehölze ist im Herbst und Frühjahr, wenn der Boden frostfrei ist.

Zur Kompensation von nicht zu vermeidenden Eingriffen in Naturhaushalt und Landschaftsbild sind Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen. Die Bilanzierung des Kompensationsbedarfs und die Beschreibung der Maßnahmen sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

4.13 Artenschutz

Die festgesetzten artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen sind notwendig, um Gefährdungen der nach den einschlägigen Regelungen geschützten Tierarten zu vermeiden oder zu mindern. Beschreibungen zur Herstellung und gegebenenfalls Pflege sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

~~4.13~~ 4.14 Grundwasser, Entwässerung

Durch Baumaßnahmen darf das Grundwasser nicht beeinträchtigt werden. Versiegelte Flächen sind aus ökologischen Gründen, konkret zum Schutz der Bodenfunktionen, auf ein Minimum zu beschränken.

Das Niederschlagswasser ist zur Verbesserung des Kleinklimas und zur Verringerung des Eingriffs wo möglich breitflächig über die belebte Bodenzone zu versickern ~~oder rückzuhalten~~. Auf der Vorhabenfläche wurden Sickertests durchgeführt. Die Ergebnisse liegen in einem Bereich, in dem Versickern noch möglich ist. Somit liegt ein Nachweis über die Versickerungsfähigkeit vor. Auf die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung sei an dieser Stelle verwiesen. Zur genauen Bestimmung und Dimensionierung der Sammel- und Versickerungsanlagen sind entsprechende Berechnungen mit den Bauantragsunterlagen bzw. im Genehmigungs-Freistellungsverfahren vorzulegen.

Zur Vermeidung von nachteiliger Beeinflussung von Nachbargrundstücken darf Oberflächenwasser nicht auf Nachbargrundstücke abgeleitet werden.

Keller und andere vergleichbare Anlage, die von Hang- und Schichtenwasser betroffen sein könnten bzw. sich unterhalb der Entwässerungsebene befinden, müssen wasserdicht ausgeführt sein, um Schäden zu verhindern.

4.144.15 Immissionsschutz

Um die Sicherheit und Leichtigkeit des Straßenverkehrs gewährleisten zu können (Verkehrssicherheit), dürfen von der Außenbeleuchtung keine Blendwirkungen auf Verkehrsteilnehmer der Staatsstraße St 2155 ausgehen. Dafür notwendige bauliche Maßnahmen decken sich mit den folgenden Vorgaben für eine insektenfreundliche Beleuchtung.

Zur Minimierung des Eingriffs in den Naturhaushalt ist für alle Formen der Außenbeleuchtung ausschließlich insektenfreundliches Licht mit einer Abschirmung nach oben und an den Seiten zu verwenden, sodass das Licht nicht weiter als horizontal ausgestrahlt wird. Damit wird erreicht, dass eine deutlich geringere Zahl an Insekten angelockt wird, so dass die Insektenmenge weniger stark durch die Beleuchtung verringert wird. Auf diese Weise wird das Nahrungsangebot vor allem für Fledermäuse und Vögel nicht wesentlich beeinträchtigt. Zur Reduzierung der Lichtverschmutzung im Geltungsbereich sind weitere Hinweise zur Anbringung bzw. Verteilung der Leuchten zu beachten. Die Leuchten sind nicht höher als unbedingt nötig anzubringen, um nur das unbedingt nötige Raumvolumen auszuleuchten. Gleichzeitig sollen mehr kleinere Leuchte, die jeweils eine kleinere Fläche abdecken als wenig große, die ein weites Feld bzw. Raumvolumen beleuchten, verwendet werden.

Baubedingt kann es kurzzeitig zu erhöhter Lärmentwicklung kommen. Diese ist jedoch vorübergehend und daher als gering erheblich einzustufen.

Es besteht kein Entschädigungsanspruch gegen den Straßenbaulastträger der Staatsstraße wegen Lärm und anderen von der Staatsstraße ausgehenden Immissionen.

Für den Bebauungsplan wurde die schalltechnische Untersuchung 2939_0 des Ingenieurbüros alfred bartl akustik | bauphysik erstellt. Diese kommt zu folgenden Ergebnissen:

Um, an dem Plangebiet benachbarten Immissionsorten gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleisten zu können, wurde für die Teilflächen im Sondergebiet eine sog. „Kontingentierung“ der Lärmemissionen entsprechend des Verfahrens der DIN 45691:2006-12 zur Festlegung der maximal zulässigen Lärmimmissionen aus dem Sondergebiet durchgeführt. Dadurch wird sichergestellt, dass sich bei Berücksichtigung der Vorbelastung aus dem Anlagenlärm an den maßgeblichen Immissionsorten in der Umgebung des Plangebietes durch die Planung keine Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm bzw. der städtebaulichen Orientierungswerte aus dem Beiblatt zur DIN 18005-1 ergeben können.

Grundsätzlich ergibt sich folgende Situation:

Die Kontingentierung wurde so angelegt, dass unter Berücksichtigung der relevanten Vorbelastung die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den Immissionsorten in der Umgebung des Plangebietes eingehalten werden können.

Um eine Einordnung zu ermöglichen, vergleichen wir die Sondergebietsflächen mit den flächenbezogenen Schalleistungspegeln für Gewerbegebiete gemäß DIN 18005-1/9/.

Ab einem Emissionskontingent ab $LWA = 60 \text{ dB/m}^2$ können Gewerbegebietsflächen in der Regel als uneingeschränkte Flächen gelten. Dies trifft für die Teilflächen SO2 und SO3 tagsüber zu. Für die Teilfläche SO1 ist das Emissionskontingent um 1 dB/m^2 niedriger (siehe untenstehende Tabelle).

Zur Nachtzeit sind alle Teilflächen aufgrund der um 15 dB niedrigeren Immissionsrichtwerte der TA Lärm und unter Berücksichtigung der Schutzwürdigkeit der Umgebung (Mischgebiete, allgemeines Wohngebiet) entsprechend eingeschränkt. Die Emissionskontingente betragen maximal $LEK = 48 \text{ dB/m}^2$ für die Teilfläche SO2 und SO3 und minimal $LEK = 40 \text{ dB/m}^2$ für die Teilflächen SO1. Entsprechend der geplanten Nutzung sind auf der Teilfläche SO1 keine relevanten nächtlichen Lärmimmissionen zu erwarten. Auch auf den Teilflächen SO2 und SO3 ist bei typisierender Betrachtung

lediglich mit einzelnen nächtlichen Fahrbewegungen zu rechnen, sodass auch zur Nachtzeit keine relevante Einschränkung für das Plangebiet besteht.

Nachstehend sind die festgelegten Emissionskontingente der Teilflächen angegeben:

<u>Fläche</u>	<u>L_{EK,Tag} in dB(A)/m²</u>	<u>Reduzierung zur Nachtzeit in dB:</u>
<u>SO1</u>	<u>59</u>	<u>19</u>
<u>SO2</u>	<u>60</u>	<u>12</u>
<u>SO3</u>	<u>60</u>	<u>12</u>

Tabelle: Emissionskontingente (LEK) und deren nächtliche Pegelminderung

Durch das planbedingte Verkehrsaufkommen auf öffentlichen Verkehrswegen, insbesondere auf der anbindenden Eslarner Straße sowie der zugehörigen Staatsstraße St 2160, ist mit einer Erhöhung der Verkehrslärmimmissionen im Umfeld des Planvorhabens zu rechnen. Die Berechnungen zeigen eine Zunahme der Verkehrslärmpegel um etwa 1 dB bis maximal 2 dB an den relevanten Immissionsorten. Eine erstmalige Überschreitung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV ergibt sich dabei nicht. An einem Immissionsort ergibt sich eine Erhöhung um 3 dB im Tagzeitraum, wobei die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV jedoch weiterhin eingehalten werden.

Eine wahrnehmbare Erhöhung des Verkehrslärms tritt in der Regel erst ab einer Pegelzunahme um 3 dB ein. In Ausnahmefällen können unter Laborbedingungen bereits Änderungen von etwa 1 dB wahrgenommen werden. Vor diesem Hintergrund ist davon auszugehen, dass das planbedingte Verkehrsaufkommen auf öffentlichen Verkehrswegen zu keiner relevanten zusätzlichen Lärmbelastung und damit zu keiner Beeinträchtigung der Straßenanlieger führt.

Innerhalb der Baugrenzen der Teilfläche SO1 des Plangebietes ergeben sich aus den Verkehrslärmimmissionen sowohl im Tag- als auch im Nachtzeitraum keine Überschreitungen der Orientierungswerte des Beiblatts 1 zur DIN 18005/10/ für Gewerbegebiete, wodurch gesunde Arbeitsverhältnisse gewährleistet sind. Im Bereich der Teilfläche SO2 können die, entsprechend der als Campingplatz geplanten Nutzung, niedrigeren Orientierungswerte des Beiblatts 1 zur DIN 18005 sowohl im Tag- als auch im Nachtzeitraum in einem Teilbereich unterschritten werden. Die um 4 dB höheren Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV/4/ werden dagegen innerhalb der gesamten Teilfläche SO2 eingehalten. Die Erholungsfunktion ist somit gewährleistet.

F UMWELTBERICHT

1. Einleitung

Mit dem vorliegenden Umweltbericht wird den gesetzlichen Anforderungen nach Durchführung einer sogenannten Umweltprüfung Rechnung getragen, welche die Umsetzung der Plan-UP-Richtlinie der EU in nationales Recht darstellt.

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

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

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

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

Nach §2 Abs. 4 Satz 4 BauGB ist das Ergebnis der Umweltprüfung in der Abwägung zu berücksichtigen.

Zwangsläufig gehen mit der Ausweisung des Baugebietes unvermeidbare Beeinträchtigungen der Schutzgüter einher, die im Weiteren im Einzelnen dargestellt werden.

Die Bearbeitung des Umweltberichts erfolgt gemäß dem Leitfaden „Der Umweltbericht in der Praxis“ der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Inneren, ergänzte Fassung vom Januar 2007 und gemäß dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr vom Dezember 2021.

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele der Bauleitplanung

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan weist verschiedene Sondergebiete aus. Der Geltungsbereich liegt am östlichen Rand der Ortschaft Moosbach. Die genaue Lage und Abgrenzung sind den Ausführungen in der Begründung zu entnehmen. Die Erschließung erfolgt über eine neu zu errichtende Zufahrtsstraße, welche an die Staatsstraße ST2155 anschließt.

Der Geltungsbereich umfasst folgende Parzellen: Gemarkung Moosbach, 483/1, 485, 486 (TF), 487 (TF), 499 (TF), 498/2 (TF)

Die Gesamtfläche des geplanten Baugebiets beträgt ca. 2,12 ha.

Außerdem ist eine externe Ausgleichsfläche auf Fl.-Nr. 174/1, Gemarkung Etzgersrieth, erforderlich.

Im geltenden Flächennutzungs- und Landschaftsplan ist das Gebiet als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes weichen von den Darstellungen des Flächennutzungsplans ab. Somit ist eine parallele Änderung des Flächennutzungsplans nach § 8 Abs. 3 BauGB erforderlich. Der betreffende Bereich wird im Flächennutzungsplan im Parallelverfahren als Sondergebiete (SO) gem. § 1 Abs. 2 Nr. 12 BauNVO bzw. Ausgleichsflächen geändert.

Weitere Ausführungen sind der Begründung zum Bebauungsplan bzw. zur Änderung des Flächennutzungsplans zu entnehmen.

1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und ihrer Berücksichtigung

Es sind die allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie Baugesetzbuch, Naturschutzgesetze, Abfall- und Wassergesetzgebung sowie Bundes-Bodenschutzgesetz in ihrer jeweils aktuellen Fassung zu berücksichtigen.

Die Darstellung erfolgt u. a. in der Begründung des Bebauungsplans.

Schutzgebiete

Die Betroffenheit der Schutzgebiete bzw. des Arten- und Biotopschutzes ist bereits in der Begründung zum Bebauungsplan unter 3.1.4 Schutzgebiete bzw. 3.1.5 Arten- und Biotopschutz behandelt.

Der Geltungsbereich liegt innerhalb des Naturparks „Nördlicher Oberpfälzer Wald“. Im Planungsgebiet selbst liegen keine geschützten Flächen nach Arten- und Biotopschutzprogramm oder Natura 2000. Das Biotop 6440-0020-001 „Hecken an einem Hohlweg bei Moosbach“ liegt im nördlichen Bereich des Flurstücks Nr. 486, Gemarkung Moosbach.

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

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

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

2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario)

2.1.1 Schutzgut Mensch und Gesundheit

Der Planungsbereich selbst besitzt als landwirtschaftlich genutzte Fläche bzw. Parkplatz in direkter Nachbarschaft zur Staatsstraße ST2155 keine direkte Bedeutung für die Erholungsnutzung.

In unmittelbarer Nähe liegt das Erholungs- und Freizeitgelände Kurpark Moosbach bzw. Generationenpark Gruberbachtal, unter anderem mit Wildgehege, Biergarten, Minigolf-Anlage und Abenteuer-spielplatz.

Wirtschaftliche Nutzungsansprüche bestehen auf einer Teilfläche bisher durch die Landwirtschaft.

Die Fläche dient weder dem Lärmschutz noch hat sie besondere Bedeutung für die Luftreinhaltung.

2.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Als potenzielle natürliche Vegetation wird in der Pflanzensoziologie der Endzustand der Vegetation bezeichnet, der sich einstellen würde, wenn sie sich unter den heutigen Standortbedingungen ohne weiteren Einfluss des Menschen entwickeln könnte. Sie braucht mit der ursprünglichen Vegetation nicht übereinstimmen.

Als Grundlage dieser Betrachtung dienen die Untersuchungsergebnisse nach SEIBERT (1968) zur potenziellen natürlichen Vegetation Bayerns, die aufbauend auf Bodeneinheiten und unter Berücksichtigung von Höhenlagen und Klimaverhältnissen Vegetationsgebiete beschreiben. Ergänzende Kartierungen einzelner Transekte in Bayern von JANNSEN und SEIBERT (1986) haben zu neuen Erkenntnissen geführt.

Demnach würde sich im Planungsgebiet auf lange Sicht Hainsimsen-Tannen-Buchenwald; örtlich mit Kiefern- und Birken-Moorwald sowie Bergulmen-Sommerlinden-Blockwald entwickeln.

Im Planungsgebiet selbst liegen keine geschützten Flächen nach Arten- und Biotopschutzprogramm oder Natura 2000.

Das Biotop 6440-0020-001 „Hecken an einem Hohlweg bei Moosbach“ liegt im nördlichen Bereich des Flurstücks Nr. 486, Gemarkung Moosbach.

Die Fläche ist aufgrund des Status als landwirtschaftliche Fläche bzw. Parkfläche geprägt durch die menschliche Nutzung und deshalb als stark gestört einzustufen. Die Vegetation der landwirtschaftlichen Nutzfläche setzt sich aus wenigen Arten zusammen und weist deshalb eine für den Naturhaushalt untergeordnete Bedeutung auf. Besonders wertvolle Lebensräume oder kartierte Biotope werden durch die Planung nicht direkt oder erheblich beeinträchtigt.

Pflanzenarten nach Anhang IV FFH-Richtlinie kommen gemäß dem beiliegenden naturschutzfachlichen Beitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung im Einwirkungsbereich des Bauvorhabens nicht vor. Alle diese Pflanzenarten können aus Gründen fehlender Standorteignung im Einwirkungsbereich ausgeschlossen werden.

Auf der Planungsfläche selbst befinden sich keine geeigneten Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Fledermäuse. Die Grünfläche und der Acker könnten gelegentlich als Jagdhabitat genutzt werden.

Nördlich der Planung liegt der Generationenpark, welcher einen großen naturnahen Komplex aus Grünflächen und auch Biotopen darstellt. Aus naturschutzfachlicher Sicht wird der Generationenpark geprägt durch einen Hohlweg mit beidseitiger Baumheckenstruktur, weiteren Feldgehölzen sowie

extensiv genutzten Wiesen- und Grünflächen. In den am Rand gelegenen Saumstrukturen muss abschnittsweise mit Zauneidechsen gerechnet werden. In den Bäumen des Hohlweges herrscht eine hohe Brutvogeldichte, sowie einzelne Fledermausquartiere (Spalten/Höhlen) als Fortpflanzungs- und Ruhestätten. Es kommen Grün- und Buntspechte vor sowie allgemein häufige, wenig störungsempfindliche Brutvogelarten. Naturschutzfachlich bedeutsam sind zudem die im Hohlweg gelegenen Erdkeller, welche auch von Fledermäusen als Ruhestätten in Form von Winterquartieren und Tagruhequartiere genutzt werden könnten.

~~Spezielles Artenschutzrecht~~ (spezielle artenschutzrechtliche Prüfung)

~~Es ist zu prüfen, inwieweit bei den europarechtlich geschützten Arten (Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie, europäische Vogelarten) und den sonstigen, nach nationalem Recht streng geschützten Arten Verbotstatbestände im Sinne von § 44 Abs. 1 in Verbindung mit Abs. 5 BNatSchG ausgelöst werden.~~

~~Folgende Verbotstatbestände sind definiert:~~

- ~~o Schädigungsverbot: Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten und damit verbundene vermeidbare Verletzung oder Tötung von Tieren oder ihrer Entwicklungsformen. Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt wird.~~
- ~~o Störungsverbot: Erhebliches Stören der Tiere während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten. Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die Störung zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führt.~~
- ~~o Tötungsverbot: Gefahr von Kollisionen, wenn sich durch das Vorhaben das Kollisionsrisiko für die jeweiligen Arten unter Berücksichtigung der vorgesehenen Schadenvermeidungsmaßnahmen signifikant erhöht. 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.~~

~~Die vorhandenen Strukturen im Bearbeitungsgebiet sind anthropogen geprägt, zum Teil versiegelt und befestigt oder intensiv landwirtschaftlich genutzt, und deshalb als stark gestört einzustufen. Die Vegetation setzt sich aus wenigen Arten zusammen und weist deshalb eine für den Naturhaushalt eher untergeordnete Bedeutung auf. Besonders wertvolle Lebensräume oder kartierte Biotope werden durch die Planung nicht direkt oder erheblich beeinträchtigt.~~

~~Unter Berücksichtigung der für die Feldlerchen bekannten Standortanforderungen wird deutlich, dass die Vorhabenfläche aufgrund der vielen Störfaktoren (Verkehrsweg, Neigung der Fläche) und Kulissenwirkungen (stärker frequentierte Wege, Straßen; Baumreihen, Baumhecken, Feldgehölze; Geschlossene Gehölzkulissen, Wälder) nicht geeignet ist. Dies deckt sich mit der ASK-Datenbankabfrage, die für die Bodenbrüter keine Ergebnisse ergab. Die bestehenden Strukturen und die Ergebnisse einer ASK-Datenbankabfrage geben Hinweise auf das Vorkommen von Fledermäusen in der Umgebung.~~

~~Die bisherige Nutzung des Geltungsbereiches sowie der vorzufindende Bestand führen entsprechend einer vereinfachten Abschätzung zu der Annahme, dass keine seltenen bzw. gefährdeten Arten direkt betroffen sind.~~

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass der Geltungsbereich eine lediglich geringe Bedeutung als Lebensraum für Pflanzen und Tiere aufweist. Flächen mit hoher Bedeutung sind von der Überbauung nicht betroffen.

2.1.3 Schutzgut Boden und Fläche

Durch die vorliegende Bauleitplanung werden Flächen der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung entzogen und in Flächen für Sondergebiete sowie Flächen für Eingrünung bzw. Ausgleich umgewandelt.

Boden dient als Pflanzen- und Tierlebensraum, als Filter, für die Wasserversickerung und -verdunstung sowie der Klimaregulierung. Zudem hat er seine Funktion als Produktionsgrundlage für die Landwirtschaft. Belebter, gewachsener Boden ist nicht ersetzbar.

Das Bearbeitungsgebiet liegt innerhalb der Naturraum-Haupteinheit (Ssymank) D63–Oberpfälzer und Bayerischer Wald, der Naturraum-Einheit (Meynen/Schmithüsen et. al.) 401 Vorderer Oberpfälzer Wald sowie der Naturraum Untereinheit (ABSP) 401-F Pfreimdtal und Oberpfälzer Bergland.

In der geologischen Karte 1:500.000 ist für den Planungsbereich als Geologische Einheit „Gneis untergliedert, mit stellenweiser Graphiteinlagerung (c)“ mit dem Ausgangsgestein „Ton- bis Schluffstein, Sandstein bis Grauwacke, Mergelstein, „Laterit“, untergeordnet Magmatit; niederdruckmetamorph, hochtemperiert, z. T. mitteldruckmetamorph“ verzeichnet.

Gemäß Übersichtsbodenkarte von Bayern 1:25.000 liegt im Bereich der Planung „Fast ausschließlich Braunerde aus skelettführendem (Kyro-)Sand bis Grussand (Granit oder Gneis)“.

Die Standortauskunft bezüglich bodenkundlicher Basisdaten des Umweltatlas Bayern zeigt eine sehr geringe Nährstoffverfügbarkeit und geringes pflanzenverfügbares Bodenwasser. Der Humusgehalt im Oberboden wird als mittel humos eingestuft.

In der Bodenschätzungskarte ist für die Vorhabenfläche, die aktuell als Acker bzw. Parkwiese genutzt wird, „IS5V 34/27“ angegeben. Daraus lässt sich ein mittleres Retentionsvermögen bei Niederschlagsereignissen und ein geringes Rückhaltevermögen für Schwermetalle ableiten. Die natürliche Ertragsfähigkeit ist als sehr gering (Ackerzahl 28 als unterste Grenze für die Kategorie „gering“) einzustufen.

Unterschiede bzgl. der biotischen Lebensraumfunktion des Bodens sind im Untersuchungsraum nicht zu erkennen. Es sind keine besonders schutzwürdigen Bodenflächen festzustellen.

Zu Altlasten ist im Bereich der Planung nichts bekannt.

In die Vorhabenfläche ragen teilweise Erdkeller. Deren genaue Lage und Statik ist im Rahmen der Erschließungsplanung ist zu prüfen. Gegebenenfalls sind weitere Maßnahmen zu veranlassen.

2.1.4 Schutzgut Wasser

Im Planungsgebiet befinden sich keine Oberflächengewässer oder Wasserschutzgebiete. Laut Umweltatlas Bayern befindet sich der Geltungsbereich weder im wassersensiblen Bereich noch in einem Überschwemmungsgebiet. Für den gewählten Standort sowie dessen unmittelbare Umgebung sind keine Informationen in der „Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturzflut“ vorhanden. Eine Hochwassergefahr kann grundsätzlich nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Grundwasser ist mit einem Abstand von > 2 m zu erwarten. Genauere Kenntnisse zum Grundwasserstand sind nicht vorhanden. Es ist nicht mit Stau- oder Haftnässe zu rechnen.

2.1.5 Schutzgut Luft und Klima

Die mittlere Lufttemperatur im Planungsbereich beträgt im Sommerhalbjahr zwischen 13 und < 14 °C und im Winterhalbjahr 1 bis < 2 °C. Im Sommerhalbjahr beträgt die mittlere Niederschlagshöhe etwa > 400 bis 450 mm, im Winterhalbjahr etwa > 350 mm bis 400 mm.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes hat als unbebaute Fläche der Landwirtschaft eine gewisse Bedeutung als Kaltluftentstehungsgebiet, jedoch ohne Bezug zur Wohnbebauung. Eine Bedeutung für die Frischluftentstehung ist nicht zu erkennen.

Besondere Erhebungen zur Luft bzw. deren Verunreinigung liegen für das Planungsgebiet nicht vor.

2.1.6 Schutzgut Landschaft und Erholung

Es handelt sich um eine landwirtschaftlich genutzte Teilfläche sowie eine Parkwiese. Das Umfeld ist von der Staatsstraße, der nördlich verlaufenden 20-kV-Freileitung, der Wohnbebauung sowie dem anschließenden Wald- bzw. Gehölzbestand geprägt. Der Standort selbst ist bereits vorbelastet und hat keinen direkten Wert für die Erholungsnutzung. Nördlich bzw. östlich der Vorhabenfläche befindet sich das Erholungs- und Freizeitgelände Kurpark Moosbach bzw. Generationenpark Gruberbachtal, unter anderem mit Wildgehege, Biergarten, Minigolf-Anlage und Abenteuerspielplatz.

Blickbeziehungen bestehen aufgrund der Topographie entlang der Staatsstraße in Richtung Ortsmitte.

2.1.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Kultur- bzw. Sachgüter mit schützenswertem Bestand bekannt. Im BayernAtlas sind keine Boden- oder Baudenkmäler innerhalb der Fläche bzw. in der näheren Umgebung verzeichnet.

2.1.8 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Das Belassen der vorliegenden Flächen im bestehenden Zustand würde keine Veränderung der biologischen Vielfalt oder der Funktion als Lebensraum für Tier- und Pflanzenarten erwarten lassen, da diese Flächen weiterhin wie bisher forstwirtschaftlich genutzt werden würden.

Auch für die anderen Schutzgüter würden sich keine Veränderungen ergeben. Das Defizit der Nahversorgung und an Wohnmobilstellplätzen bliebe bestehen. Außerdem wäre die Parkplatzsituation auf dem Flurstück Nr. 486, Gemarkung Moosbach, weiterhin ungeordnet.

2.2 Prognose über die Auswirkungen auf die Schutzgüter bei Durchführung der Planung

2.2.1 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Auswirkungen

Durch die Ausweisung der Sondergebiete wird eine Fläche in Anspruch genommen, die derzeit hauptsächlich intensiv landwirtschaftlich oder als Parkwiese genutzt wird. Es erfolgt kein Eingriff in bestehende Gehölze oder Saumstrukturen.

Zum Erhalt lokaler Fledermaus-Populationen dürfen die Gehölzbestände nicht beeinträchtigt werden. Während der Bauphase sind zum Schutz sind ortsfeste Bau- oder Lattenzäune anzubringen. Gleichzeitig ~~sollten-müssen~~ die Bauarbeiten, zumindest die Erdarbeiten, ~~vor-außerhalb~~ der Vogelbrutzeit beginnen. Zum Schutz potenziell vorkommender Zauneidechsen, wird während der Bauphase ein Reptilienschutzzaun errichtet.

Sollten große Fensterfronten errichtet werden, ist auf die Maßnahmen zum Vogelschlag gemäß beiliegender saP zu achten.

Es ist zu prüfen, inwieweit bei den europarechtlich geschützten Arten (Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie, europäische Vogelarten) und den sonstigen, nach nationalem Recht streng geschützten Arten Verbotstatbestände im Sinne von § 44 Abs. 1 in Verbindung mit Abs. 5 BNatSchG ausgelöst werden. Dazu wurden faunistische Erhebungen durchgeführt und in einem naturschutzfachlichen Beitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung zusammengefasst. Dieser ist den Unterlagen zur Bauleitplanung als Anhang beigefügt und kommt zu folgendem Ergebnis:

„Auf der Planungsfläche des vorhabensbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplans „Am Gruberbachtal“ und seinem nahen Umfeld ist vom Vorkommen einiger Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie (Fledermäuse, Zauneidechse) sowie von wildlebenden, europäischen Vogelarten auszugehen.“

Für die wildlebenden europäischen Brutvogelarten sowie die Tierarten des Anhang IV der FFH-Richtlinie, die auf der Planungsfläche bzw. in deren nahen Umfeld (Wirkraum des Vorhabens) vorkommen oder potenziell vorkommen können, sind die projektbedingten Wirkfaktoren und Wirkprozesse unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen so gering, dass die ökologische Funktion der potenziell betroffenen Fortpflanzung- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt wird und eine Verschlechterung der Erhaltungszustände der lokalen Populationen nicht entsteht.

Die Prüfung kommt zu dem Ergebnis, dass bei europäischen Vogelarten gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie, bzw. bei Tierarten gem. Anhang IV der FFH-Richtlinie unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen keine Tatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 - 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfüllt werden.

Die Erteilung einer Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG ist nicht notwendig.“

~~Die bisherige Nutzung des Geltungsbereiches sowie der vorzufindende Bestand führen entsprechend einer vereinfachten Abschätzung zu der Annahme, dass im Geltungsbereich durch die geplante Bebauung keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG einschlägig sind. Unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen werden nach aktuellem Kenntnisstand für keine Art des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie für keine europäischen Vogelarten gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG erfüllt. Es wird daher voraussichtlich keine Ausnahme gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG oder eine Befreiung gem. § 67 BNatSchG benötigt.~~

Durch die Festsetzung zur öffentlichen Grünfläche werden zusätzlich neue Biotopstrukturen geschaffen.

Während der Bauphase kann es durch die vom Baubetriebe ausgehenden Störwirkungen zu einer Beeinträchtigung der angrenzenden Lebensräume und zur Meidung der Flächen kommen, diese sind jedoch zeitlich beschränkt.

Zur Vermeidung von Lockwirkungen auf nachtschwärmende Insekten ist für alle Formen der Außenbeleuchtung ausschließlich insektenfreundliches Licht mit einer Abschirmung nach oben und an den Seiten zu verwenden, sodass das Licht nicht weiter als horizontal ausgestrahlt wird.

Zur Vermeidung der Beeinträchtigung von Säugetieren durch die Errichtung von Einfriedungen wird festgesetzt, dass die ~~Unterkante des Zaunes entsprechend der Geländetopografie mindestens 10 cm über der Geländeoberfläche liegen muss und damit für Kleintiere durchlässig ist.~~ Durchlässigkeit für Kleintiere im Bereich von 15 cm ab Geländeoberkante gewährleistet sein muss.

Vermeidungsmaßnahmen (s. unten)

Durch die festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen wie die Eingrünung sowie zu Zaunsockeln werden die Eingriffe verringert.

Ergebnis

Im Hinblick auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen sind gering bedeutende Flächen betroffen, so dass unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen in der Zusammenschau **gering erhebliche Umweltauswirkungen** für dieses Schutzgut zu erwarten sind.

2.2.2 Schutzgut Boden und Fläche

Auswirkungen

Jede Bebauung wirkt sich durch die unvermeidbare Versiegelung und den Eingriff in die Boden- und Oberflächenform negativ auf das Schutzgut Boden und Wasser aus. Der natürliche Bodenaufbau wird

großflächig verändert mit Auswirkungen auf Versickerung, Porenvolumen und Leistungsfähigkeit. Baubedingt werden größere Flächen verändert und Oberboden zwischengelagert.

Generell können auch auf Grundstücken, die nicht im Altlastenkataster erfasst sind, Altlasten vorhanden sein. Sollten deshalb bei Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG).

Gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen durch Verrichtungen auf den Flächen im Geltungsbereich sind Vorsorgemaßnahmen zu treffen. Jegliche Beeinträchtigungen, wie Bodenverdichtungen oder Bodenverunreinigungen, sind zu vermeiden. Deshalb soll das Gelände auch nur bei trockenen Boden- und Witterungsverhältnissen befahren werden. Das Befahren bei ungünstigen Bodenverhältnissen ist zu vermeiden, ansonsten sind Schutzvorkehrungen zu treffen. Geeignete Maschinen (Bereifung, Bodendruck) sind auszuwählen.

Der Wirkraum betrifft ausschließlich den Geltungsbereich. Bodenverunreinigungen angrenzender Flächen sind nicht zu erwarten.

Entsprechend der gesetzlichen Vorgaben (§1 Abs. 5 BauGB sowie §1a Abs. 2) soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Bodenversiegelungen sollen auf ein unbedingt notwendiges Maß begrenzt werden. Versiegelung hat auch Auswirkungen auf die Schutzgüter Wasser und Siedlungsklima und es gehen praktisch alle Bodenfunktionen verloren (Puffer-, Regelungs-, Lebensraumfunktion und Produktionsfunktion des Bodens für die Landwirtschaft).

Durch die Anlage von Gebäuden und befestigten Betriebs- und Freiflächen könnten bis zu 80% im Bereich SO1 und bis zu 60 % im Bereich SO2 dauerhaft versiegelt werden. Stellplätze dürfen jedoch nur in versickerungsfähigen Belägen erstellt werden.

Das natürliche Gelände soll weitestgehend unverändert beibehalten werden. Deshalb sind Abgrabungen oder Aufschüttungen je nach Bereich begrenzt.

Die Ausgleichsfläche wird zukünftig den Festsetzungen entsprechend weder gedüngt noch mit Pestiziden o.ä. behandelt.

Vermeidungsmaßnahmen (s. unten)

Vermeidungsmaßnahmen werden ergriffen, um die Auswirkungen zu reduzieren. Hierzu gehört eine Begrenzung der versiegelten Flächen und die Verwendung von versickerungsfähigen Belägen. Der Ausgleich erfolgt im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung durch eine Aufwertung geeigneter Flächen.

Ergebnis

Es sind auf Grund der Versiegelung und des Verlustes forstwirtschaftlicher Flächen Umweltauswirkungen **mittlerer Erheblichkeit** für das Schutzgut Boden und Fläche zu erwarten.

2.2.3 Schutzgut Wasser

Auswirkungen

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

Auch die Verdunstung wird auf Grund der Versiegelung reduziert.

Es kann wild abfließendes Wasser bei Starkregenereignissen oder Schneeschmelze auftreten. Eine Ab- oder Umleitung wild abfließenden Wassers zum Nachteil Dritter darf nicht erfolgen (§ 37 WHG).

Es kann nach dem derzeitigen Erkenntnisstand davon ausgegangen werden, dass bei den Baumaßnahmen kein Grundwasser angeschnitten wird. Schicht- bzw. Hangwasser kann nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Keller und andere vergleichbare Anlagen, die von Hang- und Schichtenwasser betroffen sein könnten bzw. sich unterhalb der Entwässerungsebene befinden, müssen wasserdicht ausgeführt sein, um Schäden zu verhindern.

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

Vermeidungsmaßnahmen (s. unten)

U.a. die Festsetzung der Verwendung von versickerungsfähigen Belägen wo möglich sowie die Festsetzungen zur Durchgrünung tragen zur Verminderung von negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser bei.

Ergebnis

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

2.2.4 Schutzgut Luft und Klima

Auswirkungen

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

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

Luftgetragene Immissionen (Lärm, Schadstoffe) werden im Umfeld durch die Bebauung und den damit im Zusammenhang stehenden Verkehr geringfügig erhöht.

Während der Bauphase kann es witterungsbedingt zeitweise zu Staubemissionen kommen.

Vermeidungsmaßnahmen (s. unten)

Vermeidungsmaßnahmen können die Auswirkungen reduzieren. So führen z.B. die Festsetzungen zur Durchgrünung des Baugebietes zur Staubbinding und Reduzierung der Wärmeentwicklung sowie zur Verbesserung des Kleinklimas. Der Ausgleich erfolgt im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.

Ergebnis

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

2.2.5 Wirkungsgefüge zwischen den o.g. Schutzgütern

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

2.2.6 Schutzgut Landschaft und Erholung

Auswirkungen

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

Die eingegrenzte Lage mit umliegendem Waldbestand und die bewegte Topographie vermindern jedoch eine störende Fernwirkung. Die Vorhabenfläche ist von der Umgebung eingefasst. Der Standort

ist aufgrund der unmittelbaren Nähe zur Staatsstraße und der nördlich verlaufenden Freileitung bereits technisch vorgeprägt.

Der Bebauungsplan sieht unter anderem vor, die Anbindung, Parksituation und Zugänglichkeit für das Erholungs- und Freizeitgelände Kurpark Moosbach zu ordnen und zu verbessern. Mit der Errichtung von Wohnmobilstellplätzen vergrößert sich außerdem das touristische Angebot des Marktes Moosbach, was wiederum zu mehr Attraktivität und Besucherzahlen in der gesamten Region Oberrhein führt.

Vermeidungsmaßnahmen (s. unten)

Vermeidungsmaßnahmen können die Auswirkungen auf das Schutzgut reduzieren. Hierzu gehören unter anderem die Festsetzungen zur baulichen Gestaltung bzw. zur Gebäudehöhe. Sie tragen dazu bei, den Einfluss der Neubauten auf die Umgebung zu reduzieren. Die geplanten Eingrünungsmaßnahmen mit einer öffentlichen Grünfläche fördern die Strukturvielfalt und fügen sich gleichzeitig gut in das vorhandene Landschaftsbild ein. Weitere Festsetzungen zu unter anderem Außenbeleuchtung oder Werbeanlagen vermindern zusätzliche negative Auswirkungen.

Ergebnis

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

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

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

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

Durch die vorliegende Planung wird ein Bereich in räumlicher Nähe zu bestehenden Gebäuden beansprucht.

Durch die Ausweisung von neuen Baugebieten sind in der Regel gewisse Auswirkungen auf die im Umfeld lebende Wohnbevölkerung gegeben. Meist entstehen nachteilige Auswirkungen in Form von Sichtbeeinträchtigungen bzw. Störung des Landschaftsbildes durch die errichteten Anlagenteile. Diese werden beim Schutzgut Landschaftsbild behandelt.

Gerade während der Bauphase ist mit baubedingten Belastungen durch den Baustellenbetrieb und den damit zusammenhängenden Fahrverkehr zu rechnen (Lärm, Staub, optische Reize). Sie werden als unerheblich eingestuft, da sie zeitlich begrenzt auftreten und sich nicht nachteilig auf Wohn- und Erholungsfunktionen sowie das Wohlbefinden und die Gesundheit auswirken. Um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleisten zu können, wurde für die Teilflächen eine Kontingentierung der Lärmemissionen entsprechend des Verfahrens der DIN 45691:2003-12 zur Festlegung der maximal zulässigen Lärmimmissionen durchgeführt. Dadurch wird sichergestellt, dass sich bei Berücksichtigung der Vorbelastung aus dem Anlagenlärm an den maßgeblichen Immissionsorten in der Umgebung des Plangebietes durch die Planung keine Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm bzw. der städtebaulichen Orientierungswerte aus dem Beiblatt zur DIN 18005-1 ergeben können.

Mit der Bebauung der Sondergebiete gehen keine siedlungsnahen, frei zugänglichen Freiflächen verloren. Die eingegrenzte Lage mit umliegendem Wald- bzw. Gehölzbestand vermindert eine störende Fremdwirkung.

Die vorliegende Planung stärkt u. a. die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs, zum Teil in fußläufiger Reichweite, und wird damit dem Leitziel, der Schaffung gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen gerecht. Eine fußläufige, wohnortnahe Versorgung ist aufgrund der Lage in unmittelbarer Nähe zu Wohngebieten sichergestellt. Neu zu errichtende öffentliche Verkehrsflächen sind grundsätzlich nach dem allgemeinen Stand der Technik und aktuellen Vorgaben und Richtlinien umzusetzen. Die Kommune verpflichtet sich entsprechend der geltenden Anforderungen in Abstimmung mit dem künftigen Bauwerber eine Querungshilfe für Fußgänger umzusetzen. Die konkrete Ausbildung einer Querungshilfe ist im Rahmen der Ausführungs- bzw. Erschließungsplanung zu detaillieren. In der näheren Umgebung der Vorhabenfläche befinden sich bereits zwei Bushaltestellen (Moosbach Marktplatz und Moosbach Raiffeisenlager) in weniger als 500 bzw. 600 m Entfernung. Die Anbindung an den ÖPNV ist damit sichergestellt und die städtebaulich integrierte Lage gewährleistet.

Vermeidungsmaßnahmen (s. unten)

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

Ergebnis

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

2.2.9 Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Auch wenn derzeit keine Bodendenkmäler bekannt sind, ist nicht auszuschließen, dass sich im Planungsgebiet oberirdisch nicht mehr sichtbare und daher unbekannte Bodendenkmäler befinden. Jegliche Form von Erdarbeiten birgt ein gewisses Risiko der Zerstörung von Bodendenkmälern. Da es sich bei der Fläche um eine forstwirtschaftliche Nutzung handelt, ist dieses Risiko jedoch sehr gering. Während der Bauarbeiten bei Erdarbeiten zu Tage kommende Metall-, Keramik- oder Knochenfunde sind umgehend dem Landratsamt oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden (Art. 8 DSchG).

Ergebnis

Es sind durch die Bebauung **keine erheblichen** Auswirkungen für dieses Schutzgut zu erwarten.

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

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

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

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

2.2.12 Auswirkungen auf die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissions-schutzrechts

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert. Der betreffende Bereich wird zukünftig als Sondergebiete (SO) gem. § 1 Abs. 2 Nr. 12 BauNVO bzw. Ausgleichsflächen dargestellt.

Wasser-, Abfall- oder Immissionsschutzrechtliche Belange werden nicht berührt.

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

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

2.2.14 Auswirkungen bei schweren Unfällen oder Katastrophen

Es wird nicht mit zusätzlichen Auswirkungen gerechnet, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind (im Sinne von §1 Abs. 6 Nr. 7 j BauGB und Anlage 1 Abs. 2e BauGB). Weder in der Bauphase noch in der Betriebsphase sind in Hinsicht auf Katastrophen und schwere Unfälle (bezogen auf die Schutzgüter) zusätzliche Maßnahmen erforderlich.

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

2.3.1 Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter

Nach der Anlage zu §2 Abs. 4 und §2a BauGB sind auch die Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen im Umweltbericht darzustellen. Im Sinne der Eingriffsregelung des §14 BNatSchG ist es oberstes Gebot, vermeidbare Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes zu unterlassen.

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

Die Maßnahmen sind in den Festsetzungen des Bebauungsplanes verankert und tragen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung von erheblichen Umweltauswirkungen bei. Die verbleibenden, unvermeidlichen Auswirkungen können durch externe Ausgleichsmaßnahmen ausgeglichen werden.

2.3.1.1 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Im Zuge der Erschließung sind Versorgungsleitungen und Wege zu bündeln.

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

Das Verbot von Zaunsockeln und die Anhebung der Zaununterkante durchlässige Gestaltung der unteren 15 cm ab Geländeoberkante führt zu einer Durchlässigkeit des Gebietes und vermeidet die Zerschneidung von Lebensräumen insbesondere von Kleintieren (Ausschluss tiergruppenschädigender Anlagen/Bauteile).

Zum Schutz für Gehölz bewohnende Tierarten erfolgt die Fällung oder der Rückschnitt von Gehölzen nur außerhalb der Brut-, Nist- und Aufzuchtzeit, also nicht zwischen dem 1. März bis 30. September (gem. § 39 BNatSchG). Es ist kein Rückschnitt von Gehölzen vorgesehen. Gesetzliche Regelungen sind grundsätzlich einzuhalten. Gleichzeitig sollten-müssen die Bauarbeiten, zumindest die Erdarbeiten, von Bereich SO 1 vor-außerhalb der Vogelbrutzeit beginnen.

Für die Außenbeleuchtung wird ausschließlich insektenfreundliches Licht mit einer Abschirmung nach oben und an den Seiten verwendet. Eine nächtliche Ausleuchtung in Richtung der bestehenden Bäume des nördlich liegenden Hohlweges muss verhindert werden. Damit wird erreicht, dass eine deutlich geringere Zahl an Insekten angelockt wird, so dass die Insektenmenge weniger stark durch die Beleuchtung verringert wird. Auf diese Weise wird das Nahrungsangebot vor allem für Fledermäuse und Vögel nicht wesentlich beeinträchtigt.

Sollten große Fensterfronten errichtet werden, ist auf die Maßnahmen zum Vogelschlag gemäß beiliegender saP zu achten.

Zum Erhalt lokaler Fledermaus-Populationen dürfen die Gehölzbestände nicht beeinträchtigt werden. Während der Bauphase sind zum Schutz ortsfeste Bau- oder Lattenzäune anzubringen. Durch die Festlegung der Baufenster werden ausreichend Abstände zu den bestehenden Gehölzen auf den benachbarten Flächen eingehalten. Die Überschirmungsbereiche der Bäume werden von Bebauung freigehalten. Damit wird auch sichergestellt, dass die bestehenden Saumstrukturen in den Randbereichen nicht überstellt bzw. in Anspruch genommen werden. Zum Schutz potenziell vorkommender Zauneidechsen, wird während der Bauphase ein Reptilienschutzzaun errichtet.

Folgende Vermeidungsmaßnahmen werden außerdem in der beiliegenden saP genannt und der Vollständigkeit halber noch einmal aufgeführt:

- V1: Schutz der Bäume am Hohlweg
→ Ist abgedeckt durch die Festlegung der Baugrenze (Festsetzung 4.1). Die Überschirmungsbereiche (=Wurzelbereiche) der Bäume werden von Bebauung freigehalten werden.
- V2: Schutz der Säume vor Beschattung
→ Ist abgedeckt durch die Festsetzung 13.1 aV1 sowie durch die Höhenbeschränkung von Nebenanlagen in Festsetzung 7.5.
- V3: Schutz der Zauneidechsen-Population
→ Ist abgedeckt durch die Festsetzung 13.1 aV2.
- V4: Beleuchtung
→ Ist abgedeckt durch die Festsetzung 15.1 und 15.2.
- V5: Vogelschlagschutz
→ Ist abgedeckt durch die Festsetzung 13.1 aV3.
- V6: Schutz der Erdkeller
→ Ist abgedeckt durch die Festsetzung 13.1 aV4.
- V7: Einfriedungen
→ Ist abgedeckt durch die Festsetzung 8. Einfriedung.
- V8: Bauzeitenregelung
→ Ist abgedeckt durch die Festsetzung 13.1 aV5.
- V9: Gehölzschutz
→ Ist abgedeckt durch die Festsetzung 13.1 aV6.

2.3.1.2 Schutzgut Boden und Fläche

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

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

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

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

Die Erdmassenbewegungen im Baugebiet sind aufgrund der getroffenen Festsetzungen beschränkt. Aufgrund der beschränkt möglichen Bebauung und Vollversiegelung erfolgt ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden, der Versiegelungsgrad ist durch die entsprechenden Festsetzungen reduziert. Bodenkontaminationen sowie der Nährstoffeintrag in nährstoffarme Böden wird vermieden, ebenso nicht standortgerechte Bodenveränderungen.

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

2.3.1.3 Schutzgut Wasser

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

Durch die Standortwahl werden weder Bereiche mit besonderer Bedeutung für das Schutzgut Wasser wie Überschwemmungsgebiete oder oberflächennahem Grundwasser betroffen oder Oberflächengewässer selbst beeinträchtigt. Durch die Tiefbauarbeiten darf keine Grundwasserabsenkung erfolgen. Durch die festgesetzten Durchgrünungsmaßnahmen und die Begrenzung der GRZ werden Flächen für die Versickerung sowie zur Verdunstung von Wasser offengehalten.

2.3.1.4 Schutzgut Landschaftsbild

Durch die Standortwahl ist die Beeinträchtigung von landschaftsbildprägenden Elementen bereits im Vorfeld ausgeschlossen. Der gewählte Standort befindet sich abseits von naturnahen Gewässeruferrn, markanten Einzelstrukturen des Reliefs und einzelnstehenden Bäumen, Baumgruppen oder Baumreihen. Die sich auf dem Flurstück Nr. 486, Gemarkung Moosbach, befindlichen Hecken bzw. Gebüschgruppen werden nicht berührt und sind als zu erhalten festgesetzt.

Sichtbeziehungen sowie Ensembles werden durch die Ausweisung nicht beeinträchtigt.

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

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

Die Festsetzungen zu den Pflanzgeboten sorgen für eine Durchgrünung der Vorhabenfläche. Zur Reduzierung von Lichtverschmutzung ist für alle Formen der Außenbeleuchtung ausschließlich insektenfreundliches Licht mit einer Abschirmung nach oben und an den Seiten zu verwenden, sodass das Licht nicht weiter als horizontal ausgestrahlt wird.

2.3.1.5 Schutzgut Luft und Klima

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

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

2.3.2 Ausgleich unvermeidbarer Beeinträchtigungen / Eingriffsregelung

Auf die Schutzgüter Tier- und Pflanzenwelt, Landschaftsbild, Boden und Wasser hat der Bebauungsplan trotz der geschilderten Minimierungsmaßnahmen unvermeidbare Beeinträchtigungen.

Nach dem Bundesnaturschutzgesetz sind erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vorrangig zu vermeiden. Soweit sie nicht vermeidbar sind, sind sie durch Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen zu kompensieren (§13 BNatSchG).

Die Eingriffsregelung wird im vorliegenden Fall nach dem Leitfaden ‚Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft‘, 2021 durchgeführt.

Die Grundlage für die Beurteilung der Eingriffsschwere ist der Flächenzustand vor Beginn der Maßnahmen.

2.3.2.1 Ermittlung der Eingriffsschwere

Die Erheblichkeit der Beeinträchtigung ist von der Intensität des Eingriffs, also der Stärke, Dauer und Reichweite der Wirkungen und von der Empfindlichkeit der Schutzgüter abhängig. Auch die Ausgestaltung der geplanten Bebauung beeinflusst die Intensität der konkreten Beeinträchtigung von Natur und Landschaft.

Der Bebauungsplan legt Art und Maß der baulichen Nutzung in Form eines äußeren Gesamtrahmens fest. Somit kann auch die Schwere der Beeinträchtigung auf Natur und Landschaft überschlägig auch dem Maß der vorgesehenen baulichen Nutzung abgeleitet werden. Hierzu dient die Grundflächenzahl (GRZ). Bei geringer und mittlerer Bedeutung kann deshalb als Beeinträchtigungsfaktor die Grundflächenzahl angesetzt werden. Über diesen Beeinträchtigungsfaktor sind auch Freiflächen abgedeckt, die zu Baugrundstücken gehören.

Bei einer Betroffenheit von Biotop- und Nutzungstypen mit hoher naturschutzfachlicher Bedeutung wird dagegen grundsätzlich von einem Totalverlust ausgegangen und pauschal der Beeinträchtigungsfaktor 1 verwendet.

Beeinträchtigungsfaktor
GRZ = 0,6 bzw. 0,3

2.3.2.2 Ermittlung des Ausgleichsbedarfes

Vor der Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wird geprüft, ob Beeinträchtigungen durch Vorkehrungen vermieden werden können.

Unter Vermeidungsmaßnahmen sind Vorkehrungen zu verstehen, die den mit dem Eingriff verfolgten Zweck am gleichen Ort ohne oder mit geringeren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft erreichen.

Das Vermeidungsgebot zwingt eine Gemeinde jedoch nicht zur Aufgabe der Planung. Soweit Vermeidungsmaßnahmen vorgesehen sind, die Beeinträchtigungen nur teilweise vermeiden, können sie über einen Planungsfaktor durch Abschläge beim ermittelten Ausgleichsbedarf berücksichtigt werden. Der rechnerisch ermittelte Ausgleichsbedarf kann bei entsprechenden Maßnahmen um bis zu 20% reduziert werden, soweit im Rahmen der Weiterentwicklung und Optimierung der Planung durch Vermeidungsmaßnahmen am Ort des Eingriffs die Beeinträchtigungen verringert werden.

Voraussetzung ist, dass die Vermeidungsmaßnahmen rechtlich verbindlich gesichert sind und ihre positiven Wirkungen prognostisch quantifiziert und qualifiziert bewertet werden können.

Folgende Maßnahmen zur Vermeidung sind in der vorliegenden Bauleitplanung vorgesehen (keine Berücksichtigung beim Planungsfaktor):

Schutzgut	Vermeidungsmaßnahmen	Umsetzung	
		ja	nein
Arten & Lebensräume	Erhaltung und Sicherung von Bereichen mit besonderer Bedeutung für das Schutzgut Arten und Lebensräume, wie z.B. Schutzgegenstände gemäß §20 Abs. 2 BNatSchG, Natura 2000-Gebiete, gesetzlich geschützte Biotop nach §30 BNatSchG iVm. Art. 23 BayNatSchG, Lebensräume gefährdeter Arten (Rote-Liste-Arten) einschließlich ihrer Wander-	☒	☐

	wege, Vorkommen landkreisbedeutsamer Arten nach dem Arten- und Biotopschutzprogramm		
	Vermeidung mittelbarer Beeinträchtigungen von Lebensräumen und Arten durch Isolation, Zerschneidung oder Stoffeinträgen	☒	☐
	Erhalt schutzwürdiger Gehölze, Einzelbäume, Baumgruppen und Alleen	☒	☐
	Sicherung erhaltenswerter Bäume und Sträucher im Bereich von Baustellen (RAS-LP4 bzw. DIN 18920)	☒	☐
	Bündelung von Versorgungsleitungen und Wegen	Entspricht dem allg. Stand der Technik	
	Verbot tiergruppenschädigender Anlagen oder Bauteile, z.B. Sockelmauern bei Zäunen	☒	☐
Boden & Fläche	Erhaltung und Sicherung von Bereichen mit besonderer Bedeutung für das Schutzgut Boden, wie naturnahe und/oder seltene Böden	☒	☐
	Schutz natürlicher und kulturhistorischer Boden- und Oberflächenformen durch geeignete Standortwahl	☒	☐
	Anpassung des Baugebietes an den Geländeverlauf zur Vermeidung größerer Erdmassenbewegungen sowie von Veränderungen der Oberflächenformen	Entspricht dem allg. Stand der Technik	
	Vermeidung von Bodenkontaminationen, von Nährstoffeinträgen in nährstoffarme Böden und von nicht standortgerechten Bodenveränderungen	☒	☐
	Schichtgerechte Lagerung und ggf. Wiedereinbau des Bodens	Entspricht dem allg. Stand der Technik	
	Schutz vor Erosion oder Bodenverdichtung	Entspricht dem allg. Stand der Technik	
	Erhaltung von Flächen, die für die naturräumliche Struktur von Bedeutung sind	☒	☐
	Reduzierung der Flächeninanspruchnahme durch flächensparende Siedlungsformen mit der Schaffung von höherer baulicher Dichte sowie der Verringerung des Versiegelungsgrades - Effiziente Bauformen (Reihenhäuser, Hausgruppen, Geschosswohnungsbau) - Geringere Abstandsflächen unter Wahrung gesunder Lebens- und Wohnverhältnisse - Höhere Bebauung (höhere GFZ)	☐	☒
	Reduzierung Flächeninanspruchnahme durch Steigerung der Flächenausnutzung - Mehrfachnutzung von Flächen und Räumen - Effiziente Nutzungsmischung (Wohnen, Arbeiten, Nahversorgung)	☐	☒

	Reduzierung Flächeninanspruchnahme durch Ausnutzung von Nachverdichtungspotenzialen	☐	☒
	Reduzierung der Flächeninanspruchnahme durch flächensparende Erschließungsstrukturen - effiziente interne und externe Verkehrserschließung - effiziente technische Infrastruktur	☒	☐
	Reduzierung der Flächeninanspruchnahme durch Maßnahmen der Verkehrsvermeidung - Vermeidung von Verkehren durch alternative Mobilitätsangebote mit der Folge der Reduktion von Parkierungsflächen	☐	☒
Wasser	Erhaltung und Sicherung von Bereichen mit besonderer Bedeutung für das Schutzgut Wasser, wie Überschwemmungsgebiete einer Fließgewässeraue, Bereiche mit oberflächennahem Grundwasser	☒	☐
	Erhalt von Oberflächengewässern durch geeignete Standortwahl	☒	☐
	Vermeidung von Gewässerverfüllung, -verrohrung, -ausbau	☒	☐
	Vermeidung von Grundwasserabsenkung infolge von Tiefbaumaßnahmen	☒	☐
	Vermeidung der Einleitung von belastetem Wasser in Oberflächengewässer	☒	☐
	Vermeidung von Grundwasseranschnitten und Behinderung seiner Bewegung	☒	☐
Klima / Luft	Erhalt von Luftaustauschbahnen (Vermeidung von Barrierewirkung)	☒	☐
	Erhalt kleinklimatisch wirksamer Flächen, z.B. Kaltluftentstehungsgebiete	☒	☐
Landschaftsbild	Vermeidung von Bebauung in Bereichen, die sich durch folgende Landschaftsbildprägender Elemente auszeichnen: - Naturnahe Gewässerufer - Markante Einzelstrukturen des Reliefs (z.B. Kuppen, Hänge, Geländekanten) - Waldränder – einzelnstehende Bäume, Baumgruppen und Baumreihen - Hecken und Gebüschgruppen, insbesondere wenn diese strukturierende Funktion einnehmen	☒	☐
	Erhalt von Sichtbeziehungen und Ensemblewirkungen	☒	☐

Vermeidungsmaßnahmen ohne Anrechnung beim Planungsfaktor

Folgende Maßnahmen zur Vermeidung sind in der vorliegenden Bauleitplanung vorgesehen (Anrechnung beim Planungsfaktor):

Schutzgut	Vermeidungsmaßnahmen	Umsetzung	
		ja	nein

Arten & Lebensräume	Schaffung kompakter Siedlungsräume und Vermeidung von Zersiedelung zur Sicherung und Entwicklung für das SG Arten und Lebensräume bedeutender Flächen auf Flächennutzungsplan- sowie Landschaftsplanebene	nicht zutreffend	
	Erhöhung der Durchlässigkeit von Siedlungsränder zur freien Landschaft zur Erhaltung und Wiederherstellung des Biotopverbundes der Grünflächen/Biotope im Siedlungsbereich mit den Biotopen im Außenbereich (multifunktionale Wirkungen zur Aufrechterhaltung und Förderung des Kaltluft- und Frischluftaustausches)	☐	☒
	Abbau von künstlichen Barrieren durch Schaffung von Naherholungs- und Grünverbindungen zur Abschwächung von naturräumlichen Trennungseffekten durch die Wiederherstellung der Durchgängigkeit von Grün- und Wegeverbindungen mit z.B. breiten wegbegleitenden Säumen und Hecken sowie die Aufhebung der Verrohrungen von Gewässern und Wegunterführungen	☐	☒
	Vernetzung von großräumigen Grünstrukturen	☐	☒
	Biodiversität durch Schaffung von differenzierten Grünräumen und der Erhalt von bestehenden Grün-, sowie für das SG Arten und Lebensräume bedeutenden Baustrukturen	☒	☐
	Naturnahe Gestaltung der öffentlichen und privaten Grünflächen, der Wohn- und Nutzgärten sowie der unbebauten Bereiche der privaten Grundstücke, z.B. durch Mindestanzahl von autochthonen Bäumen pro Grundstücksfläche	☒	☐
	Eingrünung von Wohnstraßen, Wohnwegen, Innenhöfen und offenen Stellplätzen, z.B. durch Mindestanzahl von autochthonen Bäumen pro Stellplatz	☒	☐
	Fassadenbegrünung mit hochwüchsigen, ausdauernden Kletterpflanzen	☐	☒
	Dauerhafte Begrünung von Flachdächern	☐	☒
	Beleuchtung von Fassaden und Außenanlagen: Verwendung von Leuchtmitteln mit warmweißen LED-Lampen mit einer Farbtemperatur 2700 bis max. 3000 Kelvin	☒	☐
	Rückhaltung des Niederschlagswassers in naturnah gestalteter Wasserrückhaltung bzw. Versickerungsmulden	☐	☒
	Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge	☒	☐

Vermeidungsmaßnahme mit Anrechnung beim Planungsfaktor

Auf Grund der verbindlich festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen wird der Planungsfaktor mit -10% angesetzt (maximal -20%).

Die Vorhabenfläche weist im Bestand folgende Biotop-/Nutzungstypen auf:



Übersichtsplan: Bestandserfassung BNT-Kartierung

Biotop- und Nutzungstypen

ACKER, GRÜNLAND, VERLANDUNGSBEREICHE, RUDERALFLUREN, HEIDEN UND MOORE

- A11** Acker, intensiv bewirtschaftet (2 WP)
- G4** Trift- und Parkrasen (3 WP)
- G211** Mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland (6 WP)

WÄLDER GEHÖLZSTRUKTUREN

- B12** Gebüsche / Hecken mit überwiegend gebietsfremden Arten (5 WP)

IEDLUNGSBEREICH, INDUSTRIE-/ GEWERBEFLÄCHEN UND VERKEHRSANLAGEN

- V11** Verkehrsflächen des Straßen- und Flugverkehrs, versiegelt (0 WP)
- V32** Rad-/Fuß- und Wirtschaftswege, befestigt (1 WP)
- V51** Grünflächen und Gehölzbestände junger bis mittlerer Ausprägung entlang von Verkehrsflächen (3 WP)

Aus der Bestandssituation ergibt sich folgender Ausgleichsbedarf:

Bestandserfassung Schutzgut Arten und Lebensräume				
Code, Bezeichnung	Fläche (m ²)	Wertpunkte (WP)	GRZ/ Eingriffsfaktor	Ausgleichsbedarf (WP)
A11, Intensiv bewirtschaftete Äcker ohne oder mit stark verarmter Segetalvegetation	8.285,47	2	0,8	13.257
A11, Intensiv bewirtschaftete Äcker ohne oder mit stark verarmter Segetalvegetation	4.730,69	2	0,6	5.677
A11, Intensiv bewirtschaftete Äcker ohne oder mit stark verarmter Segetalvegetation	2.145,27	2	0,2	859
V32, Rad-/Fuß und Wirtschaftswege, befestigt	153,51	1	0,2	31
V11, Verkehrsflächen des Straßen- und Flugverkehrs, versiegelt	2.016,17	0	0,8	0

G4, Tritt- und Parkrasen	216,89	3	0,2	131
V51, Grünflächen und Gehölzbestände junger bis mittlerer Ausprägung entlang von Verkehrsflächen	1.839,56	3	0,8	4.415
<u>B12, Gebüsch / Hecken mit überwiegend gebietsfremden Arten</u>	<u>48,62</u>	<u>5</u>	<u>0*</u>	<u>0</u>
				24.370 WP
<u>* Eingriffsfaktor = 0, da kein Eingriff erfolgt und der Bestand als zu erhalten festgesetzt ist.</u>				
Planungsfaktor	Begründung			Sicherung
s.o. Tabelle Vermeidungsmaßnahmen mit Anrechnung bei Planungsfaktor	Eingriff wird teilweise vermieden, positive Effekte möglich			Festsetzung in BBP
Summe (max. 20%)				-10%
Summe Ausgleichsbedarf				21.933 WP

Im Regelfall wird davon ausgegangen, dass über den rechnerisch ermittelten Ausgleichsbedarf auch die Beeinträchtigung der Funktionen der nicht flächenbezogen bewertbaren Merkmale und Ausprägungen des Schutzgutes Arten und Lebensräume sowie der Schutzgüter biologische Vielfalt, Boden und Flächen, Wasser, Klima und Luft mit abgedeckt werden.

Das Vorliegen des Regelfalls ist im Umweltbericht begründet dargelegt.

Der Ausgleichsbedarf für das **Schutzgut Landschaftsbild** wird aufgrund der sehr spezifischen Eigenart dieses Schutzgutes immer gesondert verbal-argumentativ ermittelt. Es wird geprüft, ob dieser Ausgleichsbedarf mit den für das Schutzgut Arten- und Lebensräume ergriffenen Maßnahmen abgedeckt wird oder zusätzlicher Ausgleichsbedarf zur Aufwertung des Landschaftsbildes einschließlich der innerörtlichen Durchgrünung erforderlich sind.

Zusätzlicher Ausgleichsbedarf für das Schutzgut Landschaftsbild besteht für den vorliegenden Bauungs- und Grünordnungsplan jedoch nicht. Durch die mit Waldbestand eingegrenzte Lage und der technischen Vorprägung entlang der Staatsstraße erfolgt kein relevanter Eingriff in das Landschaftsbild.

2.3.2.3 Bewertung des Ausgleichs

Ausgleichsumfang und Bilanzierung Schutzgut Arten und Lebensräume							
Maßnahmen Nr.	Ausgangszustand nach der BNT-Liste		Prognosezustand nach der BNT-Liste		Ausgleichsmaßnahme		
	Code, Bezeichnung	Wertpunkte	Code, Bezeichnung	Wertpunkte	Fläche (m ²)	Aufwertung	Ausgleichsumfang in WP
A1	G4, Tritt- und Parkrasen	3	B441, Streuobstbestände im Komplex mit artenreichem Extensivgrünland	12*	1.348, <u>481,0</u> <u>30,92</u>	7	9.439 <u>7.216</u>
	V32, Rad-/Fuß und Wirtschaftswege, befestigt	1	B432, Streuobstbestände im Komplex mit intensiv bis ex-	12*	392,0 5	9	3.528

			tensiv genutztem Grünland, mittlere bis alte Ausprägung				
V11, Verkehrsflächen des Straßen- und Flugverkehrs, versiegelt	0	B432, Streuobstbestände im Komplex mit intensiv bis extensiv genutztem Grünland, mittlere bis alte Ausprägung	12*	10,42	10	104	
A11, Intensiv bewirtschaftete Äcker ohne oder mit stark verminderter Segetalvegetation	2	B432, Streuobstbestände im Komplex mit intensiv bis extensiv genutztem Grünland, mittlere bis alte Ausprägung	12*	32,23	8	257	
<u>G211, Mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland</u>	<u>6</u>	<u>B432, Streuobstbestände im Komplex mit intensiv bis extensiv genutztem Grünland, mittlere bis alte Ausprägung</u>	<u>12*</u>	<u>317,67</u>	<u>4</u>	<u>1.270</u>	
Summe Ausgleichsumfang im Wertpunkten							
Bilanzierung							
Summe Ausgleichsumfang				13.328 <u>12.375</u> WP			
Summe Ausgleichsbedarf				21.933 WP			
Differenz				- 8.605 <u>9.558</u> WP			

* Gemäß der Biotopwertliste zur Anwendung der Bayerischen Kompensationsverordnung (Bay-KompV) erfolgt für die Ermittlung des Prognosewerts ein Abschlag von 2 WP.

Nach Gegenüberstellung des Ausgleichsbedarfs mit dem Ausgleichsumfang verbleibt gemäß der Bilanzierung eine Differenz von 8.605,558 Wertpunkten. Die fehlenden Wertpunkte sind über ~~das Öko-konto des Marktes Moosbach oder die~~ externe Ausgleichsfläche Fl.-Nr. 174/1, Gemarkung Etzgersrieth, zu erbringen. Die Maßnahmen auf der Ausgleichsfläche wurden im bereits abgeschlossenen Bauleitplanverfahren Industriegebiet „Hammermühle“ mit den zuständigen Fachbehörden abgestimmt. Die Fläche hat einen ausreichenden Punkteüberschuss (21.427 Wertpunkte), der die durch die vorliegende Planung verursachten Eingriffe vollständig ausgleicht.



Externe Ausgleichsfläche Fl.-Nr. 174/1, Gemarkung Etzgersrieth

Die restlichen Wertpunkte der Ausgleichsfläche Fl.-Nr. 174/1, Gemarkung Etzgersrieth, (11.869 Wertpunkte) können einem kommunalen Ökokonto zugeführt werden. Dazu ist ein separater Antrag einzureichen.

Die Maßnahmen auf der Ausgleichsfläche werden unter Punkt 2.3.3 – Maßnahmen auf Ausgleichsflächen näher benannt sowie in die Festsetzungen des Bebauungsplanes unter Punkt 12 aufgenommen. Die notwendigen Ausgleichsflächen sind nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes dem Bayerischen Landesamt für Umwelt (LfU) zur Aufnahme in das Ökoflächenkataster zu melden.

2.3.3 Landschaftspflegerische Ausgleichsmaßnahmen auf den Ausgleichsflächen

Maßnahme A1: Streuobstbestände im Komplex mit artenreichem Extensivgrünland

Entwicklungsziel: B441, Streuobstbestände im Komplex mit artenreichem Extensivgrünland

Herstellung:

Anpflanzung von 1 heimischen Obstbaum je 300 m² Grundfläche, alte regionale Sorten, mit der Mindestqualität 3xv, mB, Hochstamm, Stammumfang mind. 10-12 cm. Die Bepflanzung hat spätestens in der Pflanzperiode nach Fertigstellung der Hauptbaumaßnahme zu erfolgen.

Baum mit baumschonenden Anbindematerial im Bereich von 10-20 cm unterhalb der Krone und mit einem Abstand von ca. 10 cm zwischen Pfahl und Baum anbinden.

In den ersten beiden Jahren ist die Fläche mindestens dreischürig zu mähen und das Mahdgut von der Fläche zu entfernen. Der Einsatz von Düngemitteln, Pestiziden und Herbiziden ist nicht zulässig. Im Folgejahr ist eine Ansaat mit einer Regio-Saatgutmischung (Region 19 – Bayerischer und Oberpfälzer Wald) mit einem Kräuteranteil von mindestens 30 % durchzuführen.

Dauerhafte Markierung der Ausgleichsflächen mit Eichenpflocken.

Pflege:

Die Pflanzungen sind fachgerecht zu pflegen und in ihrem Bestand dauerhaft zu sichern. Nicht angewachsene Gehölze sind in der nächsten Pflanzperiode durch Gehölze gleicher Art und Größe zu ersetzen.

Der Aufwuchs ist zweischürig (1. Schnitt nicht vor Mitte Juni) zu mähen und das Mähgut abzutransportieren (kein Mulchen). Der Einsatz von Düngemitteln und Pestiziden ist nicht zulässig. Aufkommende Neophyten (z. B. Kanadische Goldrute, Einjähriges Berufkraut, Kanadisches Berufkraut, japanischer Staudenknöterich u. ä.) sind auf der gesamten Fläche frühzeitig zu beseitigen. Alternativ ist eine extensive Beweidung zulässig.

Die Fertigstellung ist bei der UNB zu melden und ein Abnahmetermin ist zu vereinbaren. Die Kopien der Lieferscheine der Bepflanzung der Ausgleichsfläche sowie die Autochthonitätsnachweise sind an die UNB zu übermitteln.

Externe Ausgleichsfläche: Fl.-Nr. 174/1, Gemarkung Etzgersrieth

Maßnahme A2: Entwicklungsziel: Standortgerechter Laub(misch)wald mit Waldmantel

Entwicklungsziel: L113 Eichen-Hainbuchenwälder wechsellückiger Standorte, alte Ausprägung
W11 Waldmantel trocken-warmer Standorte

Herstellung:

Bepflanzung der landwirtschaftlichen Flächen mit Forstware. Die Mindestanforderungen zur Anlage sowie zur Pflege und Sicherung der Kultur wurden im Rahmen des Bauleitplanverfahrens Industriegebiet „Hammermühle“ mit den Fachstellen abgestimmt.

Zur Erhöhung der Biodiversität sind an geeigneten Stellen 5 Totholzhaufen je 2 m³ Holz mit einer Höhe von bis zu 100 cm vorzusehen. Es sind unterschiedlich dicke Äste, Teile von Stämmen oder auch Wurzelstöcke zu verwenden. Grobe Stücke sollten eher in Bodennähe platziert werden. Größe und Form lassen sich etwas variieren. Die Totholzstrukturen sind bedarfsweise mit neuem Totholz anzureichern. Mindestens 2 der Totholzstrukturen sind an besonnten Stellen (z. B. dem Waldrand im Süden) zu errichten. Dabei sollen die Haufen so geschichtet werden, dass auch Starkholz besonnt wird. Außerdem sind auf der Fläche Biotopbäume bzw. Biotopbaum-Anwärter sowie starkes Totholz, stehend und liegend, zu entwickeln und zu erhalten, mind. 15 Biotopbäume pro Hektar.

Die Anlage der Pflanzung ist mit Baubeginn, spätestens bei Beginn der darauffolgenden Vegetationsperiode, durchzuführen.

Pflanzliste – Bäume für Erstaufforstung:

Mindestpflanzqualitäten bzw. Herkunft gemäß Arbeits- und Kulturplan

<u>Carpinus betulus</u>	<u>Hainbuche</u>	<u>Quercus robur</u>	<u>Stiel-Eiche</u>
<u>Fagus sylvatica</u>	<u>Rot-Buche</u>	<u>Tilia cordata</u>	<u>Winter-Linde</u>

Pflanzliste – Sträucher für Erstaufforstung: Waldrand

Mindestpflanzqualitäten bzw. Herkunft gemäß Arbeits- und Kulturplan

<u>Cornus mas</u>	<u>Kornelkirsche</u>	<u>Prunus spinosa</u>	<u>Schlehe</u>
<u>Cornus sanguinea</u>	<u>Roter Hartriegel</u>	<u>Pyrus pyraeaster</u>	<u>Wildbirne</u>
<u>Corylus avellana</u>	<u>Hasel</u>	<u>Rosa canina</u>	<u>Hunds-Rose</u>
<u>Crataegus monogyna</u>	<u>Eingriffel. Weißdorn</u>	<u>Sambucus nigra</u>	<u>Schwarzer Holunder</u>
<u>Euonymus europaeus</u>	<u>Gewöhn. Pfaffenhütchen</u>	<u>Sorbus aucuparia</u>	<u>Vogelbeere</u>
<u>Lonicera xylosteum</u>	<u>Rote Heckenkirsche</u>	<u>Viburnum lantana</u>	<u>Wolliger Schneeball</u>
<u>Prunus avium</u>	<u>Vogelkirsche</u>		

Pflege:

Die Pflanzungen sind fachgerecht zu pflegen und in ihrem Bestand dauerhaft zu sichern. Nicht angewachsene Gehölze sind in der nächsten Pflanzperiode durch Gehölze gleicher Art und Größe zu ersetzen.

Die Fertigstellung ist bei der UNB zu melden und ein Abnahmetermin ist zu vereinbaren. Die Kopien der Lieferscheine der Bepflanzung der Ausgleichsfläche sowie die Autochthonitätsnachweise sind an die UNB zu übermitteln.

Die Aufforstung wird nur im markierten Teil ($1.113,76 \text{ m}^2 = 9.558$ Wertpunkte) als Ausgleichsmaßnahme angerechnet, um die durch die vorliegende Bauleitplanung verursachte künftige Beeinträchtigung von Natur und Landschaft auszugleichen. Die restliche Fläche ($2.020,87 \text{ m}^2 = 11.869$ Wertpunkte) kann dem Ökokonto des Marktes Moosbach gutgeschrieben werden. Hierzu ist ein separater Antrag einzureichen. Gemäß § 13 Abs. 3 BayKompV ist eine Anerkennung der Fläche durch das Bayerische Landesamt für Umwelt (LfU) zwingend vorgeschrieben.

2.3.4 Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen

Gemäß dem beiliegenden naturschutzfachlichen Beitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung ist folgende Maßnahme zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) erforderlich:

CEF1: Ausbringung von Nisthilfen für Vögel und Fledermäuse

Nördlich der Planungsfläche befinden sich im Wirkraum des Vorhabens Bäume alter Ausprägung mit Habitatstrukturen für Brutvögel. Zwei der Erdkeller befinden sich randlich unter der Baufläche. Aufgrund der räumlichen Nähe ist durch Zunahme menschlicher Aktivitäten trotz Vermeidungsmaßnahmen mit einer ökologischen Entwertung zu rechnen.

Es kann zum Verlust von insgesamt drei Brutplätzen für Greifvögel sowie einem weiteren für Spechte und sieben von Fledermäusen kommen. Jeder Brutplatz wird mit drei Nisthilfen ausgeglichen.

Auf einer noch näher zu bezeichnenden Flurnummer im Gebiet der Marktgemeinde Moosbach sind an den Bäumen insgesamt 21 Nisthilfen für Fledermäuse, neun für Greifvögel und drei für Spechte nach der folgenden Spezifikation von einer Fachkraft anzubringen: Die Kästen können beispielsweise über die Firma Hasselfeldt GmbH, Dorfstr. 10, 24613 Aukrug bezogen werden (<https://www.nistkasten-hasselfeldt.de/> oder vergleichbar). Das Ausbringen ist vor Baubeginn von einer fachkundigen Person sachgerecht durchzuführen.

Spezifikationen der auszubringenden Nistkästen. F = Fledermäuse, V = Vögel

<u>Artengruppe</u>	<u>Anzahl</u>	<u>Spezifikation</u>
<u>F</u>	<u>3</u>	<u>Fledermaushöhle aus atmungsaktivem Holzbeton, 12 mm Einflug, mit Kontrollluke.</u>
<u>F</u>	<u>4</u>	<u>Fledermaushöhle aus atmungsaktivem Holzbeton, 14 mm Einflug, mit Kontrollluke.</u>
<u>F</u>	<u>7</u>	<u>Fledermaushöhle aus atmungsaktivem Holzbeton, 12 mm Einflug, mit dreifacher Vorderwand, mit Kontrollluke.</u>
<u>F</u>	<u>7</u>	<u>Fledermaushöhle aus atmungsaktivem Holzbeton, 14 mm Einflug, mit dreifacher Vorderwand, mit Kontrollluke.</u>
<u>V</u>	<u>6</u>	<u>Nistkästen für Turmfalken zur Montage an Bäumen</u>
<u>V</u>	<u>3</u>	<u>Nistkörbe für Milan, Bussard, Habicht und Sperber</u>
<u>V</u>	<u>3</u>	<u>Nistkästen mit rundem Flugloch (65 mm) für Spechte</u>

Die Nistkästen sind von fachkundigem Personal außerhalb der Brutsaison einmal jährlich zu pflegen und ggf. zu säubern. Defekte Nistkästen sind durch neue zu ersetzen.

2.3.4.2.3.5 Umsetzung und Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen

Die Maßnahmen sind spätestens 1 Jahr nach Baubeginn umzusetzen. Die im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung festgelegten Ausgleichsflächen sind nach Inkrafttreten des Bauungsplanes an das Ökflächenkataster beim Bayerischen Landesamt für Umweltschutz zu melden. In begründeten Fällen (z.B. erst später erfolgende Erschließung des Baugebiets) kann auf Antrag

an die Untere Naturschutzbehörde am Landratsamt die Frist für die Umsetzung der Maßnahmen verlängert werden.

Um die Sicherung des angestrebten Zustands der Ausgleichsflächen zu gewährleisten, ist bei Ausgleichsflächen, die sich nicht im Eigentum des Marktes Moosbach befinden, die Bestellung einer unbefristeten beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten des Freistaats Bayern erforderlich. Diese Sicherung ist durch die Kommune zu veranlassen.

Auf den Ausgleichsflächen sind Maßnahmen, die den Naturhaushalt oder das Landschaftsbild beeinträchtigen könnten, untersagt. Hierunter fallen insbesondere die folgenden Verbote:

- o bauliche Anlagen zu errichten,
- o die Flächen einzuzäunen (temporäre Zäunung zur Sicherung des Aufwuchses ist zulässig)
- o zu düngen oder Pflanzenschutzmittel auszubringen
- o standortfremde Pflanzen einzubringen oder nicht heimische Tierarten auszusetzen
- o die Flächen aufzufüllen oder sonstige zweckwidrige land- und forstwirtschaftliche Nutzungen vorzunehmen,
- o Freizeiteinrichtungen oder gärtnerische Nutzungen auf den Ausgleichsflächen zu betreiben.

Im Bereich der Ausgleichsmaßnahmen ist ausschließlich autochthones Pflanz- und Saatgut zu verwenden. Ein entsprechender Nachweis ist der unteren Naturschutzbehörde nach Abschluss der Maßnahmen vorzulegen.

2.4 Alternative Planungsmöglichkeiten

Auf Ebene des Bebauungsplanes sind in erster Linie alternative Erschließungsmodelle zu überprüfen, um die Variante mit dem geringsten Eingriffsrisiko umzusetzen.

Es ist davon auszugehen, dass alternative Standorte bereits auf Ebene der Flächennutzungsplanung überprüft wurden und dies auf Ebene des Bebauungsplanes entfallen kann.

Stattdessen werden Planungsalternativen innerhalb des Geltungsbereiches betrachtet.

Varianten mit geringerem Eingriffspotenzial konnten nicht erkannt werden. Eine alternative Erschließung ist aufgrund der bereits vorhandenen Strukturen nicht sinnvoll und würde zusätzliche Eingriffe in die Umwelt bedingen.

Die gewählte Fläche hat unter Beachtung der Flächenverfügbarkeit in der Gesamtschau die besten Ausgangsbedingungen und das geringste Eingriffspotenzial, weshalb diese Standortalternative gewählt wurde.

3. Zusätzliche Angaben

3.1 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

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

Die Bestandserhebung erfolgt durch ein digitales Luftbild, das mit der digitalen Flurkarte überlagert wurde und mit Ortsbesichtigungen ergänzt wurde. Darüber hinaus sind Daten des Fachinformationssystem Naturschutz (FIS-Natur), des Arten- und Biotopschutzprogramms, des Bodeninformationssystem Bayern, des Bayern- und Umweltatlas, des Geotopkatasters Bayern, des Regionalplanes und Landesentwicklungsprogrammes, u. ä. ausgewertet worden.

Bei der Bewertung der Eingriffsfolgen wird unterschieden in „nicht erheblich“ oder „erheblich“. Erhebliche Eingriffsfolgen werden in drei Stufen kategorisiert: Die Eingriffserheblichkeit ist „gering“, „mittel“ oder „hoch“; sind die Auswirkungen nicht erheblich, das Schutzgut also nicht betroffen, so lautet die Bewertung „nicht betroffen“ oder „nicht erheblich“.

Für die Beurteilung der Eingriffsregelung wurde der Bayerische Leitfaden verwendet.

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

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

Die während oder nach der öffentlichen Auslegung gewonnenen zusätzlichen Erkenntnisse zu den jeweiligen Schutzgütern werden mit aufgenommen.

3.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen

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

Schutzgut	Beschreibung
Mensch/ Gesundheit	o Die Einhaltung der notwendigen Abstandsflächen wird überprüft.
Tiere und Pflanzen	- o Spätestens 5 Jahre nach Beginn der Baumaßnahmen prüft die Kommune, ob die Eingrünungsmaßnahmen entsprechend den Pflanzbindungen und den Zielsetzungen erfolgreich umgesetzt sind. - o Nach 5 Jahren prüft die Kommune, ob sich die Ausgleichsmaßnahmen entsprechend ihren Zielsetzungen entwickelt haben. - o Die Erfolgskontrolle der Ausgleichsmaßnahmen wird der Unteren Naturschutzbehörde vorgelegt.

Boden	- o Spätestens 5 Jahre nach Beginn der Baumaßnahmen prüft die Kommune, ob die Eingrünungsmaßnahmen entsprechend den Pflanzbindungen und den Zielsetzungen erfolgreich umgesetzt sind. - o Nach 5 Jahren prüft die Kommune, ob sich die Ausgleichsmaßnahmen entsprechend ihren Zielsetzungen entwickelt haben.
Wasser	- o Spätestens 5 Jahre nach Beginn der Baumaßnahmen prüft die Kommune, ob die Eingrünungsmaßnahmen entsprechend den Pflanzbindungen und den Zielsetzungen erfolgreich umgesetzt sind. - o Nach 5 Jahren prüft die Kommune, ob sich die Ausgleichsmaßnahmen entsprechend ihren Zielsetzungen entwickelt haben.
Luft/ Klima	- o Spätestens 5 Jahre nach Beginn der Baumaßnahmen prüft die Kommune, ob die Eingrünungsmaßnahmen entsprechend den Pflanzbindungen und den Zielsetzungen erfolgreich umgesetzt sind. - o Nach 5 Jahren prüft die Kommune, ob sich die Ausgleichsmaßnahmen entsprechend ihren Zielsetzungen entwickelt haben.
Landschaft/ Erholung	- o Spätestens 5 Jahre nach Beginn der Baumaßnahmen prüft die Gemeinde, ob die Eingrünungsmaßnahmen entsprechend den Pflanzbindungen und den Zielsetzungen erfolgreich umgesetzt sind. - o Nach 5 Jahren prüft die Gemeinde, ob sich die Ausgleichsmaßnahmen entsprechend ihren Zielsetzungen entwickelt haben.
Kultur- und Sachgüter	o Keine Überwachungsmaßnahmen erforderlich
Fläche	o Die Einhaltung der bauleitplanerischen Festsetzung insbesondere zur Flächenversiegelung bzw. GRZ wird durch die Bauaufsichtsbehörde sichergestellt.

3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der Markt Moosbach plant die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans „Am Gruberbachtal“. Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 2,12 ha.

Ziel der Bauleitplanung ist die Entwicklung verschiedener Sondergebiete, um einen Verbrauchermarkt ansiedeln zu können, Wohnmobilstellplätze zu errichten und PKW-Stellplätze zur besseren Zugänglichkeit des Generationenparks zu ermöglichen

Um den gesetzlichen Anforderungen nach Durchführung einer sogenannten Umweltprüfung Rechnung zu tragen, ist ein Umweltbericht als Teil der Begründung des Bauleitplanes zu erstellen. Im beiliegenden Umweltbericht werden die derzeitigen Verhältnisse bezüglich der Schutzgüter im Einzelnen beschrieben und die Auswirkungen des Bauleitplans auf diese erläutert und bewertet.

Zusammenfassend betrachtet entstehen durch die geplante Ausweisung im Bebauungsplan und die Realisierung der Bebauung in erster Linie Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden und Fläche.

Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse zusammen:

Schutzgut	Wesentliche Wirkungen/Betroffenheit	Bewertung
Tiere und Pflanzen / Biologische Vielfalt	Verlust von landwirtschaftlicher Nutzfläche, keine Fläche mit komplexen ökologischem Wirkungsgefüge betroffen, unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen keine Tatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 -3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG	gering
Boden/Fläche	Versiegelung sowie Verlust landwirtschaftlicher Fläche ist nicht ausgleichbar, aber alternativlos Begrenzung vollständiger Versiegelung	mittel

Wasser	Verringerte Grundwasserneubildung durch Versiegelung, aber so weit möglich Versickerung und Rückhaltung vor Ort	gering bis mittel
Klima/Luft	Kaltluftentstehungsfläche ohne Bezug zu Belastungsgebieten betroffen	gering
Landschaft/Erholung	Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch Baukörper, Eingrünung vorgesehen, eingegrenzte Lage durch Gehölzbestand, bessere Erschließung und Zugänglichkeit der Erholungsregion	gering
Mensch/Gesundheit	Verlust von Landwirtschaftsflächen, keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die Erholungsnutzung, bessere Zugänglichkeit durch neue Parkplätze, keine erheblichen Emissionen bei Einhaltung der immissionsschutzrechtlichen Vorgaben	gering
Kultur- und Sachgüter	Keine Bodendenkmäler bekannt, vor allem bei den Erdarbeiten ist auf Bodenfunde zu achten. Die gesetzlichen Vorgaben sind einzuhalten	nicht betroffen
Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	Keine erheblichen, zusätzlichen Belastungen durch Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern zu erwarten	nicht erheblich
Auswirkungen bei schweren Unfällen oder Katastrophen	Keine zusätzlichen Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen	voraussichtlich nicht betroffen

Durch Einbindung der Baukörper sowie die Reglementierung der Versiegelung werden differenzierte Vermeidungsmaßnahmen getroffen.

Es sind von der Planung keine wertvollen Lebensräume betroffen. Vermeidungsmaßnahmen verringern die Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt, so dass die ökologische Funktionsfähigkeit des Landschaftsraumes erhalten bleibt.

Dauerhafte Beeinträchtigungen werden lediglich für das Schutzgut Boden bzw. Fläche erwartet, die jedoch unter Berücksichtigung der Minimierungsmaßnahmen und auf Grund des getätigten Ausgleichs in Kauf genommen werden können. Durch grünordnerische und ökologische Festsetzungen für den Geltungsbereich sowie durch die Bereitstellung von Ausgleichsflächen wird eine ausgeglichene Bilanz von Eingriff und Ausgleich erzielt.

Insgesamt ist das Vorhaben unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen als umweltverträglich anzusehen. Standorte mit geringeren Auswirkungen auf die Schutzgüter gibt es nicht bzw. stehen nicht zur Verfügung.

3.4 Anhang

[Schalltechnischer Bericht Nr. 2939_0, alfred bartl akustik | bauphysik, Stand 24.04.2026](#)

[Hydrogeologischer Bericht Nr. 2026-115991-01, IFB Eigenschenk GmbH, Stand 29.04.2026](#)

[Hydraulische Berechnung Löschwasserbedarf am Tiergehege Moosbach, Zwick Ingenieure GmbH, 22.04.2026](#)

[Naturschutzfachlicher Beitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung, Neidl+Neidl Landschaftsarchitekten und Partner Partnerschaft mbB, Stand 20.07.2026](#)

~~3.4~~3.5 Quellenangaben

BAYERISCHES FACHINFORMATIONSSYSTEM NATURSCHUTZ
FIN-WEB
abgerufen: 16.12.2025

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT
Altlasten-, Bodenschutz- und Deponieinformationssystem
abgerufen: 12.01.2026

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT
Umweltatlas Bayern
abgerufen: 12.01.2026

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM DER FINANZEN UND FÜR HEIMAT
Bayern-Atlas
abgerufen: 16.12.2025

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR UMWELT UND VERBRAUCHERSCHUTZ
Biotopwertliste zur Anwendung der Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKomV), Stand
28.02.2014 mit redaktionellen Änderungen von 31.03.2014
abgerufen: 09.01.2026

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR WIRTSCHAFT, LANDESENTWICKLUNG UND ENERGIE:
Landesentwicklungsprogramm Bayern – Stand 2023
abgerufen am 12.01.2026

MARKT MOOSBACH
Flächennutzungsplan

MEYNEN, E und SCHMIDTHÜSEN, J. (1953):
Handbuch der naturräumlichen Gliederung Deutschlands.
Verlag der Bundesanstalt für Landeskunde, Remagen.

OBERSTE BAUBEHÖRDE IM BAYER. STAATSMINISTERIUM DES INNEREN, FÜR BAU UND VERKEHR
Der Umweltbericht in der Praxis. Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung
2. Auflage, Januar 2007

SEIBERT, P.:
Karte der natürlichen potenziellen Vegetation mit Erläuterungsbericht.
1968

REGIERUNG DER OBERPFALZ
Regionalplan Region Oberpfalz-Nord (6)
aufgerufen am 16.12.2025