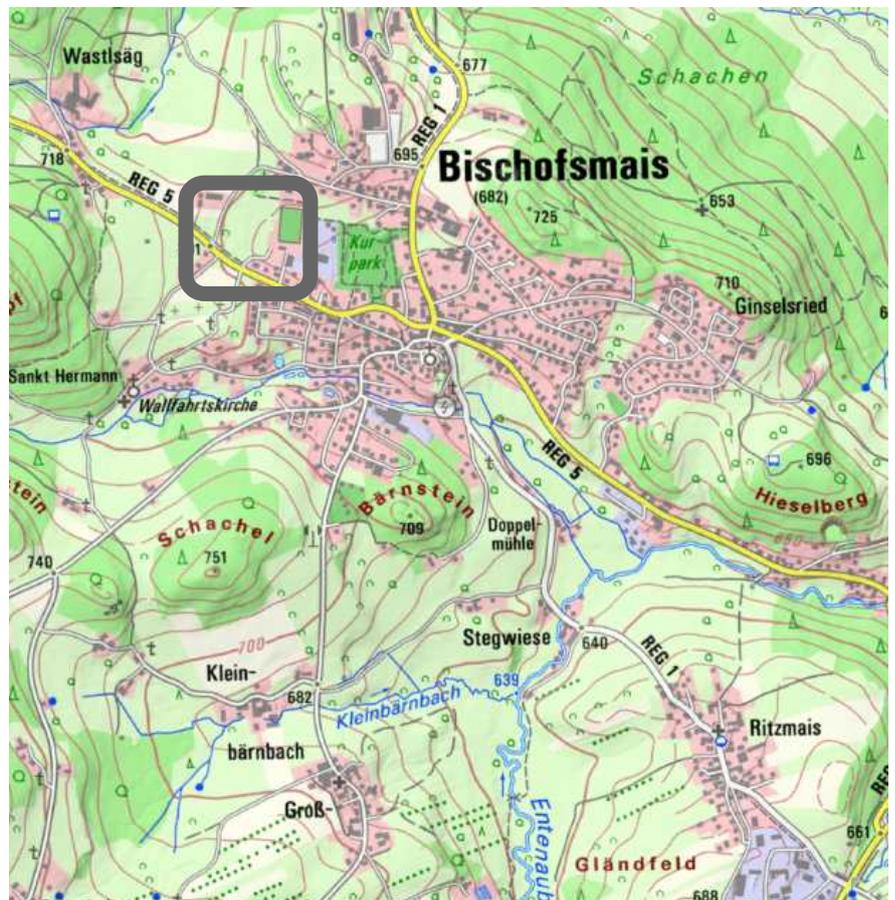


Deckblatt 10 zum Flächennutzungsplan mit  
Landschaftsplan  
„SO Lebensmittelmarkt Bischofsmais“  
Gemeinde Bischofsmais

## Umweltbericht

LANDKREIS REGEN  
REGIERUNGSBEZIRK NIEDERBAYERN



PLANUNG: Team  
Umwelt  
Landschaft

Susanne Ecker  
Fritz Halser  
Katharina Halser  
Christine Pronold  
Simone Weber

Landschaftsplanung + Biologie GbR

Am Stadtpark 8  
94469 Deggendorf

0991 3830433  
info@team-umwelt-landschaft.de  
www.team-umwelt-landschaft.de

Bearbeitungsvermerke:

P:\\_5286\_Edeka\_Bischofsmais\  
berichte\  
5286\_UB\_FNP\_DB\_Edeka\_Bischofs  
mais\_Entwurf.odt

fritz halser, katharina halser  
– 07.06.2024

## Inhaltsverzeichnis

1 Einleitung.....	3
1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplans.....	3
1.2 Wirkfaktoren der Planung.....	3
1.3 Festlegung des Untersuchungsrahmens.....	3
1.4 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung.....	3
2 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen.....	5
2.1 Naturräumliche Situation.....	5
2.2 Schutzgutbezogene Bestandsanalyse und -bewertung.....	5
2.2.1 Schutzgut Arten und Lebensräume.....	6
2.2.2 Schutzgut Boden.....	7
2.2.3 Schutzgut Wasser.....	7
2.2.4 Schutzgut Klima und Luft.....	8
2.2.5 Schutzgut Landschaftsbild.....	8
2.2.6 Kultur- und Sachgüter.....	9
2.2.7 Mensch.....	9
2.2.8 Wechselwirkungen.....	10
2.3 Mögliche Auswirkungen auf europarechtlich geschützte Arten.....	11
3 Umweltprognose bei Nichtdurchführung der Planung.....	13
4 Landschaftsplanerische Ziele.....	13
5 Alternative Planungsmöglichkeiten.....	13
6 Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken.....	14
7 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring).....	14
8 Allgemeinverständliche Zusammenfassung.....	14

### Beigefügte Pläne

- Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan Deckblatt Nr. 10, Maßstab 1 : 5.000

# 1 Einleitung

## 1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplans

Die Gemeinde Bischofsmais plant am westlichen Ortsrand von Bischofsmais die Ausweisung eines Sondergebietes „Großflächiger Einzelhandel“. Dazu wird der Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan durch Deckblatt 10 fortgeschrieben.

Mit der Deckblattänderung soll auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung die Voraussetzung für die Errichtung eines Lebensmittelmarktes geschaffen werden. Auf der Fläche ist die Errichtung eines Supermarktes mit angegliedertem Backshop, Anlieferungszone und Parkplätzen vorgesehen.

Die Erschließung erfolgt über die bereits bestehende öffentliche Gemeindeverbindungsstraße zum Sportplatz.

## 1.2 Wirkfaktoren der Planung

Nachfolgend aufgeführte Merkmale der Planung können durch Einwirkungen geeignet sein, Beeinträchtigungen der schützenswerten Umweltgüter (Umweltauswirkungen) hervorzubringen.

Gemäß vorliegender Planung ist von einer Geltungsbereichsgröße von 1,1 ha auszugehen. Die Flächenversiegelung ist hoch (GRZ = 0,8), im Bereich von Gebäuden, Parkplätzen und Bewegungsflächen ist eine Versiegelung bzw. eine Befestigung mit wasserdurchlässigen Pflasterbelägen erforderlich.

Die Planung berührt Grünland von intensiver, artenarmer Ausprägung bis hin zu artenreichen, gesetzlich geschützten Beständen. Zudem werden Nasswiesen (gesetzlich geschützt) berührt. In geringfügigen Anteilen sind Gehölze betroffen.

Aufgrund des Baugebietstyps ist eine Zunahme von Verkehrsbelastungen und betriebsbedingten Emissionen im Geltungsbereich sowie dessen unmittelbarem Umfeld zu erwarten.

## 1.3 Festlegung des Untersuchungsrahmens

Ein Scoping-Termin zur Festlegung von Untersuchungsumfang, -methode und Detaillierungsgrad hat nicht stattgefunden. Im Hinblick auf ein Erfordernis faunistischer Erhebungen hat eine Vorabstimmung mit der UNB am Landratsamt Regen stattgefunden. Im Rahmen der frühzeitigen Behörden- und Bürgerbeteiligung konnten Anregungen zu zusätzlichen Untersuchungen eingebracht werden. Auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung ergaben sich keine Anregungen im Hinblick auf eine Erweiterung des Untersuchungsprogramms.

Aufgrund der Kleinräumigkeit des Vorhabens erfolgt für die Schutzgutbetrachtung weitgehend eine Beschränkung auf den Vorhabensbereich. Im Hinblick auf das Landschaftsbild erfolgt eine Bewertung im Mittel- und Nahbereich.

Bestandsanalyse und Wirkungsabschätzung für die Umweltgüter Boden, Grundwasser, Kleinklima und Luft erfolgen aufgrund der Auswertung vorhandener Unterlagen und Potentialabschätzungen. Im Hinblick auf das Landschaftsbild erfolgt eine Bewertung im Mittel- und Nahbereich.

Ein Immissionsgutachten mit Aussagen zu Lärmwirkungen liegt vor.

## 1.4 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung

### Landes- und Regionalplanung

Die Gemeinde Bischofsmais ist regionalplanerisch als allgemeiner ländlicher Raum / Kreisregion mit besonderem Handlungsbedarf eingestuft. Der Geltungsbereich liegt angrenzend an eine naturschutzfachlich hinreichend gesicherte Fläche (Landschaftsschutzgebiet) (Rauminformationssystem Bayern, Stand 09.2023).

### Artenschutzkartierung

Die Artenschutzkartierung weist für den Vorhabensbereich keine Nachweise von Rote Liste Arten auf. Gleiches gilt für Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie.

### Arten- und Biotopschutzprogramm für den Landkreis Regensburg (ABSP):

Der Vorhabensbereich liegt außerhalb von Schwerpunktgebieten des Naturschutzes.

Im Kartenteil sind folgende Zielvorgaben für den Bereich formuliert:

- Erhalt und Optimierung der Streuwiesenreste und Niedermoorflächen, insbesondere durch Weiterführung oder Wiederaufnahme einer extensiven Nutzung bzw. von Pflegemaßnahmen, Einrichtung von Pufferzonen zum Schutz vor Einträgen, ggf. Wiedervernässung.

### Waldfunktionskarte (Oberforstdirektion Regensburg 1992)

Die Waldfunktionskarte enthält keine Aussagen zum Vorhabensbereich.

### Schutzgebiete, amtliche Biotopkartierung, geschützte Flächen

Der Geltungsbereich grenzt unmittelbar an das Landschaftsschutzgebiet „Bayerischer Wald“ an.

Im Geltungsbereich liegt eine Fläche der amtlichen Biotopkartierung Bayern (2002):

7044-1356-000 Nassfläche westlich von Bischofsmais

Im Geltungsbereich des Bauleitplans liegt mit dem artenreichen Extensivgrünland sowie der Nasswiese eine gesetzlich geschützte Fläche gemäß Art. 23 BayNatSchG bzw. § 30 BNatSchG.

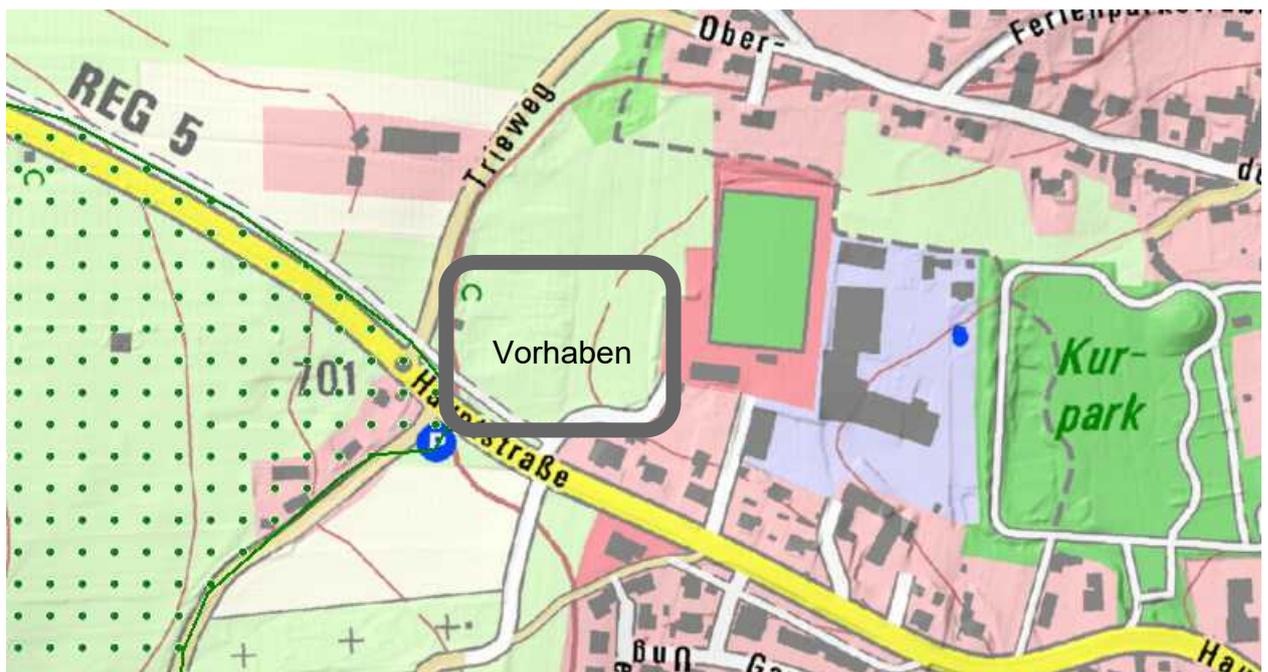


Abbildung 1: Grüne Punkt-Schraffur: LSG in Vorhabensnähe

## **2 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen**

### **2.1 Naturräumliche Situation**

#### **Naturraum, Geologie, Relief**

Der Planungsbereich liegt in der naturräumlichen Haupteinheit Oberpfälzer und Bayerischer Wald, Einheit Regensenke und Untereinheit Regensenke. Der Naturraum wird geprägt durch den Schwarzen Regen, der in einem engen, tief eingesenkten und windungsreichen Tal fließt. Er wird im Westen begrenzt durch die Höhenzüge des Vorderen Bayerischen Waldes.

Den Untergrund im Vorhabensbereich bilden pleistozäne Fließerden (dGK25, BayernAtlas 2023).

Der Planungsbereich liegt auf einer weitgehend ebenen Fläche auf einer Höhe von ca. 700 m ü. NN.

#### **Potenziell-natürliche Vegetation**

Das Bayerische Fachinformationssystem Naturschutz (2023) gibt für den Bearbeitungsbereich den Hainsimsen-Tannen-Buchenwald (örtlich mit Kiefern- und Birken-Moorwald sowie Bergulmen-Sommerlinden-Blockwald) als potenziell natürlichen Vegetationstyp an.

#### **Klima**

Insgesamt herrschen günstigere klimatische Bedingungen als in den restlichen Naturräumen des Landkreises. Die Niederschläge gehen über 700-1200 mm im Jahr nicht hinaus, die mittleren Januartemperaturen betragen 3°C, die mittleren Julitemperaturen 16°C. Die mittlere Jahrestemperatur liegt bei 6-7°C. Die tieferen Lagen sind rund 2 Monate mit Schnee bedeckt. Teilweise bilden sich im Winter Kaltluftseen in den Tallagen, bei denen es zu extrem niedrigen Temperaturen kommen kann. (ABSP 2006)

### **2.2 Schutzgutbezogene Bestandsanalyse und -bewertung**

Nachfolgend werden die Zustände der Schutzgüter für die Umweltprüfung sowie eventuelle Wechselwirkungen beschrieben und bewertet.

Für die Schutzgüter der Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB erfolgt die Zustandsbewertung der betroffenen Flächen nach dem einschlägigen Bayerischen Leitfaden 2021.

## 2.2.1 Schutzgut Arten und Lebensräume

### Beschreibung:

Der Vorhabensbereich stellt sich im Bestand als mehr oder weniger intensiv genutzte Wiese (G11 und G211 gemäß Biotopwertliste der Bayerischen Kompensationsverordnung) dar. Eingelagert findet sich eine größere Feuchtfläche (artenarme Nasswiese, in Teilen artenreich), welche durch mehrere Gräben durchsetzt ist. Es handelt sich dabei um einen gesetzlich geschützten Bestand. Ebenso um einen gesetzlich geschützten Bestand handelt es sich bei dem artenreichen Extensivgrünland im Südwesten des Geltungsbereiches. Im westlichen Randbereich befinden sich mehrere kleine Gehölzbestände sowie ein alter Schuppen.

### Fledermäuse

Im Geltungsbereich befinden sich keine Gehölze mit potenzieller Quartierseignung. Nahe des Geltungsbereichs befindet sich ein potenzieller Quartiersbaum, der erhalten werden kann. Die potenziellen Quartiere befinden sich auf der vom Geltungsbereich abgewandten Seite. Beeinträchtigungen durch Beleuchtung werden daher nicht erwartet.

Der vorhandene Schuppen wurde auf eine Quartiersnutzung kontrolliert. Es konnten weder Fledermäuse noch Kotspuren etc. vorgefunden werden. Da die Einflugöffnungen <2cm sind, wird nicht von einer Nutzung als Fledermausquartier ausgegangen.

### Vögel

Die Gehölzbestände im Geltungsbereich dienen zumindest gebüschbrütenden Vogelarten als potenzielles Bruthabitat. Ein Vorkommen von potenziellen Quartiersbäumen für höhlenbrütende Vogelarten im Geltungsbereich konnte nicht festgestellt werden. Die vorkommenden sowie an den Geltungsbereich angrenzenden Gehölzbestände dienen jedoch zumindest gebüschbrütenden Vogelarten als möglicher Brutplatz.

### Tagfalter

Im Wiesenbestand wurden zahlreiche Exemplare des Großen Wiesenknopfes (*Sanguisorba officinalis*) nachgewiesen. Dieser stellt eine essenzielle Wirtspflanze für den Hellen und den Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläuling dar. Bei vier Begehungen zwischen 03.08.2023 und 17.08.2023 konnten jedoch keine Bläulinge nachgewiesen werden. Von einem Vorkommen wird daher nicht ausgegangen.

### Reptilien

In den Böschungsbereichen konnte Zauneidechse nicht vollständig ausgeschlossen werden. Die vier Begehungen waren jedoch ohne Nachweise, sodass mit einem Vorkommen nicht gerechnet wird.

Details zu den Erhebungsdurchgängen s. Kapitel 2.3. Ein Vorkommen weiterer Artengruppen wurde aufgrund der vorhandenen Strukturausstattung ausgeschlossen.

### Auswirkungen:

Im Geltungsbereich geht auf gesamter Fläche das gesetzlich geschützte Feuchtgrünland verloren. Der Verlust muss mindestens flächengleich kompensiert werden.

Der Verlust des Feuchtgrünlandes wird im überwiegenden durch Entwicklung eines gleichwertigen Biototyps im Bereich der Ausgleichsfläche unmittelbar angrenzend an den Geltungsbereich kompensiert. Der übrige Kompensationsbedarf wird auf einer externen Ausgleichsfläche erbracht.

Der Gehölzverlust (keine Betroffenheit von Quartiersbäumen) wird durch Neupflanzung von Gehölzen im Geltungsbereich ausgeglichen.

Tagfalter, Reptilien und Fledermäuse sind nicht vom Vorhaben betroffen.

Für die umliegenden Gehölzbestände ergeben sich bauzeitliche Störungen durch Lärm- und Staubemissionen. Es ist keine Nachtbaustelle vorgesehen, sodass sich die Störungen lediglich auf die Vogelwelt beschränkt. Aufgrund der kurzen Dauer sowie der Vorbelastung durch die viel befahrene angrenzende Straße wird nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen gerechnet.

Betriebsbedingt werden Wirkungen auf angrenzende Lebensräume durch Festsetzungen zur Beleuchtung der Außenanlagen weitgehend vermieden.

Nähere Ausführungen zu vorhabensbedingten Auswirkungen auf europarechtlich geschützte Arten sind in Kapitel 2.3 enthalten.

Lagebedingt sind nachteilige Auswirkungen auf den Biotopverbund nicht zu erwarten.

Vorhabensbedingt ist mit Auswirkungen von hoher Erheblichkeit zu rechnen (Eingriffe in gesetzlich geschütztes Feuchtgrünland).

## 2.2.2 Schutzgut Boden

### Beschreibung:

Der Boden im Vorhabensbereich besteht aus fast ausschließlich Braunerde aus skelettführendem (Kryo-)Sand bis Grussand (Granit oder Gneis). Die natürliche Ertragsfähigkeit des Bodens ist als gering bewertet (UmweltAtlas Bayern Boden 2023).

Es handelt sich aktuell um Böden mit dauernder Vegetationsbedeckung ohne erhebliche Vorbelastungen. Prägend für die Böden im nördlichen Vorhabensbereich ist ihr Wasserhaushalt. Es handelt sich um feuchte bis nasse Böden. In der Moorbodenkarte ist die Fläche nicht aufgeführt (FIS-Natur 2024).

Im Sinne der Anlage 2.3 der Bayerischen Kompensationsverordnung handelt es sich nicht um Böden wesentlich wertbestimmender Ausprägungen.

### Auswirkungen:

Vorhabensbedingt ist im Bereich der geplanten Bauparzelle, befestigten Freiflächen und Zufahrten mit Überbauung / Versiegelung und damit mit einem Verlust der Bodenfunktionen zu rechnen. Teile des Geltungsbereichs bleiben von Bebauung / Versiegelung unberührt (Grünflächen). Mit einer GRZ von 0,8 ist die Versiegelung insgesamt jedoch hoch. Stellplätze werden in wasserdurchlässiger Bauweise gepflastert.

Geländeveränderung werden zur Vorhabensrealisierung erforderlich. Es entstehen keine landschaftsfremden, steilen Böschungen (max. 1:1,5) oder Stützmauern über einer Höhe von 1,50m.

Aufgrund der Überbauung des südlichen Teils der Nassfläche besteht die Gefahr einer Entwässerung der nördlich anschließenden Feuchtfläche. Zum Erhalt der Bodenverhältnisse und damit auch zum Erhalt der bestehenden, an feuchte Bodenverhältnisse gebundene Vegetation sind am nördlichen Rand der geplanten Bebauung geeignete Vermeidungsmaßnahmen vorzusehen. Es ist geplant, eine Abdichtung mittels Lehmschlag zu erreichen.

Aufgrund des hohen Versiegelungsgrades werden die vorhabensbedingten Auswirkungen als Wirkungen von mittlerer bis hoher Erheblichkeit eingestuft.

## 2.2.3 Schutzgut Wasser

### Beschreibung:

Der Geltungsbereich befindet sich nicht in einem Wasserschutzgebiet, festgesetzten Überschwemmungsgebiet oder einem wassersensiblen Bereich (Bayernatlas 2023).

Der Geltungsbereich wird von Grabenstrukturen (Entwässerungsgräben) durchzogen. Es ist ein hoher, intakter Grundwasserflurabstand anzunehmen.

Aufgrund der im Vorhabensbereich vorhandenen sehr bindigen Böden ist gemäß Gutachten eine Versickerung des entstehenden Oberflächenwassers (Dachentwässerung und Parkplätze) in der Fläche nicht möglich. Unter dem Parkplatz wird daher eine Rigolenrückhaltung mit verzögerter, gedrosselter Einleitung in den bestehenden Mischwasserkanal der Gemeinde errichtet. Damit wird das anfallende Niederschlagswasser von Dachflächen und Parkplatz abgeführt.

#### Auswirkungen:

Im Geltungsbereich werden mehrere Gräben bzw. Teilstücke von Gräben überplant. Um zusätzliche Verrührungen zu vermeiden, findet eine Grabenverlegung an den Rand des Geltungsbereiches statt. In diesem Zuge könne auch vorhandene Verrohrungen rückgebaut werden.

Durch Überbauung / Versiegelung geht die Versickerungsfunktion der betroffenen Flächen verloren. Die Versickerungsrate sinkt bei gleichzeitig erhöhtem Oberflächenabfluss. Durch die vorgeschalteten Rückhalteeinrichtungen werden Abflussspitzen vermieden. Das anfallende Oberflächenwasser wird der Versickerung entzogen, indem es gedrosselt in den Mischwasserkanal geleitet wird.

Die vorhabensbedingten Auswirkungen werden als Wirkungen von mittlerer bis hoher Erheblichkeit eingestuft.

### **2.2.4 Schutzgut Klima und Luft**

#### Beschreibung:

Der westliche Ortsrandbereich von Bischofsmais wird im Fachbeitrag zum Landschaftsrahmenplan (LRP 12) als Gebiet mit hoher Kaltluftproduktion aufgrund des Offenlandcharakters (Acker, Grünland, Mischnutzung) eingestuft. Das Vorhaben befindet sich nicht in einer kleinklimatisch wirksamen Luftaustauschbahn.

Die Flächen des Geltungsbereichs werden entsprechend als Flächen von geringer Bedeutung für das Schutzgut Klima und Luft eingestuft.

#### Auswirkungen:

Es sind keine nennenswerten Auswirkungen auf das Kleinklima zu erwarten.

### **2.2.5 Schutzgut Landschaftsbild**

#### Beschreibung:

Der Vorhabensbereich befindet sich unmittelbar entlang der Hauptstraße in Bischofsmais in Ortsrandlage. Westlich des Geltungsbereiches verläuft der Trieweg, welcher eine Verbindung zum nördlich gelegenen Ferienpark darstellt. Abschirmende Gehölzbestände können nur in sehr geringem Umfang erhalten werden. Das Vorhaben ist damit nach Norden, Süden und Westen stark exponiert. Eine wesentliche Vorprägung des Bereiches ist nicht gegeben.

Der Vorhabensbereich wird im Fachbeitrag zum Landschaftsrahmenplan (LRP 12) durch seine Lage im Landschaftsbildraum „Regensenke und Täler von Arnbruck bis Zwiesel“ als Gebiet mit hohem Erholungswert und hoher landschaftlicher Eigenart eingestuft.

Der Vorhabensbereich grenzt unmittelbar an das Landschaftsschutzgebiet Bayerischer Wald an.

Das Gebiet wird daher als Gebiet mit hoher Bedeutung für das Schutzgut Landschaftsbild eingestuft.

#### Auswirkungen:

Im Zuge der geplanten Bebauung können im Südwesten der Bebauung kleinflächig landschaftsbildprägende Gehölze erhalten werden.

Insbesondere das Gebäude wird dauerhaft als landschaftsfremdes Element wahrnehmbar sein. Einbindende Gehölzpflanzungen reduzieren diese Wirkung. Für eine verdichtete Eingrünung insbesondere im Norden des Gebäudes wird daher eine teilweise Inanspruchnahme des Feuchtbereichs in Kauf genommen.

Aufgrund der Geländeänderungen ergeben sich zum Teil neue Böschungen und in geringem Maße Stützmauern (max. Höhe 1,5 m). Die Böschungen werden naturnah begrünt, z. T. auch mit Hecken bepflanzt. Stützmauern werden begrünt, sodass sie sich gut in die Umgebung einfügen.

Es ergeben sich Auswirkungen von mittlerer Erheblichkeit.

### 2.2.6 Kultur- und Sachgüter

#### Beschreibung:

Im Vorhabensgebiet sowie dem unmittelbaren Umfeld befinden sich keine Bodendenkmäler. Vorhabenswirkungen auf Kultur- und Sachgüter sind nicht bekannt.

#### Auswirkungen:

Es ist nicht mit Auswirkungen zu rechnen.

### 2.2.7 Mensch

#### Beschreibung:

Das weitere Vorhabensumfeld besitzt gemäß Fachbeitrag zum Landschaftsrahmenplan (LRP 12) eine besondere Bedeutung bzgl. der Erholung. Die Erholungswirksamkeit der Landschaft wird insgesamt als hoch bewertet.

Die angrenzenden Wege und Straßen sind als Wander- und Radwege ausgeschildert, insbesondere führt der Fernwanderweg „Böhmweg“ am Geltungsbereich vorbei.

Nordöstlich des Vorhabens befindet sich der Sportplatz des SV Bischofsmais. Ein Bikepark wird derzeit errichtet.

#### Auswirkungen:

Die Erholungswirksamkeit der Umgebung wird durch die geplante Bauentwicklung nur geringfügig beeinträchtigt. Es werden keine relevanten Blickbeziehungen unterbrochen. Visuelle Wirkungen entstehen durch die großflächige Neuversiegelung (Parkplätze) sowie das Gebäude des Einkaufsmarktes selbst. Der Standort befindet sich am Ortsrand und schließt an bebaute Grundstücke an. Akustische Wirkungen entstehen zu den Betriebs- und Anlieferungszeiten.

Akustische Wirkungen entstehen zu den Betriebs- und Anlieferungszeiten. Ein Immissionsgutachten liegt vor (s. Anlage zur Begründung: Schalltechnische Untersuchung zur Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes für das Sondergebiet Lebensmittelmarkt). Folgendes Ergebnis liefert das Gutachten in der Zusammenfassung:

Der Schalltechnische Bericht wurde mit Datum vom 13.02.2024 von GeoPlan GmbH, Osterhofen, erstellt.

Gemäß den schalltechnischen Untersuchungen ergeben sich an den maßgeblichen Immissionsorten bzw. bei den nächstgelegenen Anwohnern unter Berücksichtigung von Auflagenvorschlägen keine Überschreitungen der gesetzlichen Immissionsrichtwerte nach DIN 18005 durch den geplanten Betrieb des Edeka Marktes.

Zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm sind folgende technische, sowie organisatorische Schallschutzmaßnahmen (Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen) zu beachten:

- Die Öffnungszeiten des Lebensmittelmarktes sind auf den Tagzeitraum zwischen 7.00 und 20.00 Uhr an Werktagen zu beschränken.
- Die Öffnungszeiten des Backshops inkl. Café sind auf den Tagzeitraum zwischen 7.00 und 20.00 Uhr an Werktagen sowie Sonn- und Feiertagen zu beschränken

- Die Betriebszeiten des Lebensmittelmarktes sind auf den Tagzeitraum zwischen 6.00 und 22.00 Uhr an Werktagen zu beschränken.
- Die Betriebszeiten des Backshops inkl. Café sind auf den Zeitraum von 6.00 bis 22.00 Uhr an Werktagen sowie Sonn- und Feiertagen zu beschränken.
- Der Gaskühler für den Einkaufsmarkt darf einen Schalleistungspegel von 75 dB(A) nicht überschreiten.
- Die Zu- und Abluftöffnungen dürfen einen Schalleistungspegel von insgesamt 75 dB(A) nicht überschreiten. Der Betrieb ist auf den Tagzeitraum (6h –22h) zu beschränken.
- Die Einkaufswagen-Sammelboxen auf dem Parkplatz sind seitlich einzuhausen und zu überdachen.
- Die Zulieferzeiten für den Be- und Entladeverkehr sind auf den Zeitraum von 6.00 bis 22.00 Uhr zu beschränken. Eine Nachtanlieferung durch Lkw oder Transporter ist nicht zulässig.

Durch den zusätzlich verursachten Verkehr, welcher bei Nutzung des Marktes auftritt, sind ebenfalls keine Überschreitungen der Immissionsrichtwerte nach DIN 18005 sowie der Grenzwerte nach 16. BImSchV zu erwarten. Lediglich eine leichte Erhöhung der Beurteilungspegel um bis zu 1,3 dB(A) wurde durch den zusätzlichen Verkehr berechnet. Somit sind keine organisatorischen Maßnahmen bzgl. des Verkehrs notwendig.

Es ergeben sich Auswirkungen von geringer Erheblichkeit.

### **2.2.8 Wechselwirkungen**

Wechselwirkungen, die über die schutzgutspezifischen Betrachtungen hinausgehen, sind nicht bekannt / werden nicht berührt.

## 2.3 Mögliche Auswirkungen auf europarechtlich geschützte Arten

Nachfolgend werden die Auswirkungen auf europarechtlich geschützte Arten dargelegt. Die Behandlung der artenschutzrechtlichen Belange erfolgt tiergruppenbezogen in komprimierter Form.

Die Ausführungen stützen sich auf eine Potenzialabschätzung sowie faunistische Erhebungen zu einzelnen Tiergruppen. Zusätzlich wurden vorliegende Datengrundlagen ausgewertet (Biotopkartierung, Artenschutzkartierung). Diese enthalten für den Vorhabensbereich keine Nachweise von im Sinne des Anhangs IV der FFH-Richtlinie geschützten Arten.

### Fledermäuse

Im Geltungsbereich befinden sich keine Gehölze mit potenzieller Quartierseignung. Nahe des Geltungsbereichs befindet sich ein potenzieller Quartiersbaum, der erhalten werden kann. Die potenziellen Quartiere befinden sich auf der vom Geltungsbereich abgewandten Seite. Beeinträchtigungen durch Beleuchtung werden daher nicht erwartet.

Der vorhandene Schuppen wurde auf eine Quartiersnutzung kontrolliert. Es konnten weder Fledermäuse noch Kotsuren etc. vorgefunden werden. Da die Einflugöffnungen <2cm sind wird nicht von einer Nutzung als Fledermausquartier ausgegangen.

Störwirkungen auf verbleibende bzw. neu entstehende Gehölze werden durch Vorgaben zur Beleuchtung verringert.

### Säugetiere ohne Fledermäuse

Ein Vorkommen der Haselmaus in den isoliert stehenden Hecken im Geltungsbereich wird nicht erwartet. Verbotstatbestände können daher ausgeschlossen werden.

Für weitere europarechtlich geschützte Säugetiere bietet der Vorhabensbereich keine relevanten Habitate.

### Kriechtiere

Bei insgesamt 4 Erhebungsdurchgängen zwischen 3. August und 25. September 2023 konnten keine Nachweise der potenziell vorkommenden Zauneidechse erbracht werden. Von einem Vorkommen der Schlingnatter wird aufgrund der vorkommenden Strukturen nicht ausgegangen. Mit artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen wird daher nicht gerechnet.

Begehung	Datum	Witterung
1. Begehung Reptilien	03.08.23	Trocken, leichter Wind, 17°C, Sonne-Wolken-Mix
2. Begehung Reptilien	16.08.23	Trocken, windstill bis leicht windig, 25°C, überwiegend sonnig
3. Begehung Reptilien	17.08.23	Trocken, windstill, 24°C, überwiegend sonnig
4. Begehung Reptilien	25.09.23	Trocken, 19°C, leichter Wind, überwiegend sonnig

### Lurche

Laichgewässer oder zur Überwinterung geeignete Wälder sowie potenzielle Wanderachsen werden nicht berührt. Daher sind artenschutzrechtliche Verbotstatbestände für die Artengruppe der Amphibien nicht zu erwarten.

### Fische, Libellen

Die vorhandenen Gräben im Vorhabensbereich sind nicht als Lebensraum für Fische und Libellen geeignet. Damit kann eine vorhabensbedingte Betroffenheit ausgeschlossen werden.

### **Käfer**

Im Landkreis gibt es keine Vorkommen gesetzlich geschützter Käfer. Damit kann eine vorhabensbedingte Betroffenheit ausgeschlossen werden.

### **Tagfalter, Nachtfalter**

Aus dieser Tiergruppe können aufgrund der natürlichen Verbreitungsgebiete nur Heller und Dunkler Ameisenbläuling sowie der Nachtkerzenschwärmer im Vorhabenswirkraum auftreten. Der Große Wiesenknopf als essentielle Nahrungspflanze für Hellen- und Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläuling tritt im Vorhabensbereich mehrfach auf. Im Zuge von Erhebungen zu den beiden Arten am 3., 16. und 17. August 2023 konnten keine Nachweise erbracht werden. Von einem Vorkommen wird daher nicht ausgegangen. Es sind keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände zu erwarten.

### **Schnecken und Muscheln**

Im Landkreis gibt es keine Vorkommen gesetzlich geschützter Schnecken und Muscheln. Eine vorhabensbedingte Betroffenheit kann ausgeschlossen werden.

### **Gefäßpflanzen**

Die Auswertung der genannten Grundlagen und die Geländeerhebungen erbrachten keine Hinweise auf Vorkommen relevanter Pflanzenarten nach Anhang IV b der FFH-Richtlinie im Wirkraum des Vorhabens. Die Wuchsorte der größtenteils sehr seltenen Arten sind gut dokumentiert. Aufgrund von Biotopstruktur und standörtlichen Gegebenheiten können Vorkommen europarechtlich geschützter Arten im Wirkraum des Vorhabens ausgeschlossen werden.

### **Brutvögel**

Für allgemein gebüschbrütende Vogelarten stellen die vorhandenen Gehölze im Geltungsbereich einen potenziellen Lebensraum dar. Höhlenbäume sind im Geltungsbereich nicht vorhanden. Mit dem Vorkommen von störepfindlichen Arten ist aufgrund der Lage unmittelbar an der regelmäßig befahrenen Hauptstraße nicht zu rechnen. Gehölzentfernungen beschränken sich auf die Hecke im Westen des Geltungsbereiches sowie einen Teil der Fichtenreihe im Südosten. Der Verbotstatbestand der Tötung kann ausgeschlossen werden, da Gehölze nur außerhalb der Vogelbrutzeit (nicht von März bis einschließlich September) gefällt werden dürfen. Aufgrund der vorhandenen Störkulisse durch die Hauptstraße ist nicht mit einer erheblichen Störung durch den geplanten Verbrauchermarkt zu rechnen. Ein Ersatz für die zu entfernenden Gehölze wird durch Neupflanzungen im Bereich des Parkplatzes erreicht.

### 3 Umweltprognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtrealisierung des Bauvorhabens am geplanten Standort ist von einer Fortführung der aktuellen Nutzung (Grünland) und dem Fortbestand der vorhandenen Biotopflächen auszugehen.

### 4 Landschaftsplanerische Ziele

- Erhalt des Bodenwasserhaushaltes in angrenzenden gesetzlich geschützten Nassflächen sowie Ausgleich der Eingriffe in gesetzlich geschützte Vegetationsbestände
- weitestmöglicher Gehölzerhalt sowie Ausgleich von verloren gehenden Gehölzen und Vermeidung von Beeinträchtigungen bei der Gehölzentfernung
- Reduzierung von Beeinträchtigungen durch Beleuchtung
- Möglichst gute Einbindung in die umgebende Landschaft durch Eingrünung

### 5 Alternative Planungsmöglichkeiten

Der Verbrauchermarkt stellt einen Ersatz für den bereits vorhandenen Edeka-Markt im Ortsbereich von Bischofsmais dar. Dieser entspricht nicht mehr den nötigen Anforderungen zur Versorgung der örtlichen Bevölkerung. Eine Neuerrichtung auf dem bereits bestehenden Betriebsgelände ist unter Berücksichtigung der nötigen Anforderungen aufgrund der zu geringen Flächengröße nicht möglich.

Vorrangiges Ziel der Neuerrichtung eines Verbrauchermarktes ist die Versorgung der Bevölkerung vor Ort ohne lange Wege. Auf der vorgesehenen Fläche ist dies möglich: Eine Erreichbarkeit ist auch fußläufig vom Ortsbereich aus möglich. Eine alternative Fläche, die dieses Ziel ebenfalls erfüllt, ist im Gemeindegebiet nicht vorhanden.

Folgende Alternativstandorte wurden geprüft:

1. Flurnummer 64, Gemarkung Bischofsmais:

- Das Grundstück ist zu klein.
- Die Zufahrt ist nur erschwert über die Kreisstraße REG 1 möglich, wobei die Straße nicht breit genug ist und die Grundstücke Fl. Nr. 65; 65/1; 29/2 nicht zu erwerben sind.
- Die Zufahrt für die Anlieferung nicht, beziehungsweise nur erschwert möglich ist.

2. Flurnummer 401/8, Standort des bestehenden Lebensmittelmarktes:

- Das Grundstück ist nicht erwerbbar.
- Das Grundstück ist zu klein.
- Im Gebäude befinden sich Wohnungen, daher ist der Umbau nur mit sehr hohen Kosten und sehr erschwert möglich.

In der Gemeinde Bischofsmais mit den Gemeinden Habischried und Hochdorf mit derzeit ca. 3.300 Einwohnern ist ein Bedarf für einen derartigen Supermarkt-Standort eines Vollsortimenters gegeben.

Der bestehende Markt in der Ortsmitte stellt derzeit den einzigen Vollsortimenter in der Gemeinde dar, der den täglichen Grundbedarf der örtlichen Bevölkerung mit den Nachbargemeinden gewährleistet, braucht jedoch dazu eine zeitgemäße Ausrichtung. Dieser kann nur durch einen Neubau zufriedenstellend umgesetzt werden.

Durch das Sondergebiet können somit Versorgungsfahrten nach Deggendorf entgegengewirkt werden.

## 6 Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Für die Abhandlung der Eingriffsregelung wurde der Bayerische Leitfaden verwendet. Für die Erfassung der Biotopstrukturen und Nutzungen wurde im Oktober 2023 eine Bestandserhebung durchgeführt.

Zu folgenden Arten(gruppen) wurden Erhebungen durchgeführt:

- Zauneidechse
- Heller und Dunkler Wiesenknopf-Ameisenbläuling

Die vorhandenen Gehölze wurden auf mögliche Quartiere für Fledermäuse und höhlenbrütende Vogelarten überprüft. Ebenso wurde der vorhandene Schuppen auf eine Eignung als Fledermausquartier überprüft.

Zur Berücksichtigung immissionsschutzrechtlicher Belange wurde ein Lärmgutachten erstellt.

## 7 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Überwachungsmaßnahmen werden auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung formuliert.

## 8 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Mit der geplanten Sondergebietsausweisung wird die Errichtung eines Verbrauchermarkes in Ortsnähe geschaffen.

Es werden Flächen von hoher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild beansprucht.

Der ermittelte Kompensationsbedarf beträgt 53.985 Wertpunkte und wird in Teilen im Geltungsbereich (Flurnr. 370 Gmkg. Bischofsmais, Teilfläche) erbracht. Als weitere Ausgleichsflächen wurde eine Teilfläche folgender Flurstücke beplant: Flurnr. 423 Gmkg. Hochdorf und Flurnr. 138 Gmkg. Schwanenkirchen. Eingriffe in gesetzlich geschützte Bestände werden damit ebenfalls vollständig ausgeglichen.

Belange des Immissionsschutzes werden durch Festsetzung der Empfehlungen aus dem vorliegenden Immissionsgutachten berücksichtigt.

Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse zusammen:

<b>Schutzgut</b>	<b>Bewertung der bau-, anlagen- und betriebsbedingten Auswirkungen</b>
Arten und Lebensräume	hoch
Boden	mittel - hoch
Wasser	mittel - hoch
Klima, Luft	keine
Landschaftsbild	mittel
Kultur- und Sachgüter	keine
Mensch	gering



## Flächennutzungsplan Deckblatt Nr. 10



-  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Deckblattes
-  Sondergebiet
-  Fläche für die Landwirtschaft
-  Straßenverkehrsfläche
-  Wanderweg, Verbindungsweg
-  Grünfläche: Sportplatz
-  gliedernde, ortsgestaltende und zu erhaltende Freiflächen / Straßenräume
-  Feuchtflächen, z. T. mit Reliktvorkommen naturschutzbedeutsamer Pflanzen oder magere, artenreiche Wirtschaftswiesen und Weiden
-  Nass- und Trockenflächen im Offenland (überwiegend geschützt gemäß § 30 BNatSchG)
-  Biotop der amtlichen Biotopkartierung Bayern
-  Flächen mit festgelegten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen
-  Hecke
-  Feuchtgebüsch
-  Einzelbaum, Baumreihe, Baumgruppe mit Bedeutung für Orts- und Landschaftsbild

## Flächennutzungsplan genehmigter Stand



## Verfahrensvermerk

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom ..... gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Änderung des Flächennutzungsplanes durch Deckblatt Nr. 10 beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Deckblattes i. d. F. vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Deckblattes i. d. F. vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Deckblattes i. d. F. vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.
5. Der Entwurf des Deckblattes i. d. F. vom ..... wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.
6. Die Gemeinde Bischofsmais hat mit Beschluss des Gemeinderates vom ..... das Deckblatt Nr. 10 zum Flächennutzungsplan i. d. F. vom ..... festgestellt. Bischofsmais, den .....
  
7. Das Landratsamt Regen hat das Deckblatt Nr. 10 zum Flächennutzungsplan mit Bescheid vom ....., AZ ....., gem. § 6 BauGB genehmigt. Regen, den .....

.....  
**N i r s c h l**  
 1. Bürgermeister

8. Ausgefertigt  
 Bischofsmais, den .....

.....  
**N i r s c h l**  
 1. Bürgermeister

9. Die Erteilung der Genehmigung des Deckblattes Nr. 10 zum Flächennutzungsplan wurde am ..... gem. § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Das Deckblatt mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden bei der Gemeinde Bischofsmais zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Das Deckblatt Nr. 10 zum Flächennutzungsplan ist damit rechtswirksam. Auf die Rechtsfolgen der §§ 214 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Deckblattes zum Flächennutzungsplan einschließl. Begründung und Umweltbericht wurde in der Bekanntmachung hingewiesen. Bischofsmais, den .....

.....  
**N i r s c h l**  
 1. Bürgermeister

Deggendorf, den .....

.....  
 Fritz Halser (Planverfasser)

Projekt:  
 Vorhabensbezogener Bebauungs- und Grünordnungsplan „SO Lebensmittelmarkt Bischofsmais“  
 Gemeinde Bischofsmais

Planinhalt:  
 Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan  
 Deckblatt Nr. 10

Datum:  
 06.02.2024

Projektnummer:  
 5286

Bearbeitung:  
 halser, halser

Plannummer:  
 5286\_DB\_FNP1

1:5.000



Planung:

**Team  
 Umwelt  
 Landschaft**

Susanne Ecker  
 Fritz Halser  
 Katharina Halser  
 Christine Pronold  
 Simone Weber

Landschaftsplanung + Biologie GbR

Am Stadtpark 8  
 94469 Deggendorf

0991 3830433  
 info@team-umwelt-landschaft.de  
 www.team-umwelt-landschaft.de