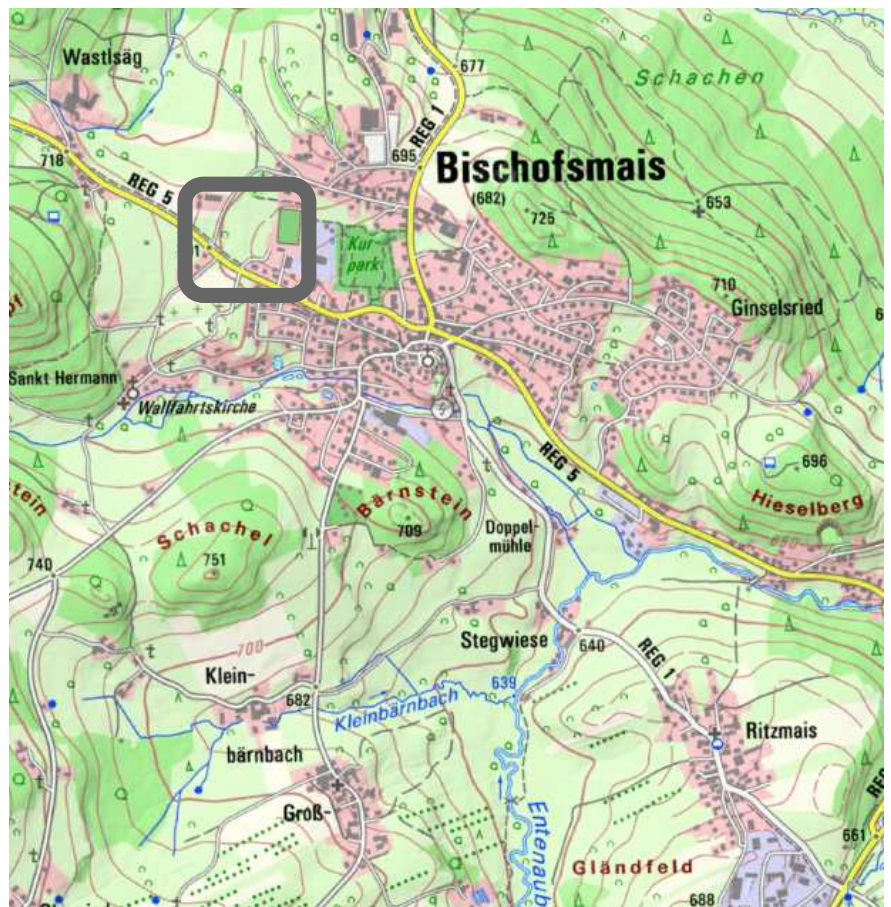


Vorhabensbezogener Bebauungs- und
Grünordnungsplan
„SO Lebensmittelmarkt Bischofsmais“
Gemeinde Bischofsmais

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_BPlan_Edeka_Bischofsmai
s_Entwurf2.odt

fritz halser, katharina halser
– 20.02.2025

Inhaltsverzeichnis

1 Einleitung.....	3
1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplans.....	3
1.2 Wirkfaktoren der Planung.....	3
1.3 Festlegung des Untersuchungsrahmens.....	4
1.4 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung.....	4
2 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen.....	7
2.1 Naturräumliche Situation.....	7
2.2 Schutzgutbezogene Bestandsanalyse und -bewertung.....	7
2.2.1 Schutzgut Arten und Lebensräume.....	8
2.2.2 Schutzgut Boden und Fläche.....	9
2.2.3 Schutzgut Wasser.....	9
2.2.4 Schutzgut Klima und Luft.....	10
2.2.5 Schutzgut Landschaftsbild.....	10
2.2.6 Kultur- und Sachgüter.....	11
2.2.7 Mensch.....	11
2.2.8 Wechselwirkungen.....	12
2.3 Mögliche Auswirkungen auf europarechtlich geschützte Arten.....	13
2.4 Gesamtbewertung, Eingriffsermittlung.....	15
3 Umweltprognose bei Nichtdurchführung der Planung.....	16
4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen.....	16
4.1 Vermeidung und Verringerung.....	16
4.2 Eingriffskompensation.....	17
4.2.1 Ausgleich im Geltungsbereich (Flurnr. 370 Gmkg. Bischofsmais, Teilfläche).....	17
4.2.2 Externe Ausgleichsfläche Flurnr. 423 Gmkg. Hochdorf.....	19
4.2.3 Externe Ausgleichsfläche Flurnr. 138, Gmkg. Schwanenkirchen.....	19
4.2.4 Zusammenfassung Ausgleich.....	20
5 Alternative Planungsmöglichkeiten.....	20
6 Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken.....	20
7 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring).....	21
8 Eingriffe in gesetzlich geschützte Nasswiesen (§ 30 BNatSchG, Art. 23 BayNatSchG).....	21
9 Allgemeinverständliche Zusammenfassung.....	22

Beigefügte Pläne

- Karte Bestand und Eingriffsermittlung, Maßstab 1 : 1000
- Externe Ausgleichsfläche Flurnr. 423 Gmkg. Hochdorf
- Externe Ausgleichsfläche Flurnr. 138 Gmkg. Schwanenkirchen

1 Einleitung

1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplans

Die Gemeinde Bischofsmais plant zur Deckung des örtlichen Grundbedarfs den Neubau eines Vollsortimenters am westlichen Ortsrand von Bischofsmais.

Der Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan wurde durch Deckblatt Nr. 10 geändert.

Eckdaten des Deckblattes:

- Geltungsbereich ca. 1,2 ha
- Art der baulichen Nutzung: Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ nach § 11 BauNVO
- Grundflächenzahl: max. 0,8
- GFZ: < 1,0

Die Zufahrt erfolgt von der Kreisstraße REG 5 über die öffentliche Zufahrtstraße zum Sportplatz aus. Aus verkehrstechnischen Gründen wird ein Aufstellbereich im Zufahrtsbereich gefordert. Die Erschließung erfolgt über die bereits bestehende öffentliche Gemeindeverbindungsstraße zum Sportplatz.

Grünordnerische Ziele:

- weitestmöglicher Erhalt vorhandener Gehölzbestände als Lebensraum und raumbildendes Element
- Eingrünung durch Gehölzpflanzungen im Vorhabensbereich und in der angrenzenden Ausgleichsfläche
- landschaftsangepasste Geländeabwicklung durch möglichst flache Böschungen und Eingrünung von Stützmauern
- Vermeidung von Grabenverrohrung
- Schutz der verbleibenden Feuchtfläche nördlich des Verbrauchermarktes
- Wiederentwicklung eines Feuchtbiotops und von artenreichem Extensivgrünland in der Ausgleichsfläche.

1.2 Wirkfaktoren der Planung

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

- Entwicklung von Sondergebietsflächen gemäß den oben genannten Eckpunkten mit entsprechender Versiegelung / Überbauung
- Veränderung des Orts- und Landschaftsbilds infolge der Bebauung und der Geländeänderungen
- Eingriffe in gesetzlich geschützte Nasswiesen und artenreiches Extensivgrünland
- Eingriffe in Hecken
- Grabenverlegung
- Beeinträchtigungen geschützter Lebensräume
- mögliche Belastungen von umgebender Bebauung durch Baubetrieb, Nutzung und Erhöhung des Verkehrsaufkommens

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 verbindlichen Bauleitplanung ergaben sich keine Anregungen im Hinblick auf eine Erweiterung des Untersuchungsprogramms.

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

Die Geländeerhebungen hinsichtlich der Nutzungen, Vegetations- und Biotopstrukturen sowie einer Abschätzung artenschutzrechtlicher Belange wurden im Juli und Oktober 2023 durchgeführt.

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).

Vorbereitende Bauleitplanung

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan der Gemeinde Bischofsmais stellt im Vorhabensgebiet folgende Nutzungen dar: Fläche für die Landwirtschaft sowie Nass- oder Trockenflächen im Offenland

Es wird außerdem eine Biotopfläche dargestellt.

Der Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan wurde durch Deckblatt 10 geändert.



Abbildung 1: Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan der Gemeinde Bischofsmais (nicht maßstäblich)

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 2: 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.

Die erfassten Nutzungen und Biotopstrukturen sind in beigefügtem Bestandsplan dargestellt.

Der Geltungsbereich liegt unmittelbar an einer bestehenden Straße mit begleitendem Fuß- und Radweg. Es handelt sich bei der Fläche um Grünland (mehr oder weniger intensiv gepflegt), zum Teil gesetzlich geschütztes artenreiches Extensivgrünland. Eingelagert findet sich ein großflächiges Feuchtbiotop (Nasswiese von Gräben durchzogen, Übergänge zum Flachmoor). Der Geltungsbereich ist nahezu flach, er weist eine geringe Ost-Exposition auf. Im westlichen Randbereich stocken mehrere kleine Heckenstrukturen sowie eine kleine Scheune.

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 drei 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 durch Entwicklung eines gleichwertigen Biototyps im Bereich der Ausgleichsfläche unmittelbar angrenzend an den Geltungsbereich sowie auf einer externen Ausgleichsfläche kompensiert (siehe Kapitel 4.2). Die erfassten Flachmoorbereiche bleiben erhalten.

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 und Fläche

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 vollständigen Verlust der Bodenfunktionen zu rechnen. Teile des Geltungsbereichs bleiben von Bebauung / Versiegelung unberührt (Freiflächen). Mit einer GRZ von 0,8 ist die Versiegelung insgesamt hoch. Stellplätze werden in wasserdurchlässiger Bauweise gepflastert.

Geländeveränderungen werden zur Vorhabensrealisierung erforderlich. Es entstehen keine landschaftsfremden, steilen Böschungen (max. 1:1,5) oder Stützmauern über einer Höhe von 1,50m. In den Böschungsbereichen bleiben die Bodenfunktionen jedoch nur eingeschränkt erhalten.

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. Oberflächenwasser der Park- und privaten Straßenverkehrsflächen wird zur Minderung von Abflussspitzen und einer Überlastung der bestehenden Kanäle über eine auf dem Grundstück platzierte Rigolenrückhaltung mit Vorreinigung zwischengespeichert und gedrosselt in einen teilweise offenen und

teilweise verrohrten Graben, der im nördlich von Bischofsmais verlaufenden Hermannsbach mündet, geleitet.

Auswirkungen:

Im Geltungsbereich werden mehrere Gräben bzw. Teilstücke von Gräben überplant. Um zusätzliche Verrohrungen zu vermeiden, findet eine Grabenverlegung an den Rand des Geltungsbereiches statt. In diesem Zuge könne auch vorhandene Verrohrungen rückgebaut werden. Ein Graben nördlich der Parkplätze im Osten des Geltungsbereiches muss außerdem aufgrund der nötigen Geländeauffüllungen nach Norden verlegt 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 der Parkplätze und der Dachflächen wird der Versickerung entzogen, indem es gedrosselt in einen nahegelegenen Graben bzw. Bach 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. Nördlich des Vorhabens verläuft der von der Gemeinde entwickelte „Besinnungsweg“.

Nordöstlich des Vorhabens befindet sich der Sportplatz des SV Bischofsmais. Ein Bikepark wurde kürzlich 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. Durch Eingrünungsmaßnahmen werden erhebliche Wirkungen vermieden.

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 Schallleistungspegel von 75 dB(A) nicht überschreiten.
- Die Zu- und Abluftöffnungen dürfen einen Schallleistungspegel 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. 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 und im nördlichen Gebäudeumfeld erreicht.

2.4 Gesamtbewertung, Eingriffsermittlung

Als Grundlage für die Eingriffsbewertung werden die erfassten und betroffenen Bestandstypen hinsichtlich ihrer Biotopwertigkeit unterschieden. Die Einstufung erfolgt gemäß dem Leitfaden Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr, 2021) nach der Bayerischen Kompensationsverordnung. Die Eingriffsbilanzierung erfolgt in Anlehnung an den o.g. Leitfaden des Bayerischen Staatsministeriums.

Bestandstyp	Wertpunkte	Eingriffsfläche (m ²)	Eingriffsschwere / Beeinträchtigungsfaktor	Ausgleichsbedarf (Wertpunkte)
B112-WH00BK	8	87	0,8	557
B112-WH00BK	8	10	0,8	64
F212	8	33	0,8	211
G11	3	678	0,8	1.627
G11	3	933	0,8	2.238
G211	8	208	0,8	1.331
G211	8	1.230	0,8	7.875
G214-GU651E	12	1.731	1	20.772
G221-GN00BK	8	190	0,8	1.216
G221-GN00BK	8	22	0,8	143
G221-GN00BK	8	1.199	0,8	7.675
G222-GN00BK	13	905	1	11.764
V11	0	1.293	0,8	0
V31	0	153	0,8	0
V31	0	141	0,8	0
V51	3	70	0,8	169
V51	3	190	0,8	457
V51	3	69	0,8	166
V51	3	189	0,8	454
V51	3	45	0,8	107
V51	3	20	0,8	47
X132	3	36	0,8	87
				56.960

Hinweis: Gemäß Leitfaden Eingriffsregelung werden alle Bestände zwischen 1 und 5 Wertpunkten pauschal mit 3 Wertpunkten sowie alle Bestände zwischen 6 und 10 Wertpunkten pauschal mit 8 Wertpunkten bewertet. Bestände mit mehr als 10 Wertpunkten werden entsprechend ihrer tatsächlichen Wertigkeit bilanziert.

Bei den geplanten Vermeidungsmaßnahmen handelt es sich teilweise um Maßnahmen, die die Anwendung eines Planungsfaktors begründen. Der Ausgleichsbedarf kann entsprechend reduziert werden.

Es werden Maßnahmen folgender im Leitfaden (2021) genannter Kategorien festgesetzt:

- Vorgaben zur Beleuchtung von Außenanlagen
- Parkplätze werden in wasserdurchlässiger Bauweise errichtet
- Sicherung der Mindestdurchgrünung durch Festsetzungen von Gehölzpflanzungen.

Aufgrund des Umfangs der Vermeidungsmaßnahmen im Verhältnis zur Bauentwicklung wird ein Planungsfaktor von 5% zum Ansatz gebracht. Dies entspricht 2.848 Wertpunkten.

Es ergibt sich also insgesamt ein Ausgleichsbedarf von **54.112 Wertpunkten**.

Eingriffe in gesetzlich geschützte Vegetationsbestände

Auf folgender Fläche entstehen Eingriff in gesetzlich geschützte Bestände gemäß Art. 23 BayNatSchG bzw. § 30 BNatSchG:

Biotoptyp	m ²
Artenreiches Extensivgrünland	1.731
Nasswiese	1.914
Gesamtfläche	3.645

Auf einer Fläche von weiteren 402m² wird im Bereich einer Nasswiese (artenarm) ein Sumpfwald entwickelt. Dies dient in erster Linie einer Eingrünung des Gebäudes, welche anderweitig aufgrund fehlender Flächenverfügbarkeit nicht umgesetzt werden kann. Es findet eine Bilanzierung im Sinne des Wertpunkteverlustes gemäß der Bayerischen Kompensationsverordnung statt. Da die feuchten Standortverhältnisse durch die Maßnahme erhalten werden können und der ebenfalls gesetzlich geschützte Biotoptyp eines Sumpfwaldes entwickelt wird, wird jedoch aus funktionaler Sicht von einer Bilanzierung als Verlust eines gesetzlich geschützten Feuchtlebensraums abgesehen.

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 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

4.1 Vermeidung und Verringerung

Schutzgut Arten und Lebensräume

- weitestmöglicher Erhalt bestehender Gehölzstrukturen
- Kompensation von potenziell verloren gegangenen Brutplätzen für Vögel durch Neupflanzung von Gehölzen im Geltungsbereich
- Gehölzfällungen haben außerhalb der Vogelbrutzeit zu erfolgen (also keine Rodungen im Zeitraum März – September)
- Reduzierung von Beeinträchtigungen durch Beleuchtung durch Vorgaben zu Beleuchtung der Außenanlagen.

Schutzgut Boden und Wasser

- Erhalt des Bodenwasserhaushaltes in der angrenzenden Feuchtfläche z. B. durch Trennung des Vorhabensbereichs und der angrenzenden Feuchtfläche mittels wasserundurchlässiger Dichtwand (Lehmschlag)
- Errichtung von Parkplätzen in wasserdurchlässiger Bauweise.

Schutzgut Klima

- -

Schutzgut Orts- Landschaftsbild

- Begrünung von Stützmauern und Böschungen
- weitestmöglicher Erhalt von raumgliedernden und abschirmenden Grünstrukturen
- Sicherung der Mindesteingrünung durch Festsetzen von Gehölzpflanzungen.

Schutzgut Mensch

- 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.

4.2 Eingriffskompensation

Wie in Kapitel 2.4 dargelegt, ergibt sich ein Kompensationsbedarf von **54.112**. Zugleich müssen Eingriffe in gesetzlich geschütztes Extensivgrünland auf einer Fläche von 1.731m² sowie in gesetzlich geschützte Nasswiese auf einer Fläche von 1.914m² flächengleich ausgeglichen werden.

Die Erbringung des Kompensationsbedarfs erfolgt zum Teil im Geltungsbereich des Bebauungsplanes und zum Teil auf einer externen Ausgleichsfläche.

4.2.1 Ausgleich im Geltungsbereich (Flurnr. 370 Gmkg. Bischofsmais, Teilfläche)

Maßnahme	Ausgangszustand		Prognosezustand		Ausgleichsmaßnahme		
	Code	Bewertung in WP	Code	Bewertung in WP	Größe in m ²	Aufwertung	Ausgleichsumfang in WP
Entwicklung artenreiches Extensivgrünland	G211	6	G214-GU651E	12*	679	6	4.074
Entwicklung Streuobstwiese im Komplex mit artenreichem Extensivgrünland	G211	6	B441-GU651E	12-1	965	5	4.825
Entwicklung artenreiche Nasswiese	G211	6	G222-GN00BK	13-1	502	6	3.012
gesamt					2.146		11.911

Erläuterung Codes:

G211 = Mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland

G214-GU651E = Artenreiches Extensivgrünland

B441-GU651E = Streuobstwiese im Komplex mit artenreichem Extensivgrünland (funktionaler Ausgleich für artenreiches Extensivgrünland)

G222-GN00BK = Artenreiche Nasswiese

* Auf einen Timelag-Abzug wird in diesem Fall verzichtet. Da auf der Fläche nicht nur eine Nutzungsextensivierung sondern auch eine aktive Artenreicherung mittels Mähgutübertragung vorgesehen ist, ist mit einer zeitlich sehr schnellen Zielerreichung zu rechnen.

Es handelt sich bei der Fläche um eine Wiesenfläche des Typ G211 gemäß Bayerischer Kompensationsverordnung (s. Bestandsplan).

Auf einer Fläche von 2.146m² sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

Entwicklung Extensivwiese:

Aushagerung über 3 Jahre durch 3-4-malige Mahd pro Jahr; anschließend streifenweises Aufreißen der Grasnarbe und Begrünung durch Mähgutübertragung (Mähgut oder Heudrusch von Wiesen des Typs G214-GE6510 gemäß BayKompV, Wiesen aus der Umgebung; passende Spenderflächen sind mit der UNB abzustimmen); Alternativ Einsaat mit Regioaatgut für Frischwiese der Herkunftsregion 19 Bayerischer und Oberpfälzer Wald (auch als Schlitzsaat statt Aufreißen der Grasnarbe möglich); anschließend Pflege durch 2-malige Mahd pro Jahr, erster Schnitt ab Mitte Juni, 2. Schnitt im September; das Mähgut ist immer abzutransportieren, keine Düngung, kein Einsatz von Pestiziden, kein Einsatz von Schlegelmulchmähern.

Entwicklung Nasswiese

Im Bereich der Feuchtmulden wird der Oberboden bis knapp oberhalb der Grabensohle der angrenzenden Gräben abgetragen. Eine tiefere Abgrabung ist zu vermeiden, um eine Entwässerung der angrenzenden Feuchflächen zu verhindern. Ein Befahren der angrenzenden Nassflächen ist dabei zu vermeiden.

Begrünung durch Mähgutübertragung (Mähgut oder Heudrusch von Wiesen des Typs G222-GN00BK gemäß BayKompV, Wiesen aus der Umgebung; passende Spenderflächen sind mit der UNB abzustimmen); Alternativ Einsaat mit Regioaatgut für Nasswiese der Herkunftsregion 19 Bayerischer und Oberpfälzer Wald; anschließend Pflege durch 2-malige Mahd pro Jahr, erster Schnitt ab Mitte Juni, 2. Schnitt im September; Mäharbeiten sind bei möglichst trockenen Bodenbedingungen durchzuführen, um Schäden durch Verdichtung des Bodens zu vermeiden; das Mähgut ist immer abzutransportieren, keine Düngung, kein Einsatz von Pestiziden, kein Einsatz von Schlegelmulchmähern.

Streuobstwiese im Komplex mit artenreichem Grünland

Wiesenentwicklung und -pflege analog Maßnahme „Entwicklung Extensivwiese“.

Pflanzung von Obstbaumhochstämmen heimischer Sorten, regelmäßiger Pflegeschnitt.

4.2.2 Externe Ausgleichsfläche Flurnr. 423 Gmkg. Hochdorf

Der verbleibende funktionale Ausgleichsbedarf für Eingriffe in gesetzlich geschützte Biotope wird auf der Flurnr. 423 Gmkg. Hochdorf im Gemeindegebiet Bischofsmais erbracht. Es wird dort ein Mosaik aus trockenen und nassen Wiesen und Hochstaudenfluren durch eine Anpassung des Pflegeregimes aufgewertet. Zielzustand auf der Fläche sind mäßig extensiv genutztes artenreiches Grünland, artenreiche Nasswiese und artenreiches feuchte Hochstaudenflur. Beide feuchtegeprägten Zielzustände können gemäß Abstimmung mit der UNB als funktionaler Ausgleich für Eingriffe in gesetzlich geschützte anerkannt werden. Auf der Fläche werden zusätzlich zur Erbringung der verbleibenden funktionalen Ausgleichs auch noch 6.360 Wertpunkte Ausgleich erbracht.

Bestandstyp	Entwicklungsziel	Fläche in m ²	Aufwertung (WP)
mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland (G211, 6 WP)	Mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland (G212-GU651L, 9 WP)	683	2.049
artenarme Nasswiese (G221-GN00BK, 10 WP)	artenreiche Nasswiese (G222-GN00BK, 13 WP)*	680	2.040
Mädesüßhochstaudenflur (K123-GH00BK, 8WP)	artenreiche, nasse Hochstaudenflur (K133, 11 WP)	757	2.271
Waldsimsenflur (R31-GG00BK, 10 WP)	artenreiche Nasswiese (G222-GN00BK, 13 WP)*	133	399
Ausgleich gesamt (WP)			6.759

* Aufgrund der bereits guten Ausprägung des Ausgangszustandes wird auf den Time-lag-Abzug von einem Wertpunkt verzichtet.

4.2.3 Externe Ausgleichsfläche Flurnr. 138, Gmkg. Schwanenkirchen

Auf der externen Ausgleichsfläche im Landkreis Deggendorf wird der übrige Wertpunktebedarf erbracht. Entlang des bestehenden Radweges soll eine Ackerfläche in eine Streuobstwiese im Komplex mit intensiv bis extensiv genutztem Grünland entstehen. Hierfür ist eine Ansaat sowie die Pflanzung von Obstbäumen entsprechend der Festsetzungen auf dem Plan durchzuführen. Randlich werden außerdem im Sinne eines umfassenden ökologischen Konzeptes zusätzlich Habitate für Reptilien geschaffen (Steinriegel mit Totholz, Wurzelstöcken, Sand und Reisig). Die Ausgleichsfläche wird über einen städtebaulichen Vertrag und durch Grundbucheintrag gesichert.

Bestandstyp	Entwicklungsziel	Fläche in m ²	Aufwertung (WP)
Acker (A11, 2 Wertpunkte)	Lesesteinriegel (O21, 10 Wertpunkte)	124	992
Acker (A11, 2 Wertpunkte)	Streuobstwiese im Komplex mit intensiv bis extensiv genutztem Grünland, mittlere bis alte Ausprägung (B432, 10-1 Wertpunkte)	4.936	34.552

Ausgleich gesamt (WP)			35.544
------------------------------	--	--	---------------

4.2.4 Zusammenfassung Ausgleich

Folgende Tabelle gibt einen Überblick über die Zuordnung der Kompensation auf die verschiedenen Flächen. Die Grundstücke befinden sich alle im Eigentum des Bauherrn.

Ausgleichsbedarf		Geltungsbereich des Bebauungsplanes	Flurnr. 423 Gmkg. Hochdorf	Flurnr. 137 Gmkg. Schwanenkirchen
Artenreiches Extensivgrünland	1.731 m ²	1.673 m ²	683 m ²	-
Nasswiese	1.914 m ²	502 m ²	1.570 m ²	-
Wertpunkte	54.112 WP	11.911 WP	6.759 WP	35.544

5 Alternative Planungsmöglichkeiten

Eine Prüfung von Standortalternativen fand auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung statt.

Auf dem gewählten Standort wurden mehrere Platzierungsmöglichkeiten von Gebäuden und Parkplätzen geprüft, z. B. Gebäudeplatzierung im Osten und Parkplätze im Westen des Geltungsbereiches. Ebenso wurden mehrere Möglichkeiten der Gestaltung der Zufahrt geprüft. Aus den Erfordernissen der Zufahrt und der nötigen Geländeanpassungen ergab sich dann die vorliegende Platzierung von Gebäuden im Norden und Parkflächen im Süden und Osten des Geltungsbereiches.

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)

Vorgesehen ist eine Überwachung der Entwicklungsmaßnahmen auf den Ausgleichsflächen. Die Durchführung der Pflegemaßnahmen und die Vegetationsentwicklung sind jährlich über einen Zeitraum von mindestens 5 Jahren zu dokumentieren. Die Dokumentation ist jährlich an die Untere Naturschutzbehörde zu übermitteln. Dies gilt insbesondere im Hinblick auf das Erreichen der formulierten Entwicklungsziele im Bereich der Ausgleichsflächen.

8 Eingriffe in gesetzlich geschützte Nasswiesen (§ 30 BNatSchG, Art. 23 BayNatSchG)

Wie in Kapitel 2.2.1 erläutert, ergibt sich eine vorhabensbedingte Beeinträchtigung eines gesetzlich geschützten Feuchtgrünlandes (1.914 m²) sowie eines gesetzlich geschützten artenreichen Extensivgrünlandes (1.731 m²). Durch die Gebäudeerrichtung muss man von einer Zerstörung dieser gesetzlich geschützten Flächen ausgehen.

Der Verlust wird auf der Ausgleichsfläche im Geltungsbereich teilweise ausgeglichen:

Biotoptyp	Wiederentwicklung (m²)
Artenreiches Extensivgrünland	1.644
Nasswiese	502
Gesamtfläche	2.146

Der verbleibende Kompensationsbedarf wird auf Flurnr. 423 Gmkg. Hochdorf in der Gemeinde Bischofsmais erbracht:

Biotoptyp	Verbleibender Kompensationsbedarf (m²)
Artenreiches Extensivgrünland	683 m ²
Nasswiese	1.570 m ²
Gesamtfläche	2.253

Eingriffe in gesetzlich geschützte Biotope werden damit vollständig ausgeglichen.

9 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Mit dem vorhabensbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplan „SO Lebensmittelmarkt Bischofsmais“ wird die bauleitplanerische Voraussetzung für die Errichtung eines Verbrauchermarktes in Ortsnähe geschaffen. Die Planung sieht die Errichtung eines Supermarktgebäudes mit Backshop sowie von Parkplätzen in ausreichender Menge vor.

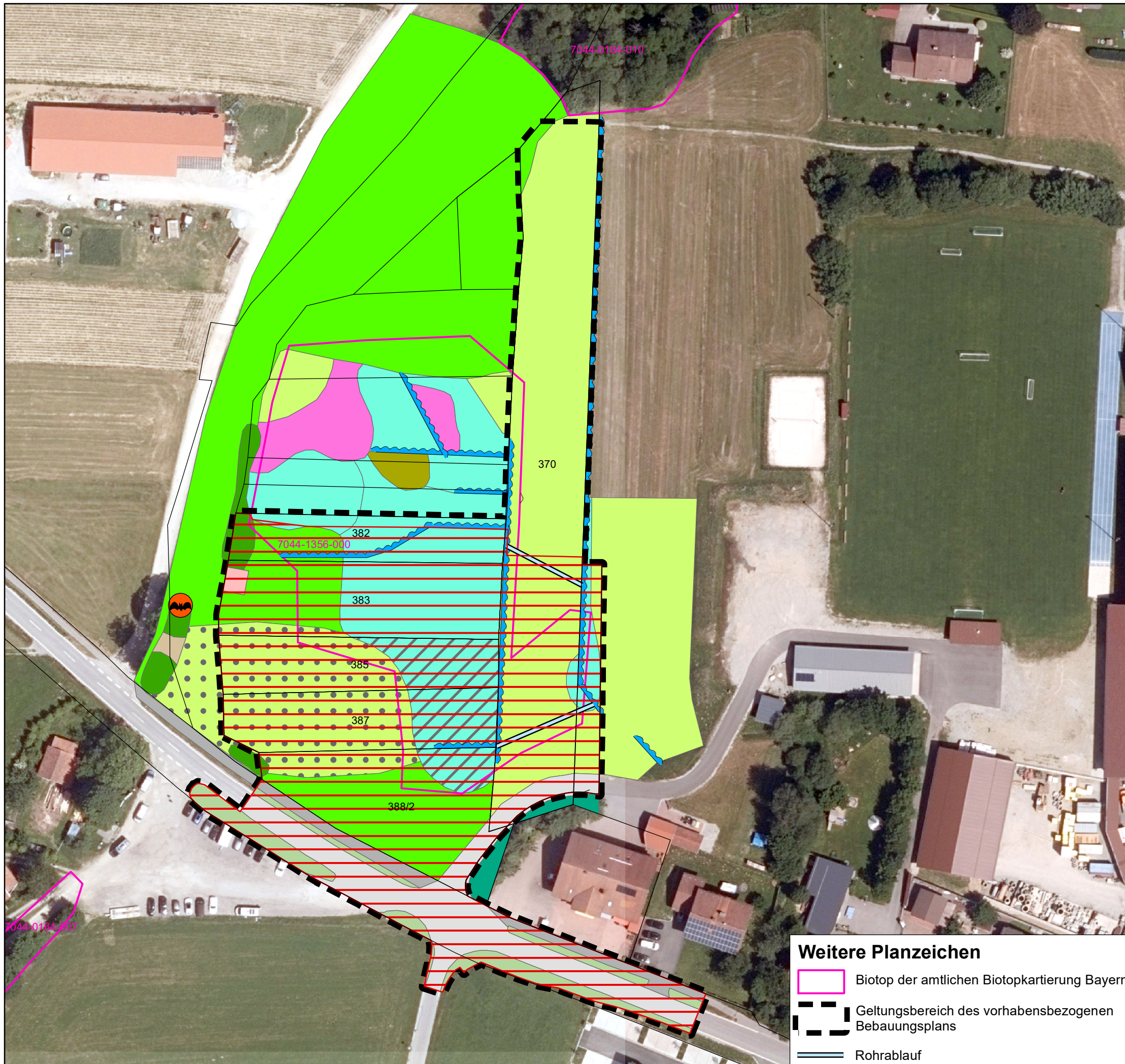
Der ermittelte Kompensationsbedarf beträgt 54.112 Wertpunkte und wird in Teilen im Geltungsbereich (Flurnr. 370 Gmkg. Bischofsmais, Teilfläche) erbracht. Als weitere Ausgleichsflächen wurde eine Teilfläche folgender Flurstücke beplant: Flurnr. 423 Gmkg. Hochdorf und Flurnr. 138 Gmkg. Schwanenkirchen. Eingriffe in gesetzlich geschützte Bestände werden damit ebenfalls vollständig ausgeglichen.

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

Das Monitoring sieht eine Überprüfung der Vegetationsentwicklung im Bereich der Ausgleichsfläche vor.

Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse zusammen:


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



Planzeichen Bestand

-  Potenzieller Quartiersbaum
-  Graben
-  Mesophile Hecke (B112-WH00BK, 10 Wertpunkte)
-  Baumgruppen mit überwiegend gebietsfremden Arten, mittlere Ausprägung (B322, 8 Wertpunkte)
-  Intensivgrünland (G11, 3 Wertpunkte)
-  Mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland (G211, 6 Wertpunkte)
-  Artenreiches Extensivgrünland (G214-GU651E, 12 Wertpunkte), *gesetzlich geschützt gemäß Art. 23 BayNatSchG*
-  Mäßig artenreiche seggen-/binsenreiche Nasswiese (G221-GN00BK, 9+1 Wertpunkte), *gesetzlich geschützt gemäß § 30 BNatSchG*
-  Artenreiche seggen-/binsenreiche Nasswiese (G222-GN00BK, 13 Wertpunkte), *gesetzlich geschützt gemäß § 30 BNatSchG*
-  Mäßig artenreiche Säume feuchter bis nasser Standorte (K123, 7 Wertpunkte)
-  Kalkarme Flach- und Quellmoore, geschädigt (M421-MF00BK, 11 Wertpunkte)
-  Versiegelte Straße (V11, 0 Wertpunkte)
-  Versiegelter Wirtschaftsweg (V31, 0 Wertpunkte)
-  Grünweg (V332, 3 Wertpunkte)
-  Straßenbegleitgrün (V51, 3 Wertpunkte)
-  Einzelgebäude im Außenbereich (X132, 1 Wertpunkt)

Planzeichen Eingriffsermittlung

-  Bemessungsfläche für die Ermittlung des Kompensationsbedarfs

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

Planinhalt:
Bestand und Eingriffsermittlung

Datum:
20.02.2025

Projektnummer:
5286

Bearbeitung:
halser, halser

Plannummer:
5286_bestand2

1:1.000



Planung:

**Team
Umwelt
Landschaft**




Susanne Ecker
Fritz Halser
Katharina Halser
Christine Pronold
Simone Weber

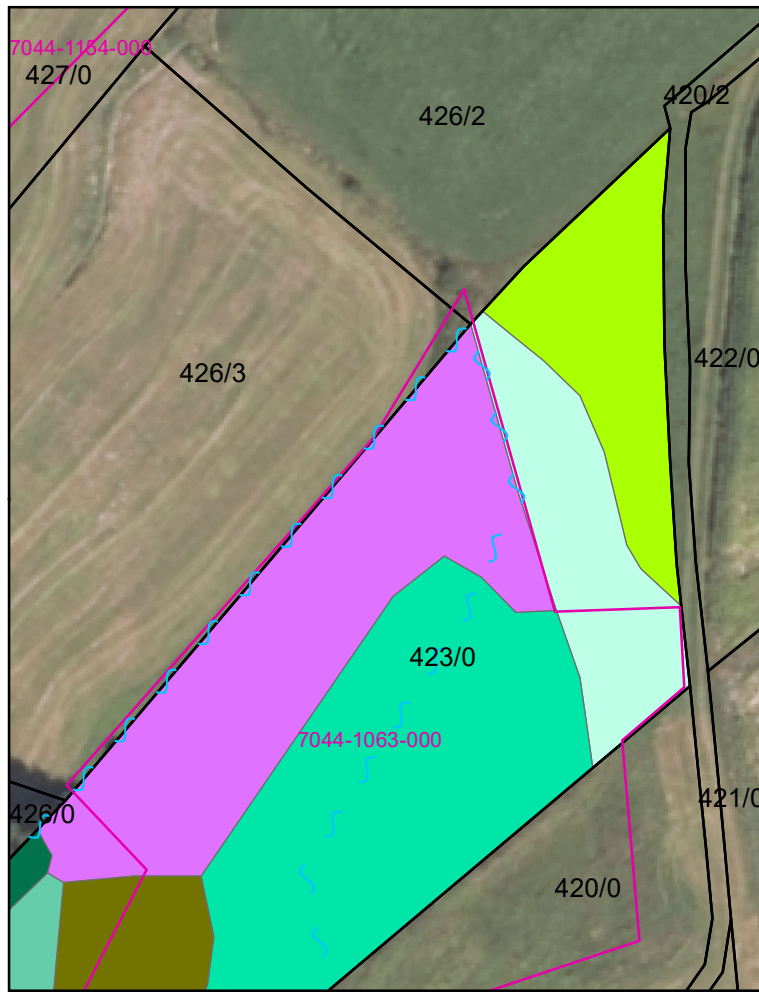
Landschaftsplanung + Biologie GbR

Am Stadtpark 8
94469 Deggendorf

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

Weitere Planzeichen

-  Biotop der amtlichen Biotopkartierung Bayern
-  Geltungsbereich des vorhabensbezogenen Bebauungsplans
-  Rohrablauf



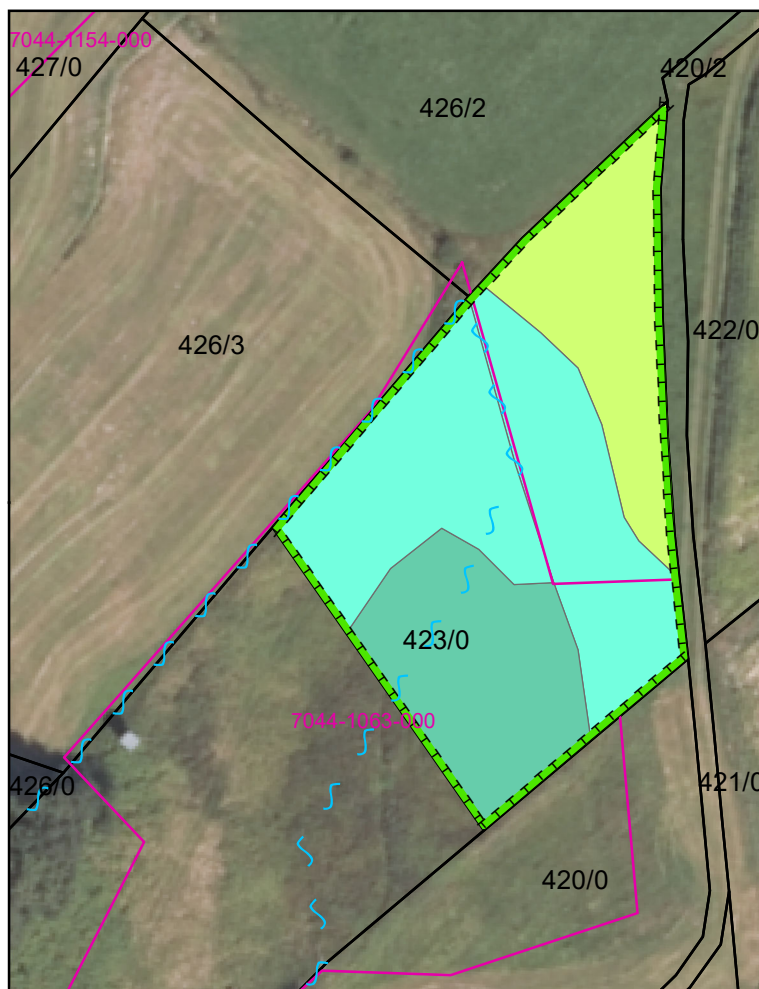
Planzeichen Bestand

- Mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland (G211/6 WP)
- Mäßig artenreiche seggen- oder binsenreiche Feucht- und Nasswiesen (G221-GN00BK/9+1 WP)
- Mäßig artenreiche Säume und Staudenfluren feuchter bis nasser Standorte (K123-GH00BK/7+1 WP)
- Großseggenried außerhalb der Verlandungsbereiche (R31/10 WP)
- Mäßig artenreiche Säume und Staudenfluren frischer bis mäßig trockener Standorte (K122/6 WP)
- Mesophiles Gebüsch/Hecke (B112/ 10 WP)
- Gebüsche / Hecken stickstoffreicher, ruderaler Standorte (B116/ 7WP)

~ ~ Graben

Ausgleichbilanzierung

Bestandstyp	Entwicklungsziel	Fläche in m ²	Aufwertung (WP)
mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland (G211, 6 WP)	Mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland (G212-GU651L, 9 WP)	683	2.049
artenarme Nasswiese (G221-GN00BK, 10 WP)	artenreiche Nasswiese (G222-GN00BK, 13 WP)	680	2.040
Mädesüßhochstaudenflur (K123-GH00BK, 8WP)	artenreiche, nasse Hochstaudenflur (K133-GH00BK, 11 WP)	757	2.271
Waldsimsenflur (R31-GG00BK, 10 WP)	artenreiche Nasswiese (G222-GN00BK, 13 WP)	133	399
Ausgleich gesamt (WP)			6.759



Planzeichen Zielzustand

- Fläche für Maßnahmen des Naturschutzes; Einfriedungen, bauliche Anlagen, Nutzung als Lagerfläche, Geländeänderungen, Freizeitnutzung sind nicht zulässig; Ausgleichsfläche für vorhabensbedingte Eingriffe (Größe: 2.253 m²)
- Mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland (G212-GU651L, 8+1 WP); 2-schürige Mahd, erster Schnitt ab 15. 06.
- Artenreiche Nasswiese (G222-GN00BK, 13 WP, Verzicht auf Time-lag-Abzug aufgrund der guten Ausprägung des Ausgangszustandes); 2-schürige Mahd, erster Schnitt ab 15. 06.
- Artenreiche Staudenflur feuchter bis nasser Standorte (K133-GH00BK, 11 WP); Abschnittsweise, periodische Herbstmahd (jährlich 50% der Fläche mähen)

~ ~ Erhalt Grabenstruktur

Das Mähgut ist immer abzutransportieren, keine Düngung, kein Einsatz von Pestiziden, kein Einsatz von Schlegelmulchmähern; je Mähgang sind 10% der Fläche(bzw. 50% in Hochstaudenflur) als Rückzugsbereich zu belassen (rotierender Brachestreifen). Mahd nur bei ausreichend trockenen Bodenverhältnissen zur Vermeidung von Bodenverdichtung.

Weitere Planzeichen

- im Rahmen der amtlichen Biotopkartierung Bayern erfasster Lebensraum
- Flurstücksgrenzen

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

Planinhalt:
Externe Ausgleichsfläche
Flurnr. 423/0 Gemarkung Hochdorf

Datum:
20.02.2025

Projektnummer:
5286

Bearbeitung:
halser, halser

Plannummer:
5286_ausgleich_hochd. 1:1.000



Planung:

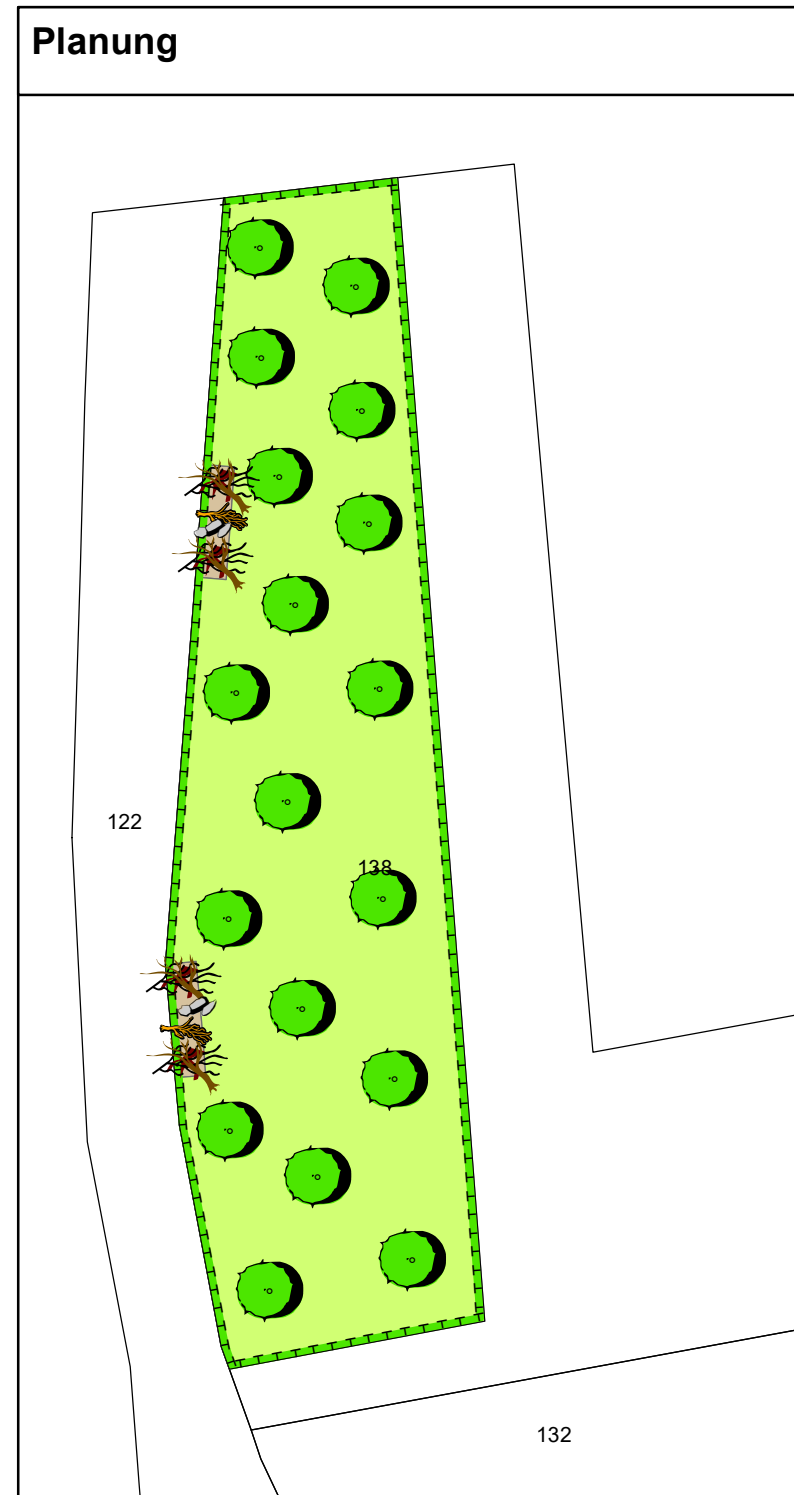
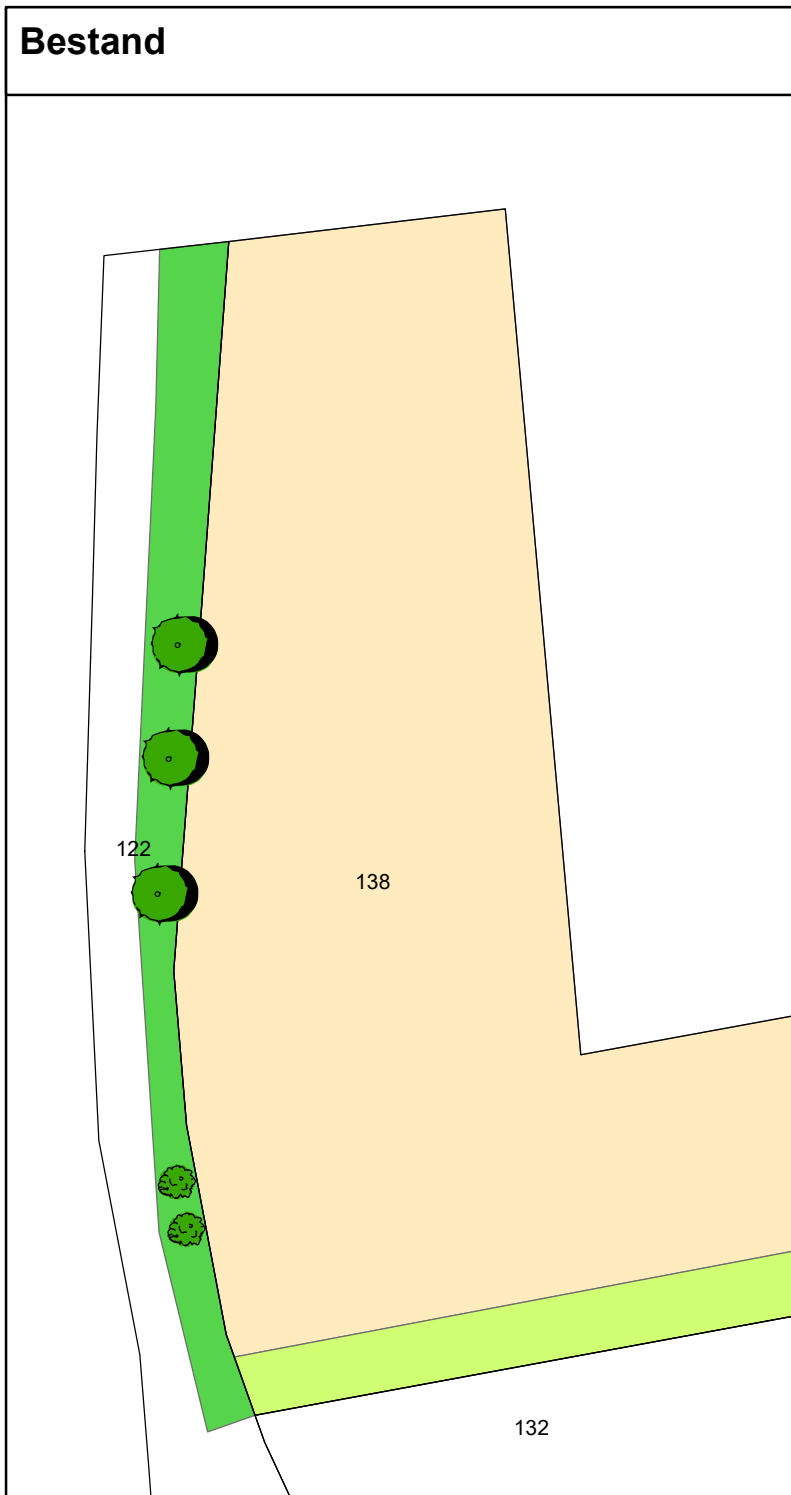
Team Umwelt Landschaft

Susanne Ecker
Fritz Halser
Katharina Halser
Christine Pronold
Simone Weber




Landschaftsplanung + Biologie GbR

Am Stadtpark 8
94469 Deggendorf




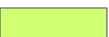

0991 3830433
info@team-umwelt-landschaft.de
www.team-umwelt-landschaft.de



Planzeichen Planung

-  Fläche für Maßnahmen des Naturschutzes; Einfriedungen, bauliche Anlagen, Nutzung als Lagerfläche, Geländeänderungen, Freizeitnutzung sind nicht zulässig; Ausgleichsfläche für vorhabensbedingte Eingriffe (Größe: 5.060 m²); die Ausgleichsfläche ist grundbuchrechtlich zu sichern und in den städtebaulichen Vertrag aufzunehmen.
-  Entwicklung einer Streuobstwiese (B432, 10-1 Wertpunkte)
Begrünung mit Naturgemischen von Flächen aus der Umgebung (Mindestqualität G212-GU651L) oder Einsaat mit Regiosaatgut der Herkunftsregion 19 Bayerischer und Oberpfälzer Wald;
Pflanzung von Obsthochstämmen gemäß Planzeichnung;
Pfleger in den ersten 2 Jahren durch 3-malige Mahd pro Jahr, anschließend durch 2-malige Mahd pro Jahr mit erstem Schnitt ab Mitte Juni und zweitem Schnitt im September; das Mähgut ist immer abzutransportieren, keine Düngung, kein Einsatz von Pestiziden, kein Einsatz von Schlegelmulchmähern;
je Mähgang sind 10% der Fläche als Rückzugsbereich zu belassen (rotierender Brachestreifen).
Sofern sich die Vegetation nicht innerhalb von 3 Jahren nach Aufbringen des Mähguts in Richtung des Zielzustandes entwickelt hat, so werden weitere Maßnahmen in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde notwendig.
-  Entwicklung von Reptilienhabitaten mit Totholz, Wurzelstöcken und Steinhaufen;
Höhe 50-80cm, Breite 1-3m;
Verwendung von unterschiedlich großen Steinen mit Durchmesser von 10-40cm, randlicher Einbau von mind. einem Wurzelstock je Reptilienhabitat;
lockere Überdeckung mit Ästen oder Reisig;
zur frostsicheren Gestaltung zusätzlich ca. 1m tiefe Auskoffnung (sofern aufgrund der Bodenverhältnisse möglich);
zur Gestaltung als geeignetes Fortpflanzungshabitat Ergänzung von locker mit Ästen und Reisig überdeckten Sandkränzen um die Steinriegel;
ein lockerer Bewuchs der Steinriegel ist erwünscht, ein vollständiges Überwachsen ist jedoch durch Rückschnitt einwachsender Vegetation zu verhindern.

Planzeichen Bestand

-  Strauchgruppe
-  Walnussbaum
-  Acker (A11, 2 Wertpunkte)
-  Mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland (G211, 6 Wertpunkte)
-  Grünstreifen entlang Radweg mit Verbundfunktion Reptilien

Ausgleichbilanzierung

Bestandstyp	Entwicklungsziel	Fläche in m ²	Aufwertung (WP)
Acker (A11, 2 Wertpunkte)	Lesesteinriegel (O21, 10 Wertpunkte)	124	992
Acker (A11, 2 Wertpunkte)	Streuobstwiese im Komplex mit intensiv bis extensiv genutztem Grünland, mittlere bis alte Ausprägung (B432, 10-1 Wertpunkte)	4.936	34.552
Ausgleich gesamt (WP)			35.544

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

Planinhalt:
Externe Ausgleichsfläche
Flurnr. 138, Gemarkung Schwanenkirchen
(Lkr. Deggendorf)

Datum:
20.02.2025

Projektnummer:
5286

Bearbeitung:
halser, halser

Plannummer:
5286_ausgleich_schwk 1:1.000



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