# BEGRÜNDUNG

gemäß § 2a Baugesetzbuch zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung

## Einkaufszentrum „Im Naabtal"

der Stadt Nabburg

1. Lage und Bestandssituation

Das Plangebiet liegt an der Regensburger Straße (St2040) nahe des ehemaligen Krankenhauses in Nabburg im südwestlichen Stadtgebiet.
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von 21.572 m².
Das Gelände im Bebauungsplangebiet fällt von Nordwesten nach Südosten. Die Höhenlage des Plangebietes liegt im Nordwesten auf ca. 388,00 m ü. NN und im Südosten auf ca. 375,00 m ü NN, fällt somit um ca. 13 m.

2. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Der Anlass für die Planung ergibt sich aus der Angebotssituation. Durch die Schließung des Diska-Marktes steht im westlichen Stadtteil von Nabburg nur mehr ein Lebensmittelmarkt zur Verfügung. Die beiden anderen Lebensmittelmärkte in der Stadt Nabburg befinden sich im östlichen Stadtgebiet. Die Grundversorgung ist damit zwar gewährleistet, jedoch gibt es im westlichen Stadtgebiet doch ein Versorgungsdefizit. Mit dem Planvorhaben soll dieses örtliche wohnortnahe Versorgungsdefizit im westlichen Stadtgebiet ausgeglichen werden. (siehe auch Gutachterliche Stellungnahme BBE Handelsberatung).
So kann mit dem Vorhaben im Hinblick auf die vorgesehenen vorwiegend nahversorgungsrelevanten und innenstadtrelevanten Angebotsstrukturen eine wesentliche Funktion in der Nahversorgung des westlichen Stadtgebiets geschaffen werden. So leben in einem fußläufigen Einzugsbereich von 800 m rund 1.500 Personen, so dass der Standort des Vorhabens für rund ein Viertel der Bevölkerung Nabburgs fußläufig erreichbar ist. (vgl. Auswirkungsanalyse BBE Handelsberatung, S. 9)

Mit dem Bebauungsplan ist beabsichtigt, neue Entwicklungsmöglichkeiten für Sondergebietsflächen nach den Bestimmungen des § 11 BauNVO bereitzustellen.
Eine Zulässigkeit im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO wurde im Rahmen einer Verträglichkeitsuntersuchung für das Planvorhaben im Oktober 2018 durch die BBE Handelsberatung geprüft. Aus gutachterlicher Sicht sind demnach keine wesentlichen Auswirkungen auf die städtebauliche Ordnung und Entwicklung zu erwarten.
Die Firma RATISBONA Handelsimmobilien plant die Entwicklung eines Einkaufszentrums mit vorwiegend nahversorgungsrelevanten und innenstadtrelevanten Angeboten am ausgewiesenen Standort.

Geplant sind folgende Sortimente:

- Lebensmittel und Getränke
- Drogerie
- Bekleidung
- Spielwaren
- Zoologischer Bedarf
- Papier- und Schreibwaren
- Bürobedarf, Bücher und Zeitschriften
- Blumen und Pflanzen
- Haushaltswaren
- Glas, Porzellan und Keramik (GPK)

Die Grundsätze und Ziele der Raumordnung sind einzuhalten. Die betroffenen Ziele werden Nachfolgend aufgelistet und bewertet:
<u>Siedlungsstruktur (Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) Kapitel 3)</u>
LEP-Ziel 3.2 *„Innenentwicklung vor Außenentwicklung": „In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen"*
Die Begründung sieht folgendes vor:
*„Um die Innenentwicklung zu stärken, müssen vorhandene und für eine bauliche Nutzung geeignete Flächenpotenziale in den Siedlungsgebieten, z.B. Baulandreserven, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz, sowie Möglichkeiten zur Nachverdichtung vorrangig genutzt werden. Dies ist insbesondere vor dem Hintergrund des demographischen Wandels von zentraler Bedeutung für funktionsfähige und attraktive Innenstädte und Ortskerne, die als wirtschaftliche,*

*soziale und kulturelle Mittelpunkte erhalten, weiterentwickelt und gestärkt werden müssen.*
*Die städtebauliche und dörfliche Erneuerung trägt wesentlich zur Erreichung dieser Ziele bei. Flächen, die der Naherholung und räumlichen Gliederung der Siedlungsflächen dienen*
*(z.B. Parkanlagen und Grünflächen) oder Ausdruck einer charakteristischen Siedlungsstruktur*
*sind, sind in der Regel keine geeigneten Potenzialflächen und sind erhaltungswürdig."*

Bei der Ausweisung des Sondergebietes handelt es sich um eine Fläche der Innenentwicklung. Laut Begründung dürfen *„Flächen, die der Naherholung und räumlichen Gliederung der Siedlungsflächen dienen (z.B. Parkanlagen und Grünflächen) oder Ausdruck einer charakteristischen Siedlungsstruktur sind, sind in der Regel keine geeigneten Potenzialflächen und sind erhaltungswürdig."*
Bezogen auf das Plangebiet lässt sich hinsichtlich dem LEP-Ziel feststellen:
Bei dem Gebiet handelt es sich um eine innerörtliche Grünfläche, deren Bedeutung im Wesentlichen durch das vorhandene Standortpotential (Grünflächen usw.) und weniger durch die tatsächliche Erholungsnutzung bestimmt wird. Die Aufenthaltsmöglichkeit und die Frequentierung des Gebietes werden als relativ gering gewertet. (siehe auch Umweltbericht, S. 9 Abs. 5)
Die umliegende Bebauung ist geprägt von Ein- und Zweifamilienhausbebauungen mit großen Gartenanteilen. Möglichkeiten zur Naherholung stehen in ca. 300 m Entfernung durch Wald- und Außenbereichsflächen zur Verfügung.
Eine wesentliche Funktion für die räumliche Siedlungsgliederung oder ein Ausdruck einer charakteristischen Siedlungsstruktur besteht im Hinblick auf die einstige Funktion als Parkanlage nicht.
Ein Teil des Baumbestandes soll erhalten bleiben und wurde so auch in der Planung berücksichtigt.
Durch die Regierung der Oberpfalz wurden aus oben genannten Gründen die Bedenken hinsichtlich der Abweichung vom Regelfall laut Ziel-Begründung zu 3.2 zurückgestellt.

Die weiteren Erfordernisse der Siedlungsstruktur 3.1 Flächen sparen und 3.3 Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot sind aufgrund der innerörtlichen Lage nicht betroffen.
<u>Einzelhandelsgroßprojekte (Landesentwicklungsprogramm LEP 5.3)</u>

LEP-Ziel 5.3.1 *„Lage im Raum": „Flächen für Einzelhandelsgroßprojekte dürfen nur in Zentralen Orten ausgewiesen werden. (…)"*

Nach dem Regionalplan Oberpfalz-Nord ist Nabburg als gemeinsames Mittelzentrum mit Pfreimd und Wernberg-Köblitz eingestuft. Somit ist die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben im Sinne von Ziel 5.3.1 grundsätzliche möglich. Weiterhin ist die Lage des Ansiedlungsvorhabens innerhalb der Gemeinde zu beachten. So wird im verbindlichen Ziel 5.3.2 die städtebauliche Integration des Standorts gefordert. In der Begründung zu Ziel 5.3.2 werden städtebaulich integrierte Lagen definiert:

LEP-Ziel 5.3.2 *„Lage in der Gemeinde": „Die Flächenausweisung für Einzelhandelsgroßprojekte hat an städtebaulich integrierten Standorten zu erfolgen."*

*„Städtebaulich integrierte Lagen sind 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. Direkt an einen Siedlungszusammenhang angrenzende Standorte sind nur dann städtebaulich integriert, wenn sie an einen Gemeindeteil anschließen, der nach Bevölkerungsanteil und Siedlungsstruktur einen Hauptort darstellt und in dem die Einrichtungen zur Deckung des wirtschaftlichen, kulturellen und sozialen Grundbedarfs für die Gemeindebevölkerung im Wesentlichen vorgehalten werden."*

Der Standort kann als städtebaulich integriert im Sinne des genannten Zieles bewertet werden. Er liegt innerhalb eines baulich verdichteten Siedlungszusammenhangs mit wesentlichen Wohnanteilen und verfügt über einen anteiligen fußläufigen Einzugsbereich. Aufgrund des demographischen Wandels mit steigenden Anteil der älteren Bevölkerung ist es wichtig eine fußläufige Erreichbarkeit bzw. eine Erreichbarkeit mit dem ÖPNV sicherzustellen. Eine ortsübliche Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) ist in etwa 150 m und somit in fußläufiger Entfernung gegeben.

LEP-Ziel 5.3.3 „Zulässige Verkaufsflächen": *„Durch Flächenausweisungen für Einzelhandelsgroßprojekte dürfen die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich dieser Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Soweit sortimentsspezifische Verkaufsflächen die landesplanerische Relevanzschwelle überschreiten, dürfen Einzelhandelsgroßprojekte,*

*- soweit in ihnen Nahversorgungsbedarf oder sonstiger Bedarf verkauft wird, 25 v.H.,*

*- soweit in ihnen Innenstadtbedarf verkauft wird, für die ersten 100 000 Einwohner 30 v.H., für die 100 000 Einwohner übersteigende Bevölkerungszahl 15 v.H. der sortimentsspezifischen Kaufkraft im einschlägigen Bezugsraum abschöpfen.“*

Begründung zu LEP-Ziel 5.3.3: *„Durch die landesplanerische Steuerung des sortimentsspezifischen Umfangs von Verkaufsflächen in Einzelhandelsgroßprojekten wird die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung aufrecht erhalten. (..)“*

Die Berechnung der zulässigen Verkaufsfläche erfolgt anhand folgender Kenngrößen:

- Sortimentsspezifische Kaufkraft je Einwohner (als landesweit einheitlicher Wert gemäß Bayer. Staatsministerium für Wirtschaft und Medien, Energie und Technologien „Struktur- und Marktdaten des Einzelhandels 2017“);
- Sortimentsspezifische Flächenleistung je m² Verkaufsfläche (betriebstypenbezogene Werte gemäß o.g. „Struktur- und Marktdaten des Einzelhandels 2017“);
- Dem räumlichen Bezugsraum des jeweiligen Sortiments.

Durch die BBE Handelsberatung wurden die maximal zulässigen Verkaufsflächen ermittelt.
Unter Zugrundelegung der voranstehenden Eingangsgrößen ergeben die hiesigen Berechnungen, dass sowohl die vorgesehenen Sortimente des Nahversorgungsbedarfs (Lebensmittel, Getränke und Tabak) und des Sonstigen Bedarfs die jeweils zulässige Abschöpfung von 25 % und die Sortimente des Innenstadtbedarfs (Drogerie, Schreibwaren, Bücher/Zeitschriften sowie GPK/Haushaltswaren) die hier zulässige Abschöpfung von jeweils 30 % der vorhandenen Kaufkraft einhalten bzw. sogar deutlich unterschreiten (Drogerieartikel mit 13 % sowie Schreibwaren und Buchhandel mit 17 bzw. 12 % anstelle der jeweils zulässigen 30 %).
Die LEP-Ziele Einzelhandel werden eingehalten. Die Planung ist mit den Zielen vereinbar. Der Planstandort ist somit städtebaulich integriert.

Im Rahmen der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes 2019 wurden die Entwicklungsspielräume in Nabburg hinsichtlich der landesplanerisch zulässigen Verkaufsflächen nach Branchen bzw. Betriebstypen ermittelt. Es ergaben sich daraus nochmal Anpassungen in den zulässigen Verkaufsflächen.
Aufgrund dessen wurde durch die BBE Handelsberatung eine Gutachterliche Stellungnahme mit Datum 25.04.2019 für das geplante Vorhaben erstellt.

Die Stellungnahme befindet sich als Anlage zum Bebauungsplan.

Um das Gebiet einer diesen entwicklungsplanerischen Zielsetzungen entsprechenden Nutzung zuzuführen und um dabei die erforderliche städtebauliche Ordnung zu gewährleisten, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Planungsalternativen

Für eine weitere Entwicklung des Einzelhandels in Nabburg sind mehrere Dimensionen zu berücksichtigen. Nur in einer engen Abstimmung von raumstrukturellen Gegebenheiten, planungsrechtlichen Rahmenbedingungen, städtebaulichen Zielvorstellungen, nachfrage- und angebotsseitigen Strukturen sowie Betreiberanforderungen ist eine nachhaltige Entwicklung für alle Beteiligten mit der Maxime einer optimalen Versorgung der Bevölkerung möglich. Es ist jedoch auch zu berücksichtigen, dass, aufgrund der Standortqualität und der Größe, einige Potenzialflächen bzw. Leerstandsobjekte keiner Einzelhandelsnutzung zugeführt werden können.
Die Standortanalyse durch die BBE Handelsberatung hat gezeigt, dass in mehreren Branchen noch eine Bedarfsdeckung vorhanden ist. Kaufkraft fließt demnach in mehreren Branchen ab. In diesem Spannungsfeld steht die Stadt Nabburg damit permanent, eine sinnvolle Versorgung sicherzustellen und dies an den möglichst optimalen Standorten, ohne das gesamte Ortsgefüge zu gefährden.

Es wurden vier Flächen betrachtet:
1 Potenzialfläche Regensburger Straße / Rankenweg: Der Standort wäre hinsichtlich der Betreiberfähigkeit als auch aus Sicht der Nahversorgung der Bevölkerung im südwestlichen Stadtbereich ideal für einen Lebensmittelmarkt. Jedoch steht die Fläche so nicht mehr zur Verfügung. Auf einem Teilbereich wurde die Caritas Sozialstation Nabburg e.V. errichtet. Die restliche Fläche wird durch die Planungen für die Ortsumgehung eingeschränkt.

2 Potenzialfläche Ramgraben/Austraße: Bei der Umsetzung der Ortsumgehung erfüllt der Standort durch die hohe Pkw-Frequenz und die Kopplungseffekte mit dem Netto Marken-Discount im Umfeld am Standort wesentliche Voraussetzungen für eine wirtschaftliche Betreibung des Standorts. Derzeit ist die Fläche jedoch noch nicht verfügbar, da der BayWa-Agrarbetrieb nach wie vor auf der Fläche angesiedelt ist.

3 Potenzialfäche Diepoldstraße: Die Immobilie des ehemaligen Lebensmitteldiscounters diska befindet sich in einem veralteten Zustand und steht aktuell leer. Der Standort befindet sich an der Regensburger Straße und kann damit bereits im Ist-Zustand von einer höheren Pkw-Frequenz profitieren. Mit ca. 4.000 m² Grundstücksgröße ist die Umsetzung eines Vollsortimenters oder eines modernen Lebensmitteldiscounters mit aktuellem Konzept allerdings nicht möglich, weshalb bisher keine Nachnutzung gefunden wurde.

4 Planstandort Gewerbegebiet:
Im Umfeld befinden sich nur Industrie- und Gewerbebetrieben, sowie die Diskothek Pearls. Der Standort befindet sich ohne Wohnanteile im Umfeld und ÖPNV-Anbindung an einem städtebaulich nicht integrierten Standort. Es sind alternative Potenzialstandorte innerhalb der Stadt Nabburg vorhanden, die eine städtebaulich integrierte Lage aufweisen. Dem Ziel 5.3.2 laut LEP (Landesentwicklungsprogramm) wird nicht besprochen.
Das Planvorhaben im Industrie- und Gewerbegebiet ist nicht mit den verbindlichen Zielen des LEP (Landesentwicklungsprogramm) kompatibel.

Im Vergleich zum geplanten Vorhaben stehen keine vergleichbaren alternativen Standortmöglichkeiten zur Verfügung.

## 3. Inhalt und wesentliche Auswirkung des Bebauungsplanes

### 3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Nabburg ist die Fläche des Plangebietes in einer Teilfläche als Grünfläche (Parkanlage) bzw. als Fläche für den Gemeinbedarf (für gesundheitliche Zwecke dienende Gebäude) ausgewiesen.
Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an den Obergrenzen der BauNVO § 17 in Sondergebieten.

## 3.2 Städtebauliche Struktur, räumliche Einbindung und Beziehungen

Die Lage des Bebauungsplangebietes verlangt nach einer qualitätsvollen städtebaulichen Struktur, die der Aufgabe, einen klaren städtischen Abschluss zu definieren, gerecht wird.
Der Bebauungsplan enthält Festsetzungen mit dem Ziel, die geplanten Anlagen verträglich in die vorhandene Gesamtsituation einzufügen.
Im Einzelnen wurde dieser Zielsetzung durch folgende Festsetzungen entsprochen:

- Festlegungen zum Maß der baulichen Nutzung entsprechend den nach der BauNVO zulässigen Werten als Voraussetzung für eine angemessene Baumassenentwicklung und für eine ausreichende Begründung.
- Festsetzung der maximal zulässigen Verkaufsflächen.
- Begrenzung der Höhe der baulichen Anlagen, um die neue Bebauung in das Gesamtbild einzugliedern.
- Berücksichtigung der umwelttechnischen und naturschutzfachlichen Belange
- Berücksichtigung der schallschutztechnischen Belange

## 3.3 Abstandsflächen

Abweichend von den Regelungen der Abstandsflächen laut Bayerischer Bauordnung können gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2a abweichende Tiefen festgesetzt werden. Aufgrund der Geländeverhältnisse und der damit verbundenen Geländemodellierungen auf dem Plangrundstück werden abweichende Tiefen festgesetzt. Dabei wird das Sondergebiet in die Nutzungsart eines Gewerbe- bzw. Industriegebietes eingeordnet und somit eine Tiefe der Abstandsflächen auf 0,25 H festgesetzt. Die Geländemodellierungen sind notwendig, um ein möglichst ebenes Grundstück zu erhalten.
Ansonsten gelten die Regelungen der Abstandsflächen laut Bayerischer Bauordnung.

## 3.4 Verkehrserschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Regensburger Straße (St2040).

## 3.5 Ver- und Entsorgung

Durch den Bauherrn ist die Ver- und Entsorgung des Sondergebietes sicherzustellen.

Die Entsorgung des anfallenden Schmutz- und Niederschlagswassers im Baugebiet erfolgt im Trennsystem. Das Schmutzwasser wird über einen Schmutzwasserkanal an das bestehende Kanalsystem angeschlossen. Das anfallende Niederschlagswasser im Baugebiet wird über ein neues Regenrückhaltebecken gedrosselt an den bestehenden Kanal abgegeben.
Wo keine baulichen Maßnahmen stattfinden, kann der natürliche Bodenaufbau erhalten werden. Gerade auf solchen Flächen sind auch Beeinträchtigungen wie Verdichtungen und Verunreinigungen des Bodens zu vermeiden.

## 3.6 Baugrundbeschaffenheit / Grundwasserverhältnisse

Baugrunduntersuchungen wurden bereits durchgeführt. Auf die Allgemeine Baugrunduntersuchung und die Orientierende Untersuchung durch das Büro Krauss & Coll. GeoConsult GmbH & Co.KG, Oldenburg wird verwiesen.

## 3.7 Freileitungen

Eine Beeinträchtigung des Ortsbildes soll durch ein Verbot von Freileitungen in der Bebauungsplansatzung eingeschränkt werden.

## 3.8 Altlasten

Schädliche Bodenverunreinigungen wurden nicht vorgefunden.

## 3.9 Brandschutz

*Ausreichende Löschwasserversorgung*
Der Grundschutz für das vorgesehene Sondergebiet wird im Zuge der öffentlichen Erschließung sichergestellt.
Feuerwehrfahrzeuge haben überall im gesamten Baugebiet gute Zugriffsbedingungen.
*Baugenehmigung*
Im Zuge des Baugenehmigungs- bzw. Genehmigungsfreistellungsverfahrens sind erforderliche Brandschutznachweise zu erstellen und für den Objektschutz sich ergebende Auflagen zu erfüllen.

## 3.10 Begründung zur Grünordnung

Trotz der zwangsläufig erforderlichen Überbauung und Versiegelung gilt es dennoch, die Mindestanforderungen des Bodenschutzes umzusetzen. Hierzu gehört zunächst der Schutz vor Vernichtung bzw. Vergeudung von Oberboden. Wo keine baulichen Veränderungen stattfinden, ist der natürliche Bodenaufbau zu erhalten. Insbesondere hier sind auch Beeinträchtigungen wie Bodenverdichtungen zu vermeiden. Dies gilt im

vorliegenden Fall für die Grünflächen um die baulich überprägten Bereiche, soweit diese nicht im Baufeld liegen oder zur Geländeangleichung im Randbereich der Baukörper überprägt werden müssen.
Durch die Festsetzung von Schutzzonen zu Ver- und Entsorgungstrassen sowie von Mindestabständen zum Fahrbahnrand soll dafür Sorge getragen werden, dass Gehölzpflanzungen nicht in Konkurrenz zu technischen Einrichtungen stehen und deshalb später wieder beseitigt werden müssen.
Die Einhaltung von Grenzabständen dient in erster Linie der Vermeidung nachbarschaftlicher Konflikte.

Um eine Durchgrünung des Sondergebiets sicherzustellen, und auch im Hinblick auf die natur- und artenschutzrechtlichen Belange Vermeidungsmaßnahmen soweit wie möglich zu berücksichtigen, sind die in der Planzeichnung gekennzeichneten Bäume und sonstigen Gehölzbeständer zu erhalten. Im Nahbereich zu den Baumaßnahmen (mindestens Kronenbereich der Bäume) sind gegebenenfalls Schutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 durchzuführen, um die Bäume und sonstigen Gehölzbestände während der Bauzeit vor Beschädigungen zu schützen.

Gemäß den planlichen Festsetzungen sind Baumpflanzungen durchzuführen, wobei im Bereich der randlichen Grünflächen die Gehölzarten der Gehölzauswahlliste zu verwenden sind (zusätzlich Obsthochstämme zulässig) und bei den Pflanzungen im Bereich der Stellplätze empfohlen werden.

Mit den Maßnahmen zum Gehölzerhalt und den festgesetzten Pflanzmaßnahmen kann in erheblichem Maße zur Einbindung des Bauvorhabens in die Landschaft und generell zur Minderung der nachteiligen Auswirkungen der Bebauung beigetragen werden, wenngleich auch außerhalb der unmittelbar baulich überprägten Flächen in relativ umfangreichem Maße Gehölzbestände zur Realisierung der erforderlichen Geländeanpassungen gerodet werden müssen.

Die im Zuge des Bauvorhabens geplanten Grünflächen erfüllen eine Reihe ökologischer und ortsgestalterisch-ästhetischer Funktionen:

- Sicherung eines hinsichtlich des Ortsbildes und allgemein wohlfahrtswirksamen Grünflächenanteils im Sondergebiet

- visuelle Einbindung und landschaftliche Einbindung der Baukörper in die örtliche Situation, damit Minimierung bzw. Minderung von Eingriffen in das Landschaftsbild

- Abschirmung störungsempfindlicher Nutzungsformen und Strukturen untereinander
- Verbesserung des Siedlungsklimas
- in gewissem Umfang Rückhalte- (bzw. Versickerungs)fläche für im Sondergebiet anfallendes Oberflächenwasser; Beitrag zu einer gewissen Aufrechterhaltung der Grundwasserneubildung im Gebiet
- Beitrag zur Minderung von Lärm, Staub, Schadstoffen etc.
- Minderung bzw. Minimierung von Eingriffen in die Lebensräume von Pflanzen und Tieren; zusätzlich Verbesserung des Lebensraumangebots insbesondere für Gehölzbewohner
- Verminderung der Barrierewirkungen hinsichtlich des Ausbreitungs- und Wanderungsvermögens von Pflanzen und Tieren

Die randlichen Grünflächen sind als Wiesenflächen extensiv zu entwickeln (ohne Düngung, Pflanzenschutz und sonstige Meliorationsmaßnahmen, 2-malige Mahd pro Jahr mit Mähgutabfuhr). In den Randbereichen zu den baulichen Anlagen und befestigte Freiflächen ist die Anlage von Pflanzstreifen auch aus Ziergehölzen zulässig (in einer Breite bis 1,5 m).

Zur Kompensation der vorhabensbedingten Eingriffe sind Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen in einem Umfang von ca. 13.630 m² durchzuführen (gemäß der naturschutzrechtlichen Bilanzierung in Kap. B) des Umweltberichts). Die Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen einschließlich der durchzuführenden CEF-Maßnahmen in der Gemarkung Brudersdorf (3.587 m²) und auf Flur-Nr. 444 und 445 der Gemarkung Willhof (10.043 m²) lassen sich wie folgt begründen:

- Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen auf Flur-Nr. 780, 792, 794, 795, 795/1 der Gemarkung Brudersdorf
  Die Fläche liegt südöstlich Lissenthan, im Bereich eines Seitenbachs des Stockbachs. Mit der Öffnung eines weiteren, im Bereich der Ausgleichs-/Ersatzfläche verrohrten Bachabschnitts, der Aufweitung des Gewässerprofils am Bach, der Grünlandextensivierung und Sreuobstpflanzung wird in erheblichem Maße zur Verbesserung der Lebensraumqualitäten und des Schutzguts Wasser beigetragen.
  Es handelt sich um sehr hochwertige Kompensationsmaßnahmen, die eine hohe Aufwertung im Sinne des Leitfadens bewirken werden.

- Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen auf Flur-Nr. 444 und 445 der Gemarkung Willhof

Die Grundstücke liegen nördlich Willhof. Durch die Flächen verläuft mittig ein starker Geländeeinschnitt, so dass der nördliche Teil stark nach Süden, der südliche Teil nach Norden exponiert ist. Der mittlere Teil ist in der Biotopkartierung erfasst und als artenreiches Extensivgrünland beschrieben. Dieser Teil wird in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde nicht als Ausgleichs-/Ersatzfläche angerechnet, da dieser kaum noch aufwertbar ist. Mit den geplanten, unterschiedlich strukturierten Pflanzmaßnahmen und der Extensivierung des bestehenden Grünlandes wird in erheblichem Maße zur Aufwertung der Lebensraumqualitäten beigetragen. Mit den Reptilienhabitaten und den Steinhaufen wird sicher ausgeschlossen, dass im Bereich der geplanten Bebauung artenschutzrechtliche Verbotstatbestände bei der Zauneidechse ausgelöst werden.

Hinweis zu § 15 (3) BNatSchG:

Nach § 15 (3) BNatSchG ist bei der Inanspruchnahme land- oder forstwirtschaftlich genutzter Flächen für Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen auf agrarstrukturelle Belange Rücksicht zu nehmen.

Hierzu ist festzustellen, dass Maßnahmen zur Entsiegelung und sonstige Maßnahmen, die keine land- oder forstwirtschaftlichen Flächen unmittelbar beanspruchen würden, nicht zur Verfügung stehen. Die Stadt Nabburg verfügt über keine diesbezüglich geeigneten Flächen, um den naturschutzrechtlichen Ausgleich mit solchen Maßnahmen erfüllen zu können. Maßnahmen auf landwirtschaftlichen Flächen, die in der Nutzung verbleiben (sog. PIK-Maßnahmen), stehen ebenfalls nicht zur Verfügung. Die Stadt Nabburg hat bisher keine Landwirte gefunden, die bereit wären, solche Maßnahmen auf ihren Flächen zu dulden (gegen entsprechende Entschädigung). Die Erfahrung zeigt, dass die Umsetzung von PIK-Maßnahmen sehr schwierig ist und die Bereitschaft von Landwirten, an solchen Maßnahmen teilzunehmen, sehr gering ist.
Dementsprechend ist es, da die Verpflichtung zu Ausgleich/Ersatz unabdingbar besteht, notwendig, bei Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen auf landwirtschaftlich genutzte Flächen zurückzugreifen.
Allerdings weisen die zur Beanspruchung geplanten Flächen höchstens eine mittlere landwirtschaftliche Nutzungseignung auf. Für die landwirtschaftliche Nutzung besonders geeignete Böden sind nicht betroffen. Damit kann davon ausgegangen werden, dass die agrarstrukturellen Belange ausreichend berücksichtigt werden.

4.0 Erforderlichkeit der Planaufstellung

Um die bauliche Nutzung, die Erschließung und eine geordnete städtebauliche Entwicklung unter Wahrung öffentlicher und privater Belange sicherzustellen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Aufgestellt: Neunburg vorm Wald, den 22.10.2019

Ingenieurbüro Weiß
Beraten und Planen GmbH
Krankenhausstraße 1
92431 Neunburg vorm Wald

.....
Fabian Biersack
Dipl.-Ing. (FH)

Der Stadtrat der Stadt Nabburg hat am 22. OKT. 2019 die vorstehende Begründung vom 22. OKT. 2019 zum Bebauungsplan vom 22. OKT. 2019 beschlossen.

Nabburg, den 15. NOV. 2019

**STADT Nabburg**

Herr Armin Schärtl
1. Bürgermeister