

Umweltbericht zur Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Nabburg im Bereich des geplanten Sondergebiets Einkaufszentrum „Im Naabtal“

1. Allgemeines

Nach § 2a BauGB ist auch auf der Ebene des Flächennutzungsplans ein Umweltbericht als Bestandteil der Flächennutzungsplanänderung zu erstellen. Der Umweltbericht ist Bestandteil dieser Flächennutzungsplanänderung.

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans Sondergebiet Einkaufszentrum „Im Naabtal“ wird die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplans durchgeführt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im bestandskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Nabburg bisher im westlichen Teil als Gemeinbedarfsfläche (ehemaliges Krankenhaus) mit Gehölzbeständen dargestellt, der übrige Bereich ist als Grünfläche ausgewiesen. Mit der vorliegenden Änderung soll der Flächennutzungsplan angepasst werden (ca. 2,15 ha), damit der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann (§ 8 Abs. 2 BauGB). Zu detaillierten Angaben wird auch auf den Umweltbericht zum Bebauungsplan verwiesen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans entspricht dem Änderungsbereich des Flächennutzungsplans. Dieser enthält ausführliche Angaben zur Bestandssituation, den Planungsvorgaben und den zu erwartenden Auswirkungen auf die Schutzgüter.

2. Planungsgrundlagen, natürliche Grundlagen

Biotopkartierung, gesetzlich geschützte Biotope

Innerhalb des Änderungsbereichs der geplanten Flächennutzungsplan-Änderung ist bei der Biotopkartierung Bayern im Gebiet selbst im nordöstlichen Bereich eine Teilfläche mit der Nr. 6539-1046-002 in der Biotopkartierung erfasst worden (beschrieben als artenarme Rotschwengel-Rotstraußgraswiese). Ansonsten wurden im Geltungsbereich bzw. dem Umfeld keine Strukturen als Biotope erfasst, auch nicht die Teichflächen im Süden.

Gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG sind im Geltungsbereich nicht ausgeprägt. Gegebenenfalls könnte das Schilfröhricht in dem östlichsten Teich einen nach § 30 BNatSchG geschützten Bestand darstellen, wenn man davon ausgeht, dass es sich hier nicht um eine intensive Teichwirtschaft handelt (nach § 30 BNatSchG-Bestimmungsschlüssel ausgenommen).

Schutzgebiete

Schutzgebiete nach den Naturschutzgesetzen sind im geplanten Änderungsbereich sowie dem Umfeld nicht ausgewiesen.

Auch Wasserschutzgebiete liegen nicht im Einflußbereich der Flächennutzungsplan-Änderung.

Naturräumliche Gliederung

Nach der naturräumlichen Gliederung gehört der Planungsbereich zum Naturraum 401-E „Naabgebirge und Neunburger Schwarzachbergland“.

Der Bereich der geplanten Änderung ist nach Südosten geneigt. Die Höhen liegen im Änderungsbereich zwischen 373 im Südosten und 387 m NN im äußersten Nordwesten.

Geologie und Böden

Nach der Geologischen Karte liegt das Planungsgebiet im Bereich von Cordierit-Sillimanit-Kalifeldspat-Gneisen.

Als Bodentypen sind nach der Bodenübersichtskarte Maßstab 1:25000 teilweise Gleye und andere grundwasserbeeinflusste Böden aus skelettführendem Schluff bis Lehm ausgeprägt. Im Westen und Nordwesten sind Braunerden aus skelettführendem Kryo-Sand bis Grussand ausgebildet.

Nach der Bodenschätzungskarte sind im Nordosten Lehme (L II b3 42/37), im Südosten lehmige Sande (IS II b3) und im größeren, zentralen und westlichen Teil stark lehmiger Sand (IS 4V 45/37) kennzeichnend.

Die Bewertung der Bodenfunktionen im Sinne des LfU-Merkblatts „Das Schutzgut Boden in der Planung“ stellt sich gemäß den Angaben des Umweltatlas Bayerns für die einzelnen Bodenfunktionen wie folgt dar:

- Standortpotenzial für die natürliche Vegetation
 - östlicher Teil des Gebiets: Standorte mit potenziellem Grundwassereinfluß im Unterboden (nach Tabelle II/1 des Leitfadens Bewertung regional, Wertklasse 3)
 - im Westen (größerer Teil): carbonatfreie Standorte mit mittlerem Wasserspeichervermögen: ebenfalls lediglich regionale Bedeutung
- Wasserretentionsvermögen bei Niederschlägen
 - im Osten: mittleres Rückhaltevermögen bei Niederschlägen
 - im Westen (größerer Teil): sehr hohes Rückhaltevermögen bei Niederschlägen
- Rückhaltevermögen für wasserlösliche Stoffe (z.B. Nitrat)
im gesamten Gebiet nicht bewertet; nach der Tabelle II/5 im größten Teil des Gebiets (SL 4V) Bewertungsklasse 3, mittlere Bewertung
- Rückhaltevermögen für Schwermetalle (Cadmium)
im östlichen Teil des Gebiets geringes Rückhaltevermögen für Cadmium, im westlichen Teil (größerer Teil) mittleres Rückhaltevermögen
- Säurepuffervermögen
im gesamten Gebiet nicht bewertet
- natürliche Ertragsfähigkeit
nicht bewertet: nach Tabelle II/16 geringe bis mittlere Bewertung

Die Bedeutung des Bodens als Archiv für die Natur- und Kulturgeschichte ist gering; diesbezüglich haben die ausgeprägten Böden keine relevante Bedeutung.

Damit sind zusammenfassend für die Böden des Planungsgebiets mittlere bis geringe Bewertungen hinsichtlich der einzelnen Bodenfunktionen kennzeichnend. Lediglich bei dem Kriterium „Wasserretentionsvermögen bei Niederschlägen“ trifft für den westlichen größeren Teil des Geltungsbereichs eine sehr hohe Bewertung zu.

In Teilen des Geltungsbereichs dürften die natürlichen Bodenprofile noch weitgehend ausgeprägt sein. Teilflächen (Wege, Hubschrauberlandeplatz) sind versiegelt.

Nach den durchgeführten orientierenden Untersuchungen des Büros Krauss & Koll GeoConsult wurden keine schädlichen Bodenverunreinigungen vorgefunden.

Klima

Im Planungsgebiet sind für die Verhältnisse der Region durchschnittliche klimatische Verhältnisse mit mittleren Jahresniederschlägen von ca. 670 mm und mittleren Jahrestemperaturen von ca. 8,0° C kennzeichnend. Durch die großräumig betrachtete Lage am Rande des Naabtals ist das Klima etwas wärmer und trockener als in der Umgebung.

Geländeklimatische Besonderheiten bestehen in Form von hangabwärts, also in südöstliche Richtung fließender Kaltluft, insbesondere bei bestimmten Wetterlagen wie sommerlichen Abstrahlungsinversionen. Nennenswerte Abflusshindernisse für Kaltluft gibt es innerhalb des Geltungsbereichs nicht, jedoch in der Umgebung durch die umgebende, im Südosten liegende Bebauung.

Hydrologie und Wasserhaushalt

Der Bereich des geplanten Sondergebiets entwässert natürlicherweise nach Südosten in Richtung der Naab. Am Südrand des Änderungsbereichs ist ein kleiner Taleinschnitt ausgebildet, in dem sich die drei innerhalb des Planungsgebiets liegenden Teiche befinden. Es handelt sich hier um einen kleinen Seitentalzug. Der größte Teil des Geltungsbereichs entwässert aber natürlicherweise direkt zur Naab.

Die Teiche wurden bzw. werden teichwirtschaftlich genutzt und weisen steile Ufer auf. Eventuell wurde die Nutzung bereits vor geraumer Zeit aufgelassen, so dass sich eine Sukzession einstellen konnte, in deren Zuge sich im östlichen Teich (vermutlich aufgrund flachen Wasserstandes) ein Rohrkolbenröhricht einstellen konnte, während die beiden anderen Teiche wenig Verlandungsvegetation aufweisen. Im Jahre 2019 waren der mittlere und der westliche Teich bespannt.

Fließgewässer sind im Geltungsbereich sowie im näheren Umfeld nicht ausgeprägt.

Bezüglich der Grundwasserverhältnisse kann davon ausgegangen werden, dass der Grundwasserspiegel im südlichen Teil, gegebenenfalls auch im östlichen Teil, etwas höher anstehen kann. Der (regulierbare) Wasserspiegel der Teiche liegt ca. 2 m unter den unmittelbar umgebenden Bereichen, so dass davon auszugehen ist, dass auch dort der Grundwasserflurabstand mindestens 2 m beträgt. Hang- bzw. Schichtwasserausstritte sind im gesamten Gebiet nicht gänzlich auszuschließen. Auf das vorhandene Baugrundgutachten des Büros Krauss & Koll GeoConsult wird verwiesen. Demnach wurde

bei den durchgeführten Kleinrammbohrungen Grundwasser höchstens in einer Tiefe von 1,65 m angetroffen. Aufgrund der häufig oberflächennahen Lehme ist in größeren Bereichen aufstauendes Sickerwasser (Stauwasser) zu erwarten.

Hydrologisch relevante Strukturen, wie Vernässungsbereiche, gibt es im Geltungsbereich nicht. Feuchte Ausprägungen, Naßstellen innerhalb der Grünflächen (außer den Teichen) sind nicht feststellbar. Der größte Teil des Geltungsbereichs liegt allerdings aufgrund des südlichen kleinen Taleinschnitts in einem sog. wassersensiblen Bereich (gemäß Informationsdienst überschwemmungsgefährdete Gebiete).

Überschwemmungsgebiete und Wasserschutzgebiete sind im Planungsgebiet jedoch nicht ausgewiesen.

Potenzielle natürliche Vegetation

Als potenzielle natürliche Vegetation ist im Gebiet nach den Angaben des Landesamtes für Umwelt der Hainsimsen-Tannen-Buchenwald anzusehen.

3. Auswirkungen der Flächennutzungsplanänderung auf die Schutzgüter

Im folgenden werden die zu erwartenden Auswirkungen der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplans auf die Schutzgutbelange im Änderungsbereich (ca. 2,0 ha) zusammenfassend dargestellt:

Schutzgut Mensch einschließlich menschliche Gesundheit, kulturelles Erbe, sonstige Sachgüter

- gewisse Vorbelastungen bezüglich der Lärmimmissionen (u.a. Staatsstraße); Anforderungen an den Schallschutz werden im Bebauungsplan festgesetzt (Festsetzung von Emissionskontingenten!), so dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse an den relevanten Immissionsorten der Umgebung weiterhin gewährleistet sind
- kein Verlust an landwirtschaftlich nutzbarer Fläche für die Produktion von Nahrungs- und Futtermitteln sowie Energierohstoffen, jedoch einer Grün- und Erholungsfläche im innerstädtischen Bereich
- innerhalb des Änderungsbereichs sind keine Bau- oder Bodendenkmäler betroffen
- geringe Beeinträchtigungen der Erholungsnutzung; die Wegebeziehungen werden erhalten bzw. es sind keine relevanten Wegebeziehungen betroffen, die für die ortsnahe und übergeordnete Erholung von Bedeutung wären; geringe diesbezügliche Qualitäten ausgeprägt
- voraussichtlich keine Beeinträchtigungen von Bau- und Bodendenkmälern innerhalb des vorliegenden Änderungsbereichs; die denkmalrechtlichen Bestimmungen sind einzuhalten
- insgesamt ist die Eingriffserheblichkeit bezüglich des Schutzguts vergleichsweise gering (unter Beachtung der schalltechnischen Anforderungen); von Bedeutung ist insbesondere der Verlust einer innerstädtischen Grün- und Erholungsfläche

Schutzgut Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt

- Betroffenheit von naturschutzfachlich unterschiedlich wertvollen Wiesen-, Gehölz- und Teichflächen, insgesamt mittlere (bis relativ hohe) Bedeutung
- über die unmittelbare Überprägung hinaus keine erheblichen indirekten Auswirkungen auf benachbarte Lebensraumstrukturen; im wesentlichen keine diesbezüglich empfindlichen Strukturen im Umfeld vorhanden
- unter Beachtung von Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen, die im Umweltbericht zum Bebauungsplan im Detail beschrieben und in den textlichen Festsetzungen verbindlich festgesetzt sind, können artenschutzrechtliche Verbotstatbestände ausgeschlossen werden
- insgesamt mittlere (bis relativ hohe) schutzgutbezogene Auswirkungen innerhalb des Änderungsbereichs der Flächennutzungsplan-Änderung

Schutzgut Landschaft

- grundlegende Veränderung des Landschaftsbildes; insgesamt landschaftsästhetisch ansprechende Flächen betroffen, dadurch insgesamt relativ hohe Eingriffserheblichkeit
- keine ausgeprägte Fernwirksamkeit
- insgesamt relativ hohe Auswirkungen im Änderungsbereich selbst, jedoch keine wesentlichen Außenwirkungen der Gebietsausweisung (Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes)
- Verlust einer größeren innerstädtischen Grün- und Erholungsfläche

Schutzgut Boden, Fläche

- wie bei jeder Neuausweisung von Bauflächen erhebliche Auswirkungen durch Versiegelung und Überbauung, mittlere schutzgutbezogene Auswirkungen; Versiegelungen mittleren Ausmaßes zu erwarten
- keine Betroffenheit seltener Böden; Böden mit überwiegend gering bis mittleren Bewertungen hinsichtlich der Bodenfunktionen
- insgesamt vergleichsweise hohe Eingriffserheblichkeit; wie bei jeder Bebauung unvermeidbar; die Eingriffsempfindlichkeit ist mittel
- mittlere Beanspruchung des Schutzguts Fläche

Schutzgut Wasser

- durch die geplanten Versiegelungen Reduzierung der Grundwasserneubildung (mittlere Dimensionen)
- keine Betroffenheit von Wasserschutzgebieten und von Oberflächengewässern

- Überbauung von 3 künstlich angelegten Teichen und des natürlicherweise hier verlaufenden Seitentälchens
- insgesamt mittlere schutzgutbezogene Auswirkungen im Änderungsbereich

Schutzgut Klima und Luft

- Zunahme der Ausprägung des Siedlungsklimas, Überbauung einer innerstädtischen Grünfläche mit ihren positiven Wirkungen für das Siedlungsklima
- insgesamt grundsätzlich betrachtet keine relevante Verschlechterung der lufthygienischen Situation; im weiteren Umfeld sind landschaftlich geprägte Strukturen vorhanden (landwirtschaftliche Flächen, Wälder), die zum Klimaausgleich beitragen können
- insgesamt geringe bis mittlere schutzgutbezogene Auswirkungen im Änderungsbereich

Wechselwirkungen

Die einzelnen zu prüfenden Schutzgüter stehen untereinander in einem komplexen Wirkungsgefüge.

Sofern Wechselwirkungen bestehen, wurden diese bereits bei der Bewertung der einzelnen Schutzgüter erläutert. Beispielsweise wirkt sich die durch die Versiegelung hervorgerufene Beeinträchtigung des Schutzguts Boden auch nachteilig auf die Schutzgüter Wasser und Klima und Luft aus.

4. Alternative Planungsmöglichkeiten

Die Auswirkungen auf die Schutzgüter sind insgesamt mittel bis z.T. relativ hoch. Die Eingriffsempfindlichkeit, entsprechend der Ausprägung der Schutzgüter, ist ebenfalls mittel bis relativ hoch. Die Nachfrage nach einem Lebensmittelmarkt im westlichen Nabburger Stadtgebiet ist aber hoch, eine Ausweisung in diesem Bereich deshalb besonders sinnvoll (derzeit Konzentration der Märkte auf den Stadtkosten). Der Standort soll sinnvollerweise verbrauchernah sein. Insofern ist der gewählte Standort sehr gut geeignet, eine Ausweisung in diesem Bereich, trotz der mittleren bis z.T. hohen Auswirkungen auf die Schutzgüter ist sinnvoll, da der Bereich fußläufig von vielen Wohnungen des Nabburger Stadtwestens aus erreichbar ist. Alternative Standorte für die Ansiedlung eines Verbrauchermarktes mit derart günstiger Anbindung an die Wohngebiete gibt es im Westen des Stadtgebiets nicht.

Die geplante Ausweisung stellt im Prinzip eine Innenentwicklung dar.

Dementsprechend kann zusammenfassend festgestellt werden, dass zu dem gewählten Ausweisungs- bzw. Änderungsbereich keine Planungsalternativen mit vergleichbar guter Lage zu den potenziellen Verbrauchern bestehen.

5. Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen / Vermeidungsmaßnahmen

Die naturschutzrechtliche Bilanzierung für das geplante Sondergebiet mit einem Geltungsbereich von 2,15 ha hat einen Kompensationsbedarf von 13.630 m² ergeben. Die Kompensationsmaßnahmen werden auf externen Flächen der Stadt Nabburg erbracht und im weiteren Verfahren im Bebauungs- und Grünordnungsplan verbindlich festgesetzt (Flur-Nr. 780, 792, 794, 795, 795/1 der Gemarkung Brudersdorf und Flur-Nr. 440 und 445 der Gemarkung Willhof, insgesamt 13.630 m²). Die detaillierte naturschutzrechtliche Bilanzierung ist im Umweltbericht zum Bebauungsplan enthalten.

Vermeidungsmaßnahmen werden im Bebauungs- und Grünordnungsplan im Detail aufgezeigt.

6. Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Durch die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplans (Änderungsbereich deckt sich mit dem Geltungsbereich des parallel aufgestellten Bebauungsplans) werden überwiegend mittlere bis (z.T. hohe) Auswirkungen auf die Schutzgüter hervorgerufen. Beim Schutzgut Pflanzen und Tiere sind die Auswirkungen vor allem aufgrund der relativ umfangreichen Gehölzverluste mittel (bis relativ hoch). Beim Schutzgut Landschaft sind die Betroffenheiten als relativ hoch (aufgrund der Überprägung einer positiv geprägten innerstädtischen Erholungsfläche) einzustufen. Wie bei jeder Überbauung sind die Auswirkungen auf den Boden zwangsläufig hoch, die Empfindlichkeit ist als mittel einzustufen. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind aufgrund der Reduzierung der Grundwasserneubildung mittel. Die Beeinträchtigungen des Schutzguts Klima und Luft sind als gering bis mittel einzustufen.

Nicht vermeidbare Auswirkungen werden durch geeignete Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen auf externen Grundstücksflächen der Stadt Nabburg kompensiert.

Aufgestellt, 03.09.2019

Gottfried Blank
Landschaftsarchitekt