



Regensburg, 15.10.2021

Az.: S 33-2

**Vorhabensbezogener Bebauungs- und Grünordnungsplan „Für einen Norma Lebensmittelmarkt sowie eine Gewerbeeinheit mit Halle und Bürogebäude“, Gemeinde Alteglofsheim;
frühzeitige Beteiligung der Behörden;
Naturschutzfachliche Stellungnahme**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im Parallelverfahren zur 4. Änderung des FNP. Auf die Stellungnahme in diesem Verfahren bezüglich der Überplanung des bewaldeten Teilbereiches östlich der bereits gewerblich genutzten Teilfläche darf verwiesen werden.

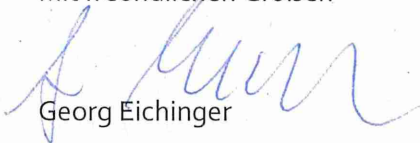
Der Umweltbericht beleuchtet die naturschutzfachlich besonders relevanten Aspekte Eingriffsregelung und Artenschutz. Hinsichtlich der Anwendung der Eingriffsregelung besteht Einverständnis mit der Bewertung der bestehenden Gewerbefläche (Einkaufsmarkt etc.) als eingriffsneutral und die Festlegung des Kompensationsfaktors 1 für die zur Rodung vorgesehene Waldfläche. Vorbehaltlich der Rechtmäßigkeit der vorgesehenen Rodung (Einvernehmen Forstverwaltung, Rodungserlaubnis) kann aus unserer Sicht die bereits erfolgte Aufforstung (Ökokonto) auf Grundstück Fl.Nr. 2548/1 der Gemarkung Moosham als Kompensationsfläche herangezogen werden. Der benötigte Flächenumfang muss dann vom Ökokonto abgebucht werden.

Bedenken bestehen gegen die vorgesehene Anrechnung von randlichen Grünflächen als ökologische Ausgleichsflächen (interner Ausgleich). Der Grünstreifen zwischen den Parkplätzen und Verkehrsflächen im Umfeld des Lebensmittelmarktes sowie der vielbefahrenen Bundesstraße erfüllt nicht die fachlichen Anforderungen an Ausgleichsflächen (Biotopqualität!). Zwar können grundsätzlich hochwertige Grünflächen (z.B. naturnahe Hecken) am Ortsrand ab einer Mindestbreite von 5 m als Ausgleichsmaßnahme anerkannt werden. Hier sind aus unserer Sicht die Voraussetzungen nicht erfüllt (keine Vernetzung, keine positive Entwicklungsprognose, vielfältige Störeinflüsse). Ebenso ist beim vorgesehenen Grünstreifen an der Nordseite nicht die Voraussetzung für eine Entwicklung zu einer hochwertigen Biotopstruktur gegeben (weitgehend zu geringe Breite des Streifens, Lage unmittelbar am Gebäude, erhebliche Störeinflüsse): bei der gewünschten Erweiterung der Gewerbeflächen nach Norden wäre der

schmale Grünstreifen dann isoliert in der Bebauung und als Ausgleichsfläche hinfällig. Deshalb wird vorgeschlagen, den Ausgleichsbedarf vollständig auf Fl.Nr. 2548/1, Gemarkung Moosham, abzudecken.

Hinsichtlich des Artenschutzes enthält der Umweltbericht Ausführungen sowie einen Verweis auf die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung des Büro „Flora + Fauna“. Dieses Gutachten kommt zum Fazit, dass die beabsichtigte Bebauung mit vorheriger Rodung von ca. 0,5 ha Wald und anschließender Auffüllung des Geländes ohne das Auslösen von naturschutzrechtlichen Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG möglich ist, wenn die im Gutachten aufgeführten Vermeidungsmaßnahmen (Einschränkung des Zeitraumes für Gehölzeinschlag und Rodung, ökologische Baubegleitung und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Qualität der Lebensräume geschützter Arten, hier v.a. Vogel- und Fledermausarten) vorgenommen werden. Diesbezügliche verbindliche Planungsaussagen und Festsetzungen enthält der Bebauungsplan allerdings nicht. Hinweise in der Begründung oder im Umweltbericht auf Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen oder ein Verweis auf die saP (Gutachten „Flora und Fauna“) reicht nach hiesiger Auffassung nicht aus, da sonst die Verbindlichkeit fehlt. Solange die CEF-Maßnahmen nicht umgesetzt sind, wäre die vorgesehene Rodung wegen des Eintretens artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände unzulässig. Hieran ändert auch das Einvernehmen der Forstverwaltung bzw. eine Rodungserlaubnis nichts. Diesbezüglich sind also Ergänzungen erforderlich.

Mit freundlichen Grüßen



Georg Eichinger