

Bund Naturschutz, Kreisgruppe Regensburg, Dr.-Joh.-Maier-Str. 4, 93049 Regensburg

Herrn Bürgermeister
Konrad Meier
Marktstraße 33
93176 Beratzhausen

Regensburg, 11.02.2019

Betreff: Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange an der Aufstellung des **Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan** sowie **Berichtigung des Flächen-nutzungsplanes** des Markt Beratzhausen bezüglich eines **Sondergebiets "Am Kreisverkehr ST2394/R11"**

Anlage: Lageplan Beratzhausen mit Entfernungen

Sehr geehrte Damen und Herren,

für die förmliche Beteiligung am oben genannten Verfahren bedankt sich der Bund Naturschutz in Bayern e.V. vertreten durch die Kreisgruppe Regensburg und Ortsgruppe Beratzhausen.

Im Rahmen des Verfahrens nehmen wir wie folgt Stellung:

Auf Grundlage der nachfolgend aufgeführten Gründe lehnen wir die Ausweisung eines Sondergebietes „Am Kreisverkehr ST2394/R11“ aus umwelt-, naturschutzfachlicher und verfahrensrechtlicher Sicht ab.

Das Vorhaben widerspricht unseres Erachtens in mehreren Punkten einschlägigen gesetzlichen und fachlichen Vorgaben. Zudem sind die Unterlagen unseres Erachtens in wesentlichen Punkten unvollständig und müssen für das weitere Verfahren ergänzt werden.

Begründung:

1) Die Planungen widersprechen dem im Bayerischen Landesentwicklungsprogramm geregelten **Anbindegebot** (LEP 3.3), da vom Mittelpunkt des geplanten Standorts zur direkt erreichbaren, nächstgelegenen Wohnbebauung mindestens 540 m Abstand bestehen (siehe Anlage). Eine radi-

Kreisgruppe Regensburg
Stadt u. Landkreis
1. Vorsitzender:
Raimund Schoberer

Geschäftsstelle
Dr.-Johann-Maier-Str. 4
93049 Regensburg
Tel.: 0941/23090 – Fax: 23092

Konto der Kreisgruppe
Nr. 250795
Sparkasse Regensburg
BLZ 750 500 00



Landesverband
des Bund für
Umwelt und Naturschutz
Deutschland e.V. (BUND)

usbasierte Standortanalyse (siehe Begründung zum Bebauungsplan S. 14) erweist sich hier als ungeeignet, da z. B. zwischen dem geplanten Standort und der in Luftlinie 275 m entfernten Birkenstraße die Labertalaue mit einem Naturwaldhang liegt. D. h. dass die „Nähe“ von der Bevölkerung in Wirklichkeit als solche gar nicht wahrgenommen wird. Denn die tatsächlich zu Fuß oder mit Pkw zurückzulegende Strecke würde 1,8 km betragen.

Zur Mühlenstraße und zum Lichtenbergweg bestehen keine fußläufigen Verbindungen, weshalb diese näher gelegenen Ortsteile ebenfalls nicht für eine Bewertung des Anbindegebots herangezogen werden dürfen.

Der Landesentwicklungsplan erklärt Ausnahmen für zulässig, *„wenn kein geeigneter angebundener Alternativstandort vorhanden ist.“* Mit dem Wiendlgelände und dem derzeit leerstehenden ehemaligen Edeka-Gebäude liegt jedoch mindestens ein Alternativstandort vor. Allerdings werden vom Markt Beratzhausen keinerlei Anstrengungen unternommen, diese zentrale, fußläufig viel besser erreichbare Lage zu einem Supermarktstandort auszubauen.

Das Anbindegebot ist jedenfalls unseres Erachtens nicht erfüllt.

2) Selbst wenn die Versorgungslage in dem rund 5600 Einwohner zählenden Ort tatsächlich als schlecht bezeichnet werden kann und daraus resultierend viele Einkaufsfahrten in die benachbarten Ortschaften Hemau, Parsberg und Laaber stattfinden, muss bei der **Ortsentwicklung** dem gefürchteten **„Donut-Effekt“** entgegengewirkt werden. Der Blick ins Ortszentrum zeigt aktuell keine gute Entwicklung: etliche Geschäftshäuser stehen leer, Wohngebäude verfallen, auf dem Gelände der ehemaligen Brauerei Wiendl türmt sich ein Schuttberg. Der Markt muss aktiv werden und einen Impuls für eine nachhaltige Ortsentwicklung geben. Diese darf aber unseres Erachtens nicht zu Gunsten eines belebten Speckgürtels bzw. Geschäftszentrums außerhalb des Ortskerns führen. Vielmehr sind im Innenbereich vorhandene Potenziale zu stärken, um einer Zersiedelung und zusätzlichen Flächenversiegelung durch das Bauen auf der grünen Wiese entgegenzuwirken.

3) Die Führung eines Baulücken- und Leerstands-Katasters würde vor Augen führen, welche **Entwicklungspotenziale** im Bereich des Ortskerns stecken. Einer Verödung innerorts muss entgegengewirkt werden, z. B. durch betreutes Wohnen in der Nachbarschaft zu Bäckereien, Metzgereien, Arzt- und Physiotherapie-Praxen. Parallel muss und wird Bauland am Ortsrand in moderatem Umfang für junge Familien ausgewiesen, da sich Beratzhausen durch seine gute Kinderbetreuungssituation und viele Vereine als besonders familienfreundlich erweist. Einkaufsmöglichkeiten gehören aber dann genau dorthin, wo künftige Ortsentwicklung stattfinden kann, nämlich auf die Höhenlagen, statt in eine Entwicklungs-Sackgasse wie dem naturräumlich beengten Labertal. Hier könnten mehr Menschen fußläufig ihre Einkäufe tätigen und damit einen Beitrag zum Klimaschutz leisten.

4) Bei der Berechnung der **Umsatzerwartungen** darf nicht der Fehler einer rein geographischen

Beurteilung gemacht werden. Im Hauptort stehen 3600 Bürger mit ihrer jährlichen Kaufkraft von 2.301 € (Quelle: www.stmwi.bayern.de) zur Verfügung. Wenn 75 % der Lebensmitteleinkäufe am geplanten Standort gemacht werden, resultiert daraus ein Jahresumsatz von 6,2 Mio €. Bei einer für Vollsortimenter üblichen Flächenleistungserwartung von 4000 € / m², ergeben sich 1.553 m² rentable Verkaufsfläche für Beratzhausen insgesamt. Der Bau von zwei Gebäuden mit 1.800 m² und 1.200 m² ist also völlig überdimensioniert und lässt eine künftige Entwicklung zum Leerstand hin befürchten, zumal für Discounter noch höhere Flächenleistungserwartungen angegeben sind. Die Einwohner der Ortsteile Ober- und Unterpfraundorf, Hardt / Schwarzenhonsen und Mausheim orientieren sich bei ihren Besorgungsfahrten größtenteils nach Parsberg, wo das Einzelhandelsangebot besser ist und sowieso andere Erledigungen, z. B. Bankgeschäfte, Arztbesuch, verrichtet werden. Diese langjährig gewachsenen Gewohnheiten werden sich nicht mit einem neuen Standort im Labertal plötzlich verändern. Es ist also grob fehlerhaft, diesen Kundenstamm in Verkaufserwartungen einzuberechnen.

5) Die Bayerische Verfassung führt in Artikel 141 aus: *„Es gehört zu den vorrangigen Aufgaben von Staat, Gemeinden und Körperschaften des öffentlichen Rechts, (...) kennzeichnende Orts- und Landschaftsbilder zu schonen und zu erhalten.“*

Das Labertal ist wegen seiner Schönheit und ökologischen Ausstattung verschiedenster Biotope auf engstem Raum samt seiner östlichen Talflanke zum Landschaftsschutzgebiet im Jahr 1989 erhoben worden. Die typischen Jura-Magerrasen an den zum Teil recht steilen Hängen (Eichelberg und Galgenberg) harmonisieren mit den durchsetzenden Gebüschbändern und den nahen Dolomithfelsen, die als Geotope kartiert sind: Galgenbergfelsen (Geotop-Nr. 375R012), Sixenfelsen (375R015) und Steinbruch über dem Klärwerk (375A006). Abgerundet wird dieses Bild durch die Feuchtwiesen der Labertalaue, an denen entlang bei gutem Wetter viele Beratzhausener zur nahen Friesenmühle spazieren gehen. Dies untermauert die Erholungsfunktion des regionalen Grünzugs „Tal der Schwarzen Laber“.

Es lässt sich darüber streiten, ob die historische Eisenbahnbrücke zu diesem Landschaftsbild passt oder nicht. Jedoch steht sie seit 150 Jahren dort und fügt sich in die Landschaft ein. Die Argumentation, dass das zusammenhängende Tal bereits durch die Kreisstraße R11 und die Staatsstraße St 2394 vorbelastet sei (siehe Umweltbericht zum Bebauungsplan S. 5) ist so nicht zutreffend. Die Sichtbeziehungen zwischen den vorgenannten Landschaftsbestandteilen Jurahänge – Felsen – Talwiesen werden durch die Straßen keineswegs so empfindlich gestört wie durch höhenwirksame Supermarktgebäude mit großen flächenhaft versiegelten Parkplatzflächen.

Die Einstufung des Standorts bezüglich seiner Wertigkeit für die Landschaft und das Landschaftsschutzgebiet als „gering“ ist somit falsch. Die vom Architekten Harald Brunner beigelegte **Fotomontage** „Maßstäbliche Perspektive der Bauwerke / Veränderung Landschaftsbild vom Kreisverkehr aus“ wirkt hierbei fehlerhaft; fast anmaßend. Sie zeigt ein flaches, unauffällig gehaltenes Gebäude, das sich ins Gelände einfügt. Im Umweltbericht zum Bebauungsplan ist auf S. 23 von einer

maximalen Gebäudehöhe von 12 m Wandhöhe bis 15 m Firsthöhe, ausgehend von 414,0 m ü. N. N., die Rede. Eine Auffüllung des Geländes um 1 m ist also bereits eingeplant, vermutlich um der Überflutung eines 100-jährlichen Hochwassers zu entgehen und eine bessere Anbindung der Parkplätze an die Kreisstraße zu erreichen.

Der seit einem halben Jahr in großen Mengen angehäuften Erdaushub am Süden des Standorts weist eindeutig darauf hin.

6) Schutzgebiete

Natur- und Artenschutz:

Der Standort liegt im regionalen Grünzug und an zwei Seiten direkt umgeben vom Flora-Fauna-Habitat-Gebiet „Schwarze Laber“. Dieses FFH-Gebiet ist bei der Flächenausweisung erheblich in seiner Funktion betroffen, es ist vor allem wegen der vorkommenden Pflanzen und Insekten bedeutsam (kein SPA-Gebiet wie in der Begründung zum Flächennutzungsplan angegeben). Eine **artenschutzrechtliche Prüfung**, die punktuell am 18.07.2018 durchgeführt wurde und vor allem Vögel erfasst, kann deshalb nicht als vollständig und zutreffend erachtet werden. Zudem liegen Erhebungen vor, welche zeigen, dass nennenswerte Bestände des Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläulings als FFH-Anhangsart im Vorhabensbereich vorkommen und unmittelbar betroffen sind.

Die auf S. 6 der Begründung zum FNP angeführte „Strukturarmut“ wird durch die Artenkartierung widerlegt, die Artenvielfalt ist höher als an nahezu allen landwirtschaftlich genutzten Standorten. Das liegt vor allem an der Nutzung der Teilfläche 754 als **Pferchfläche** durch den Wanderschäfer zwei Mal pro Jahr. Die Koteinbringung der Tiere erhöht die Vielfalt an Pflanzen und Insekten prägnant. Ein Wegfall dieser Fläche gefährdet die für den Schutz der Trockenrasenhänge unabdingbare Beweidung, da keine gleichgroße Fläche mit ähnlich guter Anbindung in der Nähe für den Schäfer vorhanden ist. Dieser Sachverhalt dürfte auch dem planenden Architekten (schon wegen des eingearbeiteten artenschutzrechtlichen Gutachtens) bekannt sein. Wie Herr Brunner zu der Aussage „Eine Kumulierung mit den Auswirkungen und Vorhaben benachbarter Plangebiete ist nach derzeitigem Wissensstand nicht bekannt“ (S. 18 Umweltbericht) kommt, ist deshalb fachlich nicht nachvollziehbar und dieser Aussage wird durch uns als amtlich anerkannter Umweltverband deutlich widersprochen. Auf Grundlage des **Verschlechterungsverbots** fordern wir eine vollumfängliche **FFH-Verträglichkeitsprüfung sowie eine Artenschutzrechtliche Prüfung**. Die Bewertung, dass die Ausgangssituation „keine biologische Vielfalt im Plangebiet bietet“, ist u.E. falsch. Ebenso liegt bei ein- bis zweimaliger Mahd und Düngeverzicht keine intensiv, sondern eine extensiv bewirtschaftete Fläche vor (siehe Bayerisches Vertragsnaturschutzprogramm).

Zudem würde die als ökologisch hochwertig beurteilte Hangböschung am Ostrand zum Feldweg hin durch die Einbauung und Beschattung seine Wertigkeit als besonnte Hecke verlieren.

Hochwasserschutz:

Das Areal liegt in einem hochwassersensiblen Bereich. Auf die entsprechenden Vorgaben des Wasserhaushaltsgesetzes und des Bayer. Wassergesetzes zum Bauen in Überschwemmungsgebieten und zum Retentionsraumerhalt wird verwiesen. Aus den Unterlagen geht nicht hervor, wie die rechtlichen Vorgaben incl. Schutz vor Abflussverschärfung für Unterlieger fachlich und rechtlich erfasst werden. Die vorgelegten Unterlagen sind daher unvollständig und u.E. in dieser Form nicht genehmigungsfähig.

Die aus dem Überangebot an Parkplätzen resultierende Flächenversiegelung von ca. 6.000 m², die zur Gebäudefläche hinzukommt, ist zu groß dimensioniert. Durch die überdimensionierte Gesamtkonzeption des Parkplatzes müssen gegenüber einer eng geplanten Parkplatzgestaltung viel mehr Erschließungsstraßen gebaut werden. Weiterhin wird das bestehende **Regenrückhaltebecken** nördlich des Sondergebiets trotz der geplanten L-förmigen Erweiterung verkleinert, obwohl nun der **Oberflächenabfluss** von rund 9.000 m² versiegelter Fläche mehr dort zusätzlich eingeleitet wird.

7) Die in der Begründung zum Bebauungsplan auf S. 9 angegebene Anzahl von ca. 140 **Pkw-Stellplätzen** wird von den 166 im Bebauungsplan eingezeichneten deutlich überboten.

Diese hohe Anzahl von geplanten Parkplätzen zeigt, dass die Anbindung an den öffentlichen Busverkehr sowie die gut erreichbare Fußläufigkeit Scheinargumente sind.

8) Die **Standortalternativenprüfung** in der Begründung zum Bebauungsplan ist unvollständig und oberflächlich durchgeführt. Bei der Teilfläche F 14 ist sehr wohl eine Bushaltestelle an der Abbiegung zum Zehentberg vorhanden, die im Vergleich sogar näher gelegen als beim Standort Labertal wäre. Dass das dort bereits überplante Neubaugebiet Zehentberg VI als Standortalternative ausscheidet, dürfte von vornherein klar gewesen sein. Jedoch ergäben die nordöstlich gelegenen, intensiven Ackerflächen einen möglichen Standort, der leider nicht geprüft wurde. In der 500 m-Zone von hier aus könnten rund 150 Haushalte (echt) fußläufig zum Einkaufen gehen.

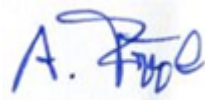
Die graphische Darstellung zum „Lückenschluss“ auf S. 15 der Begründung des Bebauungsplans ist irreführend, da sowohl der Volksfestplatz als auch das Freibad sowie Klärwerk und Bauhof zum Teil oder vollständig ohne Gebäude sind und deshalb im allgemeinen Verständnis nicht als „bebaut“ wahrgenommen werden.

9) Wie im Umweltbericht auf S. 11 befürchtet, könnte es durch **Lichtemissionen** zur Beeinträchtigung von Insekten, Fledermäusen oder Uhus kommen. Ein Verzicht auf Reklamevorrichtungen und nächtliche Beleuchtungen (wie auf S. 18 vorgeschlagen) scheint aber nicht realistisch. Deshalb müssen diese Auswirkungen nochmals intensiv im Hinblick auf FFH-Anhang IV- Arten beurteilt werden (siehe auch Begründung Nr. 6).

10) Schließlich ist u.E. der Kompensationsfaktor von 0,4 bezüglich der Ausgleichs-flächenregelung zu niedrig eingestuft. Zumindest ein Teil der Fläche muss u.E. in Kategorie II (Gebiete mittlerer Bedeutung) wegen der Bauminselfen und Hecken fallen. Das Grünland ist als extensiv genutzt einzustufen, da es nicht gedüngt wird und maximal 2 Mal pro Jahr gemäht wird. Somit läge der Kompensationsfaktor mindestens bei 0,8 bis 1,0.

Mit freundlichen Grüßen

Gez.



Raimund Schoberer,
1. Vorsitzender Kreisgruppe Regensburg
Bund Naturschutz in Bayern e.V.

Gez. Alexander Pöpl,
1. Vorsitzender Ortgruppe Beratzhausen

Abschrift:

Landratsamt Regensburg

Regierung der Oberpfalz

– Landesentwicklung

– Höhere Naturschutzbehörde

