

Gemeinde Edelsfeld BEBAUUNGSPLAN

mit integrierter Grünordnung



„Gewerbegebiet West – BA V“ in Edelsfeld



(<https://geoportal.bayern.de/bayernatlas> - Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie, Bayerisches Landesamt für Umwelt, [Bayerische Vermessungsverwaltung](#))

Endfassung vom 09. Februar 2021

Festsetzungen und Hinweise, Begründung, Umweltbericht

redaktionelle Änderungen bis 11.02.2021

Der Planer:



RENNER + HARTMANN CONSULT GMBH

Ingenieurbüro für Bau- und Umwelttechnik

Marienstraße 6, 92224 Amberg

Tel.: 0 96 21 / 48 60 – 0 Fax: 0 96 21 / 48 60 – 49

info@renner-consult.de - www.renner-consult.de

Projekt-Nr. 00319-143

Gliederung

1.	Verbindliche Festsetzungen gemäß BauGB und BauNVO	7
1.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)	7
1.2	Bauweise (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)	7
1.3	Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)	7
1.3.1	Baugrenzen und Abstandsflächen	7
1.4	Bauverbotszone	8
1.5	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)	8
1.5.1	Grundflächenzahl (§ 17 BauNVO)	8
1.5.2	Geschossflächenzahl (§ 17 BauNVO)	8
1.5.3	Anzahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)	8
1.5.4	Höhe baulicher Anlagen (§ 16 und § 18 BauNVO)	8
1.6	Dachformen	9
1.7	Dachdeckung, Sonnenkollektoren/ Photovoltaikanlagen	9
1.8	Dachaufbauten	9
1.9	Hauptfirstrichtungen	9
1.10	Fassadengestaltung, Putzart und –farbe	9
1.11	Werbeanlagen	9
1.12	Stellplätze	9
1.13	Immissionsschutz	9
1.14	Allgemeine verbindliche Festsetzungen	11
1.15	Bodenschutz / Altlasten	11
	G r ü n o r d n u n g	12
1.16	Gestaltung des Geländes	12
1.17	Versiegelung	12
1.18	Einfriedungen, Sichtfelder	12
1.19	Grünflächen und Bepflanzungen	12
1.20	Mindestpflanzqualität	12
1.21	Freiflächengestaltungsplan	12
1.22	Pflanzabstände, Schutzzonen	12
1.23	Pflege / Unterhalt	12
1.24	Artenschutz / Artenlisten	12
1.24.1	Großbäume (Bäume 1. Ordnung)	13
1.24.2	Mittelgroße Bäume (Bäume 2. Ordnung)	13
1.24.3	Sträucher	13
1.25	Eingriffs-Ausgleichsregelung	14
2.	Hinweise	15
2.1	Immissionsschutz	15
2.2	Sonstige Immissionen	15
2.3	Denkmalschutz	15
2.4	Niederschlagswasser / Entwässerung	16
2.5	Grundwasser	16
2.6	Mindestabstände und weitere Hinweise zur Kreisstraße	16
2.7	Bauliche Gestaltung der Gebäude, Werbeanlagen	17
2.8	Hausanschlüsse, Freileitungen, Abgrabungen im Mastbereich, Schutzzonen	17
2.9	Weitere Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft	17
3.	Begründung	19
3.1	Rechtsgrundlagen, Aufstellungsbeschluss	19
3.2	Verfahren	20
3.3	Erfordernis der Planaufstellung und Beschreibung der städtebaulichen Ausgangssituation	20
3.3.1	Bedarfsbegründung und Prüfung der Möglichkeiten der Innenentwicklung nach § 1a BauGB	21

3.4	Inhalte und wichtigste Ziele des Bauleitplans.....	22
3.5	Planungsrechtliche Voraussetzung und Vorgaben für das Plangebiet	23
3.6	Beschreibung der wesentlichen Grundzüge der Planung	24
3.6.1	Verkehrstechnische Erschließung.....	24
3.6.2	Oberflächenwasser, Kanäle und Abwasserbeseitigung.....	25
3.6.3	Wasserversorgung.....	25
3.6.4	Energieversorgung / vorhandene Leitungen mit Schutzzone.....	25
3.6.5	Müllentsorgung	26
3.6.6	Telekommunikation.....	26
3.7	Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse	26
3.8	Begründung der städtebaulichen und grünordnerischen Festsetzungen.....	26
3.8.1	Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB), Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) und Abstandsflächen	26
3.8.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).....	27
3.8.3	Dachformen, Dachdeckung, Gestaltung der Gebäude, Werbeanlagen.....	27
3.8.4	Stellplätze	27
3.8.5	Immissionsschutz.....	27
3.8.6	Grünordnung	27
3.9	Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege.....	28
3.10	Ausgleich nach den Grundsätzen für die Anwendung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung.....	30
3.11	Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Planung (Monitoring)	30
3.12	Sonstiges	31
3.12.1	Befreiungen	31
3.12.2	Land- und Forstwirtschaft.....	31
3.13	Zusammenfassende Erklärung.....	31
3.14	Anhang	31
4.	Umweltbericht	33
4.1	Einleitung	34
4.1.1	Kurzdarstellung der Inhalte und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans.....	34
4.1.2	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen dargelegten Ziele des Umweltschutzes und ihre Berücksichtigung.....	36
4.2	Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung.....	37
4.2.1	Natürliche Grundlagen, Topographie	37
4.2.2	Schutzgut Fläche und Boden.....	38
4.2.3	Schutzgut Klima und Luft	42
4.2.4	Schutzgut Wasser	43
4.2.5	Schutzgut Pflanzen und Tiere und biologische Vielfalt.....	45
4.2.6	Schutzgut Landschaft / Erholung	50
4.2.7	Schutzgut Mensch, Kultur- und sonstige Sachgüter	52
4.2.8	Wechselwirkungen	53
4.2.9	Auswirkungen bei schweren Unfällen oder Katastrophen	53
4.3	Alternative Planungsmöglichkeiten und Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)	54
4.4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	54
4.4.1	Vermeidung und Verringerung.....	54
4.4.2	Ausgleich / Ermittlung des Kompensationsbedarfs und der Kompensationsmaßnahmen	55
4.5	Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken.....	62
4.6	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring).....	63
4.7	Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	63
4.8	Referenzliste der Quellen	65
5.	Anhang.....	66

Verfahrensübersicht: siehe Planteil des Bebauungsplans

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Luftbild 3D-Ansicht (Quelle: http://geoportal.bayern.de/bayernatlas , Stand Oktober 2019)	5
Abbildung 2: Lageplan mit Darstellung der Emissionsbezugsflächen S_{EK} , der Richtungssektoren und des Bezugskoordinatensystems.....	10
Abbildung 3: Alternative Erschließung mit Ringstraße	21
Abbildung 4: Lage des Baugebietes.....	34
Abbildung 5: Unmaßstäblicher Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan mit Lage des Baugebietes.....	35
Abbildung 6: Schutzgebiete (Quelle: http://geoportal.bayern.de/bayernatlas , Stand April 2019)	36
Abbildung 7: Höhenlage	37
Abbildung 8: Übersichtsbodenkarte M 1:25.000	38
Abbildung 9: Wassersensible Bereiche (grün) und Wasserschutzgebiete (blau)	43
Abbildung 10: Luftbild mit vorhandener Nutzung und Geltungsbereich (Quelle: https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/ ... Oktober 2019)	45
Abbildung 11: Bestandskarte November 2019	46
Abbildung 12: bestehender Wirtschaftsweg mit Graben, westlich und östlich befinden sich Ackerflächen	46
Abbildung 13: Blick vom bestehenden Wirtschaftsweg Richtung Nordwesten.....	47
Abbildung 14: Luftbild 3D-Ansicht (Quelle: http://geoportal.bayern.de/bayernatlas , Stand Oktober 2019)	50
Abbildung 15: Blick vom bestehenden Wirtschaftsweg nach Südwesten Richtung Hirschbachstraße	51
Abbildung 16: Eingriffsfläche (lila schraffierte graue und gelbe Flächen).....	55

Tabellen

Tabelle 1 – Bodenfunktion	39
Tabelle 2 – Schutzgüter und Auswirkungen.....	64

Datei: 02_03_BP_Begründung Umweltbericht_09Feb2021.docx

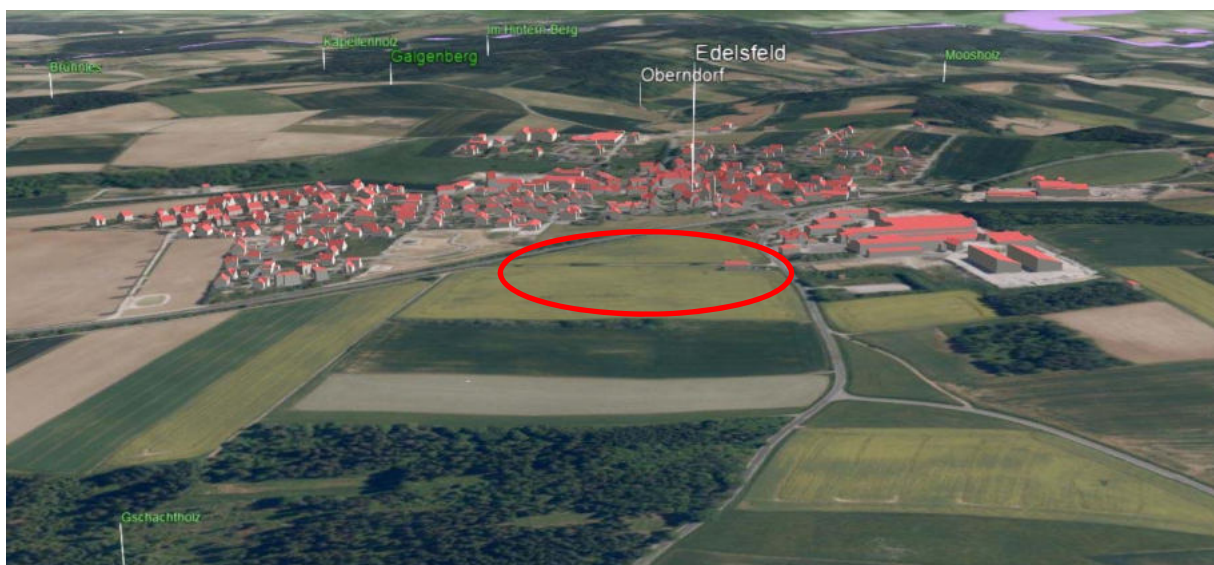


Abbildung 1: Luftbild 3D-Ansicht (Quelle: <http://geoportal.bayern.de/bayernatlas>, Stand Oktober 2019)

1. Verbindliche Festsetzungen gemäß BauGB und BauNVO

Abgrenzungen und räumlicher Geltungsbereich: siehe Festsetzungen durch Planzeichen.

Die textlichen Festsetzungen sind im Wesentlichen am Planteil der Bauleitplanung zu finden.

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

Die Art der baulichen Nutzung wird als Gewerbegebiet (GE) nach § 8 BauNVO festgesetzt.

Wohnungen nach § 8 Abs. 3 BauNVO (Betriebsleiterwohnungen ...) können ausnahmsweise zugelassen werden.¹

Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von mehr als 800 m² (> 800 m²) sind nicht zugelassen. Ebenfalls nicht zulässig sind Agglomerationen von mehr als zwei Einzelhandelsbetrieben in räumlich funktionalem Zusammenhang, die erheblich überörtlich raumbedeutsam sind.

Vergnügungsstätten (wie Spielhallen, Diskotheken, Nachtlokale, Swinger-Clubs ...) sind auch ausnahmsweise nicht zulässig.

1.2 Bauweise (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)

Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO): Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten, wobei die Gebäudelänge höchstens 200 m betragen darf.

1.3 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)

1.3.1 Baugrenzen und Abstandsflächen

Eine Bebauung der Grundstücke ist nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Dies gilt auch für Nebengebäude und Nebenanlagen. Für die Abstandsflächenregelung ist Art. 6 der BayBO anzuwenden.

Dies gilt für alle überbaubaren Flächen, wobei Baugrenzen in jedem Fall einzuhalten sind, auch wenn die Abstandsflächenregelung nach der BayBO geringere Grenzabstände ergeben würde.

¹ Siehe Begründung der städtebaulichen und grünordnerischen Festsetzungen ab Seite 25.

1.4 Bauverbotszone

Die Bauverbotszonen zur B 85 gemäß § 9 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) von 20,00 m sowie zur Kreisstraße AS 6 gemäß Bayerischen Straßen- und Wegegesetz (BayStrWG) von 15,00 m sind einzuhalten.

In den Anbauverbotszonen - jeweils gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahndecke - dürfen bauliche Anlagen nicht errichtet werden. Der betreffende Abstand gilt auch für Hinweisschilder, Werbeanlagen oder Ähnlichem.

1.5 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

1.5.1 Grundflächenzahl (§ 17 BauNVO)

Maximal zulässige Grundflächenzahl im Gewerbegebiet GRZ 0,80 (Höchstzahl).

1.5.2 Geschossflächenzahl (§ 17 BauNVO)

Maximal zulässige Geschoßflächenzahl GFZ 2,40

1.5.3 Anzahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

Die zulässige Anzahl der Vollgeschosse beträgt **maximal III** (drei).

Grundlage ist die Begriffsbestimmung² in Art. 2 (5) BayBO in der Fassung der Bekanntmachung vom 4. August 1997.

1.5.4 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 und § 18 BauNVO)

Die Wandhöhe ist das senkrecht gemessene Maß von der Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand (Art. 6, Abs. 4, Satz 2 BayBO).

Es gilt jeweils die talseitige, natürliche Geländeoberfläche als Bezugspunkt (an der ungünstigsten Stelle gemessen).

Eine Überschreitung der zulässigen Baukörperhöhen für technisch erforderliche, untergeordnete Bauteile (z.B. für Schornsteine, Antennen, Masten, technische Aufbauten für Aufzüge) um bis zu 1,0 Meter ist zugelassen.

Wandhöhe von Hauptgebäuden

Die Wandhöhe von Hauptgebäuden darf an der Traufseite 10,00 m nicht überschreiten.

Wandhöhe von Nebengebäuden, Garagen und Nebenanlagen

Die maximale traufseitige Wandhöhe für Nebengebäude, Garagen und Nebenanlagen darf nicht mehr als 4,00 m betragen.

Zulässige Firsthöhe

Die Firsthöhe von Gebäuden darf 14,00 m nicht überschreiten.

² Art. 2 (5) BayBO in der Fassung der Bekanntmachung vom 4. August 1997: „Vollgeschosse sind Geschosse, die vollständig über der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche liegen und über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine Höhe von mindestens 2,30 m haben. Als Vollgeschosse gelten Kellergeschosse, deren Deckenunterkante im Mittel mindestens 1,20 m höher liegt als die natürliche oder festgelegte Geländeoberfläche.“

1.6 Dachformen

Die Festsetzungen sind am Planteil zu finden.

1.7 Dachdeckung, Sonnenkollektoren/ Photovoltaikanlagen

Die Festsetzungen sind am Planteil zu finden.

1.8 Dachaufbauten

Die Festsetzungen sind am Planteil zu finden.

1.9 Hauptfirstrichtungen

Die Festsetzungen sind am Planteil zu finden.

1.10 Fassadengestaltung, Putzart und –farbe

Die Festsetzungen sind am Planteil zu finden.

1.11 Werbeanlagen

Die Festsetzungen sind am Planteil zu finden.

1.12 Stellplätze

Die Festsetzungen sind am Planteil zu finden.

1.13 Immissionsschutz

Die Vorgaben des Bundesimmissionsschutzgesetzes sind einzuhalten. Alle lärm-erzeugenden Anlagenteile sind dem derzeitigen Stand der Lärmschutztechnik entsprechend auszuführen und sorgfältig zu warten. Geräuschverursachende Verschleißerscheinungen an den maschinellen Einrichtungen sind durch regelmäßige Wartungsarbeiten bzw. umgehende Ersatzreparaturen zu vermeiden bzw. zu beheben.

Das Plangebiet ist nach § 1 BauNVO hinsichtlich der maximal zulässigen Geräuschemissionen gegliedert. Zulässig sind nur Betriebe und Anlagen, deren Geräusche in ihrer Wirkung auf maßgebliche Immissionsorte im Sinne von Nr. A.1.3 der TA Lärm die in der nachfolgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691:2006-12 weder während der Tagzeit (6:00 bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 bis 6:00 Uhr) überschreiten:

Zulässige Emissionskontingente L_{EK} [dB(A) je m²]		
Parzelle mit Emissionsbezugsfläche S_{EK}	$L_{EK,Tag}$	$L_{EK,Nacht}$
GE 01 ($S_{EK} \sim 6.305 \text{ m}^2$)	61	46
GE 02 ($S_{EK} \sim 4.995 \text{ m}^2$)	62	47
GE 03 ($S_{EK} \sim 3.960 \text{ m}^2$)	63	48
GE 04 ($S_{EK} \sim 3.920 \text{ m}^2$)	64	49
GE 05 ($S_{EK} \sim 2.300 \text{ m}^2$)	63	48
GE 06 ($S_{EK} \sim 5.120 \text{ m}^2$)	62	47
GE 07 ($S_{EK} \sim 5.140 \text{ m}^2$)	59	44
GE 08 ($S_{EK} \sim 7.480 \text{ m}^2$)	53	38

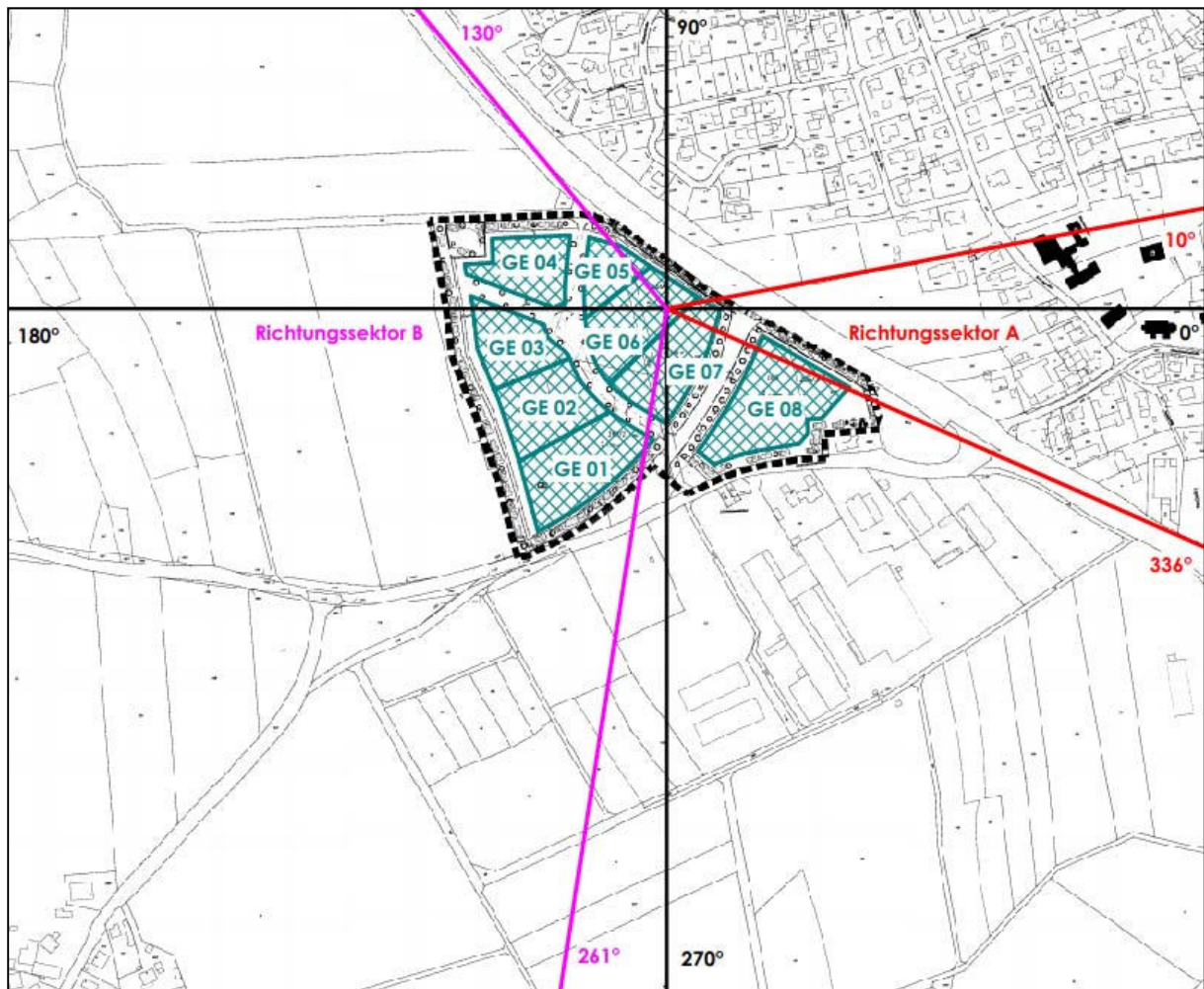


Abbildung 2: Lageplan mit Darstellung der Emissionsbezugsflächen S_{EK} , der Richtungssektoren und des Bezugskordinatensystems

Für die im Plan dargestellten Richtungssektoren A und B erhöhen sich die Emissionskontingente L_{EK} um folgende Zusatzkontingente:

Zusatzkontingente für die Richtungssektoren [dB(A) je m²]		
Richtungssektor	Beginn – Ende	Zusatzkontingent
A	336° - 10°	5
B	130° - 261°	10

Der Bezugspunkt der Richtungssektoren besitzt die UTM 32 – Koordinaten $x = 694284,7$ (Rechtswert) und $y = 5495108,2$ (Hochwert). Die Gradzahl der Sektoren steigt entgegen dem Uhrzeigersinn an, null Grad liegt im geografischen Osten.

Die Einhaltung der zulässigen Emissionskontingente ist nach den Vorgaben der DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5 zu prüfen, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte j im Richtungssektor k $L_{EK,i}$ durch $L_{EK,i} + L_{EK,zus,k}$ zu ersetzen ist. Die Ermittlung der Immissionskontingente erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 4.5 unter ausschließlicher Berücksichtigung der geometrischen Ausbreitungsdämpfung.

Überschreitungen der Emissionskontingente auf Teilflächen sind nur dann möglich, wenn diese nachweislich durch Unterschreitungen anderer Teilflächen des gleichen Betriebes / Vorhabens so kompensiert werden, dass die für die untersuchten Teilflächen in der Summe verfügbaren Immissionskontingente eingehalten werden.

Unterschreitet das sich aus den festgesetzten Emissionskontingenten ergebende zulässige Immissionskontingent L_{IK} eines Betriebes/Vorhabens den an einem maßgeblichen Immissionsort jeweils geltenden Immissionsrichtwert der TA Lärm um mehr als 15 dB(A), so erhöht sich das zulässige Immissionskontingent auf den Wert $L_{IK} = IRW - 15$ dB(A). Dieser Wert entspricht der Relevanzgrenze nach DIN 45691.

Die Festsetzung von Emissionskontingenten gilt nicht für Immissionsorte mit der Schutzbedürftigkeit eines Gewerbegebiets.

1.14 Allgemeine verbindliche Festsetzungen

Ansonsten gilt die Bayerische Bauordnung in der jeweils gültigen Fassung.

1.15 Bodenschutz / Altlasten

Die Festsetzungen sind am Planteil zu finden.

Grünordnung

1.16 Gestaltung des Geländes

Die Festsetzungen sind am Planteil zu finden.

1.17 Versiegelung

Die Festsetzungen sind am Planteil zu finden.

1.18 Einfriedungen, Sichtfelder

Die Festsetzungen sind am Planteil zu finden.

1.19 Grünflächen und Bepflanzungen

Die Festsetzungen sind am Planteil zu finden.

1.20 Mindestpflanzqualität

Die Festsetzungen sind am Planteil zu finden.

1.21 Freiflächengestaltungsplan

Die Festsetzungen sind am Planteil zu finden.

1.22 Pflanzabstände, Schutzzonen

Die Festsetzungen sind am Planteil zu finden.

1.23 Pflege / Unterhalt

Die Festsetzungen sind am Planteil zu finden.

Die Bepflanzung und Pflege der Ausgleichsflächen (intern und extern) wird detailliert im Umweltbericht und im Planteil (unter anderem bei 1.25) beschrieben.

1.24 Artenschutz / Artenlisten

Bei der Erschließung und anderen Eingriffen ist der Artenschutz (Brutzeit usw.) zu berücksichtigen.

Bei Ausgleichsmaßnahmen sowie der Ortsrandeingrünung sind ausschließlich heimische, standortgerechte Arten (siehe Arten der Artenlisten) und alte Obstbaumsorten laut Landkreis-Listen im Anhang zum Textteil zu verwenden. Auf diesen Flächen dürfen keine anderen (standort- oder naturraumfremde) Arten verwendet werden. Straßenbäume können bei Erfordernis nach Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde auch aus standortgerechten, nicht naturraumtypischen Arten, die dem Klimawandel besser angepasst sind, gewählt werden.

Pflanzschemata sind fachlich fundiert nach Absprache mit der Naturschutzbehörde zu erstellen. Der Anteil der Pflanzen einer Art darf zwanzig von Hundert (20 %) nicht übersteigen.

1.24.1 Großbäume (Bäume 1. Ordnung)

Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn*
Acer platanoides	Spitz-Ahorn*
Fraxinus excelsior	Esche

Quercus robur***	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde
Juglans regia	Walnuss

*: Verwendung im Siedlungsbereich voraussichtlich nicht mehr möglich (besonders des Berg-Ahorns), auf Grund der Rußrindenkrankheit, die Atemwegsprobleme verursachen kann.

***: bei Verwendung Probleme mit Eichenprozessionsspinner beachten.

1.24.2 Mittelgroße Bäume (Bäume 2. Ordnung)

Acer campestre	Feld-Ahorn*
Betula pendula	Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Malus sylvestris	Holzapfel

Prunus avium	Vogelkirsche
Pyrus communis	Holzbirne
Sorbus aucuparia	Eberesche
Obstbäume	Lokale Sorten, Hochstämme

1.24.3 Sträucher

Cornus sanguinea	Hartriegel
Coryllus avellana	Hasel
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
Ribes uva-crispa	Wilde Stachelbeere
Rosa arvensis	Kriechende Rose

Rosa canina	Hundsrose
Rosa rubiginosa	Weinrose
Rubus caesius	Kratzbeere
Rubus fruticosus	Brombeere
Rubus idaeus	Himbeere
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gewöhl. Schneeball

1.25 Eingriffs-Ausgleichsregelung

Die Festsetzungen sind am Planteil zu finden.

Maßnahmen + Pflegemaßnahmen haben jeweils nach Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde zu erfolgen.

Die im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung festgelegten Ausgleichsflächen müssen nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes dem bayerischen Landesamt für Umweltschutz, Dienststelle Hof, Referat 56, Hans-Högn-Str. 12, 95030 Hof, gemeldet werden.

Um die Sicherung des angestrebten Zustands der Ausgleichsflächen zu gewährleisten, ist bei Ausgleichsflächen, die nicht im Eigentum der Gemeinde sind, die Bestellung einer unbefristeten beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten des Freistaates Bayern erforderlich. Diese Sicherung ist von der Gemeinde zu veranlassen.

Ausgefertigt*

Edelsfeld, den

.....

1. Bürgermeister

*: Die Ausfertigung der Endfassung der Satzung dient der Schaffung einer Originalurkunde, zum Nachweis dass der Inhalt des Bebauungsplans mit dem vom Satzungsgeber Beschlossenem übereinstimmt. Dazu müssen alle Teile der Satzung (Plan, Festsetzungen, Hinweise, ... Ausgleichsmaßnahmen) durch den Bürgermeister ausgefertigt werden. Die Ausfertigung muss nach dem Satzungsbeschluss und vor der Bekanntmachung erfolgen. (Siehe Ulrich Kuschnerus: Der sachgerechte Bebauungsplan 2004 / 2010 - ISBN 978-3-87941-917-3.)

(Gemeinde Edelsfeld)

(Siegel)

2. Hinweise

2.1 Immissionsschutz

In den Einzelgenehmigungsverfahren ist dem Baugenehmigungsantrag ein schalltechnisches Gutachten einer zugelassenen Messstelle nach § 29 b BImSchG beizufügen, mit welchem die Einhaltung des jeweils zulässigen Emissionskontingents nachgewiesen wird.

Qualifiziert nachzuweisen ist darin für alle maßgeblichen Immissionsorte im Sinne von Nr. A.1.3 der TA Lärm, dass die zu erwartende anlagenbezogene Geräuschentwicklung durch das jeweils geplante Vorhaben mit den als zulässig festgesetzten Emissionskontingenten L_{EK} respektive mit den damit an den maßgeblichen Immissionsorten einhergehenden Immissionskontingenten L_{IK} übereinstimmt. Dazu sind die Beurteilungspegel unter den zum Zeitpunkt der Genehmigung tatsächlich anzusetzenden Schallausbreitungsverhältnissen (Einrechnung aller Zusatzdämpfungen aus Luftabsorption, Boden- und Meteorologieverhältnissen und Abschirmungen sowie Reflexionseinflüsse) entsprechend den geltenden Berechnungs- und Beurteilungsrichtlinien (in der Regel nach der TA Lärm) zu ermitteln und vergleichend mit den Immissionskontingenten zu bewerten, die sich aus der vom jeweiligen Vorhaben in Anspruch genommenen Teilfläche der Emissionsbezugsfläche nach der festgesetzten Berechnungsmethodik der DIN 45691:2006-12 errechnen.

Die Beurteilung der Geräuschsituation an Immissionsorten mit der Schutzbedürftigkeit eines Gewerbegebiets ist über einen quantifizierenden Vergleich der betrieblichen Beurteilungspegel mit den in einem Gewerbegebiet geltenden Immissionsrichtwerten der TA Lärm vorzunehmen.

2.2 Sonstige Immissionen

Die Bewirtschaftung der an das Gewerbegebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ist weiterhin uneingeschränkt möglich. Die bei der Bewirtschaftung nach guter landwirtschaftlicher Praxis entstehenden Geruchs- und Staubemissionen sind in Kauf zu nehmen. Entschädigungsansprüche können nicht geltend gemacht werden.

Straßenlärm: Ein Entschädigungsanspruch gegen den jeweiligen Straßenbaulastträger der Kreisstraße oder der Bundesstraße wegen Lärm und anderen von der Kreisstraße ausgehenden Immissionen kann nicht geltend gemacht werden.

2.3 Denkmalschutz

Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Gewerbebetriebes zu Tage kommen, unterliegen der gesetzlichen Meldepflicht gemäß Art. 8 DSchG und müssen entweder der Unteren Denkmalschutz Behörde des Landratsamtes oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege gemeldet werden.

Im Geltungsbereich des geplanten Gewerbegebietes ist im Bayerischen Denkmalatlas kein Bodendenkmal erfasst. Auch Baudenkmäler sind nicht vorhanden. Grundsätzlich gilt jedoch folgendes:

Art. 8 Abs. 1 DSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen.

Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

2.4 Niederschlagswasser / Entwässerung

Grundsätzlich sollte wo möglich eine Versickerung vor Ort angestrebt werden. Es ist sicherzustellen, dass das anfallende Niederschlagswasser aus dem geplanten Gebiet schadlos versickert bzw. schadlos abgeleitet werden kann. Auf Grund der im Gebiet vorliegenden Bodenverhältnisse ist eine Sammlung und Verwertung des Niederschlagswassers mit Zisternen anzustreben. In Bereichen mit vorhandenen Altlasten ist eine Versickerung nicht möglich; die Vorgaben der einschlägigen Gesetze und Richtlinien sind zu beachten.

Im Nordwesten des Geltungsbereiches ist die Anlage eines Regenrückhaltebeckens vorgesehen. Die Ableitung aus dem Regenrückhaltebecken erfolgt in nordöstliche Richtung in den Graben westlich entlang der B 85.

Der Fahrbahn und den Entwässerungsanlagen der Bundesstraße dürfen kein Schmutzwasser und kein Regenwasser von Straßen-, Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen zugeleitet werden.

Kreisstraße: Die Entwässerung des Straßengrundstückes darf nicht beeinträchtigt werden. Oberflächen und sonstige Abwässer dürfen der Kreisstraße bzw. deren Entwässerungseinrichtungen nicht zugeleitet werden.

2.5 Grundwasser

Grundwasseranschnitte, sowie die Behinderung seiner Bewegung, ist zu vermeiden.

2.6 Mindestabstände und weitere Hinweise zur Kreisstraße

Siehe auch „1.4 Bauverbotszone“. Für alle baulichen Anlagen, Einfriedungen und Pflanzungen sind die erforderlichen Mindestabstände zum äußeren Fahrbahnrand der Kreisstraße gemäß der einschlägigen Richtlinien einzuhalten. Vor Beginn der Bauarbeiten ist die Tiefbauverwaltung zu unterrichten. Diese kann während der Bauausführung weitere notwendig werdende technische Regelungen anordnen. Nach Abschluss von Bauarbeiten, bei denen der Straßenkörper der Kreisstraße betroffen ist, findet auf Verlangen der Straßenbauverwaltung eine Abnahme statt. Hierbei festgestellte oder innerhalb von 5 Jahren auftretende Mängel sind unverzüglich zu beseitigen.

2.7 Bauliche Gestaltung der Gebäude, Werbeanlagen

„Bauliche Anlagen müssen nach Form, Maßstab, Werkstoff, Farbe und Verhältnis der Bauplasten und Bauteile zueinander so gestaltet sein, dass sie nicht verunstaltend wirken. Bauliche Anlagen dürfen das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild nicht verunstalten. Die störende Häufung von Werbeanlagen ist unzulässig“ [Art. 8 BayBO].
Bei Werbeanlagen ist nach Art. 57 Abs. (1) 12. BayBO zu verfahren.

2.8 Hausanschlüsse, Freileitungen, Abgrabungen im Mastbereich, Schutzzonen

Es dürfen für Kabelhausanschlüsse für Leitungen der Bayernwerk Netz GmbH nur marktübliche Einführungssysteme, welche bis mindestens 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Prüfnachweise sind vorzulegen.

Abgrabungen im Mastbereich können die Standsicherheit des Mastes gefährden und sind nur mit Einverständnis des jeweiligen Leitungsträgers möglich. Die Standsicherheit und die Zufahrt zu den Standorten muss zu jeder Zeit gewährleistet sein. Dies gilt auch für vorübergehende Maßnahmen.

Hinsichtlich der in den angegebenen Schutzzonenbereichen bzw. Schutzstreifen bestehenden Bau- und Bepflanzungsbeschränkung sind Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art rechtzeitig dem Leitungsträger zur Stellungnahme vorzulegen. Dies gilt insbesondere für Straßen- und Wegebaumaßnahmen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Kiesabbau, Aufschüttungen, Freizeit- und Sportanlagen, Bade- und Fischgewässer und Aufforstungen.

Werden Schutzzonenbereiche, erforderliche Abstände, bzw. Schutzstreifen (zum Beispiel bei Bepflanzung an Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen) unterschritten, so sind im Einvernehmen mit dem Versorgungsträger geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Der Schutzzonenbereich für Kabel der Bayernwerk AG beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse.

2.9 Weitere Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft

Um die Durchlässigkeit für Kleintiere zu erhalten, ist - wo immer möglich - auf Barrieren wie Mauern, Sockel und Treppen zu verzichten.

Bei den anfallenden Pflege- und Instandhaltungsarbeiten ist nach Möglichkeit auf den Einsatz von Schädlings- und Unkrautbekämpfungsmitteln sowie synthetischer Düngemittel zu verzichten. Auf die Beachtung der gültigen Pflanzenschutzgesetze wird hingewiesen.

Statt Rasenflächen mit intensiver Pflege, sollten zumindest in Teilbereichen extensive Wiesenbereiche mit 2-3 maliger Mahd pro Jahr geschaffen werden, um die Artenvielfalt zu erhöhen.

Es wird empfohlen, Kleinstlebensräume wie Nisthilfen für Vögel und Fledermäuse, Mager- und Trockenstandorte, Trockenmauern, Teich- und Feuchtflächen sowie Staudenpflanzungen anzulegen.

An den Gebäuden sollen zur Stützung des Bestands von Gebäude bewohnenden Vogel- und Fledermausarten handelsübliche Fledermaus- und Vogelnisthilfen eingebaut oder angebracht werden. Damit kann der allgemeine Quartiermangel für diese Tiergruppen an modernen Gebäuden verringert werden.

Schutz von Vögeln an großen Fenstern oder Glasfronten: Werden Gebäude mit großen Fenstern oder Glasfronten errichtet, sollten Vorkehrungen getroffen werden, die einen häufigen Anflug von Vögeln weitgehend vermeiden können. Hierzu zählen zum Beispiel das Anbringen von Vorhängen, Verwendung von nach außen verspiegeltem Glas, Aufstellen von Grünpflanzen hinter den Scheiben, Bemalen der Scheiben mit einem sogenannten Birdpen und anderes. (siehe auch Broschüre „Vogelschlag an Glasflächen vermeiden“ des Bayerischen Landesamts für Umweltschutz von 2010.)

Es wird sich ausdrücklich für den Einsatz moderner, alternativer Heiztechniken ausgesprochen. Zudem sei auf die Möglichkeit der Verwendung von Regenwasser, vor allem für Toilettenspülung und Waschmaschine, hingewiesen. Durch den geringen Kalkgehalt des Regenwassers kann zum Beispiel bei der Dosierung von Waschmitteln auf bis zu 50 % der üblichen Menge verzichtet werden.

Für Anlagen, welche zur Entnahme oder Abgabe von Wasser bestimmt sind, das keine Trinkwasserqualität hat, und die im Haushalt zusätzlich zur Trinkwasserversorgungsanlage installiert sind, gilt: Bei einer Verwendung von Regenwasser für die Toilettenspülung bzw. Waschmaschine darf keine direkte Verbindung zwischen Brauch- und Trinkwasserinstallation vorhanden sein.

Des Weiteren sind insbesondere bezüglich der Melde- und Kennzeichnungspflicht die entsprechenden Ausführungen der aktuell gültigen Trinkwasserverordnung zu beachten.

3. Begründung

3.1 Rechtsgrundlagen, Aufstellungsbeschluss

Der Bebauungsplan basiert auf den folgenden Rechtsgrundlagen in der jeweils zum Zeitpunkt der Beschlussfassung gültigen Fassung:

- BauGB (Baugesetzbuch)
- BauNVO (Baunutzungsverordnung)
- BayBO (Bayerische Bauordnung)
- PlanzV (Planzeichenverordnung)
- GaStellV (Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze)
- ROV (Raumordnungsverordnung)
- BayLplG (Bayerisches Landesplanungsgesetz)
- DSchG (Bayerisches Denkmalschutzgesetz)
- BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz)
- BayNatSchG (Bayer. Naturschutzgesetz)
- BIMSChG (Bundesimmissionschutzgesetz)
- 18. BIMSChV (18. Bundesimmissionsschutzverordnung)
- BBodSchG (Bundes-Bodenschutzgesetz)
- BBodSchV (Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung)
- WHG (Wasserhaushaltsgesetz)
- BayWG (Bayerisches Wassergesetz)

Am 08. November 2016 und am 01.10.2019 hat der Gemeinderat der Gemeinde Edelsfeld in öffentlicher Sitzung die Änderung des geltenden Flächennutzungs- und Landschaftsplanes³ der Gemeinde Edelsfeld beschlossen. Anlass hierfür war die geplante neue Anbindung der AS 6 an die B 85 und die damit verbundene Zerschneidung landwirtschaftlicher Flächen, sowie die Möglichkeit hier den Bedarf an Gewerbeflächen zu decken.

Der Gemeinderat der Gemeinde Edelsfeld hat am 07.04.2020 in öffentlicher Sitzung die Aufstellung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung für das Gewerbegebiet „West – BA V“ beschlossen. Die Fläche wird als Gewerbegebiet (GE) nach § 8 BauNVO festgesetzt und wird derzeit im Wesentlichen landwirtschaftlich als Acker genutzt.

Das geplante Gewerbegebiet besteht aus zwei Teilflächen, die südöstlich (Teilbereich 1) bzw. nordwestlich (Teilfläche 2) der neuen Trasse der Kreisstraße AS 6 angeordnet sind (nachrichtliche Übernahme der Straßenplanung). Die Zufahrt erfolgt über die neue Trasse der Kreisstraße AS 6 mit Anbindung an die B 85, beziehungsweise über die an der neuen Trasse angeschlossene Hirschbachstraße (alte Trasse der Kreisstraße).

Der räumliche Geltungsbereich des verbindlichen Bauleitplanes umfasst Teilflächen der Fl.Nrn. 167, 167/1, 169, 240 sowie Fl.Nr. 206/3 der Gemarkung Edelsfeld. Er hat eine Gesamtfläche von ca. 6,7 ha.

Der räumliche Geltungsbereich ist wie folgt umgrenzt:
im Norden Teilflächen der Flurstück-Nrn. 163, 240 (Wirtschaftswege),
im Westen Flurstück-Nrn. 166, 166/1,
im Süden Teilflächen Flurstück-Nrn. 167, 167/1, 117 (Hirschbachstraße), 240 sowie Fl-Nr. 206/2,
im (Nord-) Osten Teilflächen der Flurstück-Nrn. 169, 206/3 und 240, sowie die Fl.Nr. 203/3.

Der Geltungsbereich wurde im Entwurf im Vergleich zum Vorentwurf geändert: Der schmale Streifen des Geltungsbereichs (Teilflächen der Flurnummern 169, 206/3 und 240), der im Vorentwurf im **Landschaftsschutzgebiet** lag, wurde aus dem Geltungsbereich genommen und als „Eingrünungsmaßnahme auf einer externen Ausgleichs-

³ Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan Gemeinde Edelsfeld – Planungsgemeinschaft Drexl, Kreuss und Malitzke, 3. Änderung vom Juli 1997)

fläche“ festgesetzt, da ein Bebauungsplan nicht in einem Landschaftsschutzgebiet liegen darf. Die randliche Eingrünung auf den Flurstücken 169 und 206/3 wurde in Bezug auf Umfang und Lage nicht verändert, liegt jetzt aber teilweise außerhalb des Geltungsbereichs. Die Obstwiese auf einer Teilfläche Flurnummer 203/3 (nicht im Besitz der Gemeinde) wurde aus dem Geltungsbereich genommen.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist das geplante Gewerbegebiet als „Flächen für die Landwirtschaft“ dargestellt. Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes weichen von den Darstellungen des Flächennutzungsplans ab. Der Bebauungsplan ist somit nicht aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt; eine Änderung des Flächennutzungsplans mit Landschaftsplan nach § 8 Abs. 23 BauGB ist deshalb erforderlich (Parallelverfahren).

3.2 Verfahren

Der Ablauf des Verfahrens (Verfahrensvermerk) ist ab dem Entwurf auf dem Planblatt des Bauleitplans aufgelistet (vom Aufstellungsbeschluss bis zum Inkrafttreten des Bebauungsplans).

3.3 Erfordernis der Planaufstellung und Beschreibung der städtebaulichen Ausgangssituation

Zielsetzung der Gemeinde Edelsfeld ist es, vorhandene Arbeitsplätze zu sichern und neue zu schaffen. Anlass zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes ist die Nachfrage nach weiteren Gewerbeflächen in Anschluss an das bestehende Gewerbegebiet westlich der B 85 in Edelsfeld.

Als Alternativen zur Ausweisung des Bebauungsplans GE „West – BA V“ in der vorliegenden Fassung wurden folgende Möglichkeiten geprüft:

1. Keine Neuausweisung des Gewerbegebietes und Belassen der Flächen im jetzigen Zustand (Nullvariante): Die Flächen würden weiterhin landwirtschaftlich genutzt. Der nicht ausgleichbare Verlust landwirtschaftlicher Flächen würde an dieser Stelle unterbleiben.

Durch die Nichtausweisung des Gebietes würde eine Gewerbegebiets-Ausweisung im Anschluss an bestehenden Gewerbeflächen verhindert werden. Dadurch kann die Inanspruchnahme höherwertiger externer Flächen ohne Vorbelastung durch Straßen und bestehenden Gewerbeflächen und ohne Anschluss an bestehende Gewerbeflächen notwendig werden, nicht vermehrbare Ressourcen wie Boden / Fläche an anderem Ort verbraucht werden und es müsste dort mit nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt gerechnet werden. Zudem würden keine neuen Arbeitsplätze an diesem Standort und in der Gemeinde geschaffen.

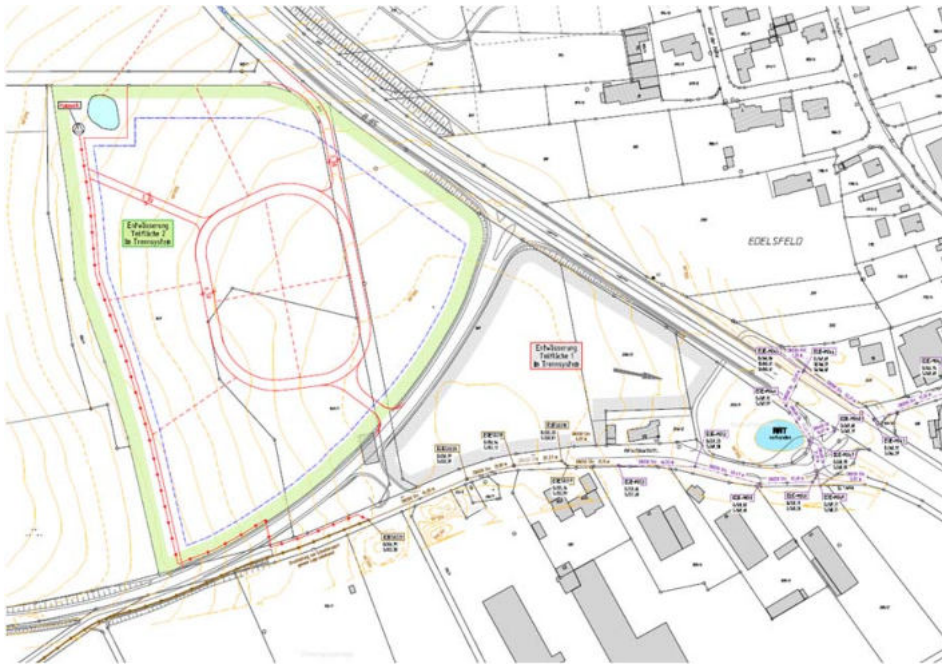


Abbildung 3: Alternative Erschließung mit Ringstraße

Als alternative innere Erschließung wurde der Bau einer Ringstraße erwägt (siehe Abbildung 2). Dies scheint jedoch nicht sinnvoll, da hierdurch die bauliche Erschließung aufwendiger wäre. Die Gewerbeflächen innerhalb des „Rings“ wären sehr kleinflächig und begrenzt.

3.3.1 Bedarfsbegründung und Prüfung der Möglichkeiten der Innenentwicklung nach § 1a BauGB

In Edelsfeld sind im Gemeindegebiet keine **verfügbaren Gewerbeflächen** mehr vorhanden (siehe hierzu Begründung zur Flächennutzungsplan-Änderung). Im angrenzenden Gewerbegebiet „West - BA II, III und IV“ sind keine Gewerbeflächen verfügbar. Die Flächen sind zum Großteil bebaut. Zwei freie Flächen (neben KFZ- Ertl) sind im Privat-Eigentum und nicht verfügbar. Ein Großteil dieser Fläche wird derzeit vom Eigentümer selbst bezüglich gewerblicher Nutzung für seinen eigenen Betrieb überplant. Hier ist kein Erweiterungspotential mehr vorhanden.

Die Gemeinde hat **Nachfragen** und Anträge von Firmen zur Ansiedlung erhalten: Drei Nachfragen aus der eigenen Gemeinde – davon ein metallverarbeitender Betrieb (aktuell in einem Dorfgebiet), sowie ein Lebensmittelproduzierender Betrieb (mit Vertrieb), die jeweils in ein GE-Gebiet umsiedeln wollen.

Zwei Nachfragen aus anderen Gemeinden ohne eigene freie GE-Flächen: Diese Betriebe sind zurzeit in einem Dorfgebiet und haben dort Probleme mit Lärm und daraus resultierenden Anwohnerbeschwerden.

Der **Bedarf** an weiteren Gewerbeflächen ist in Edelsfeld somit nicht gedeckt.

Die vorgesehenen Flächen befinden sich im Eigentum der Gemeinde oder die Gemeinde hat einen Vorvertrag, damit hat die Gemeinde gesicherten Zugriff auf die Flächen.

Die Gemeinde führt ein **Leerstandsmanagement** durch (aktuell im Bereich Wohnbauflächen: in den letzten 10 Jahren konnten insgesamt 54 Baulücken bzw. Leerstände beseitigt werden). Auch in Bezug auf die „Interkommunale Zusammenarbeit“ ist ein ständiger Kontakt mit den Nachbarkommunen gegeben.

Gegebenenfalls von Bestandsbetrieben frei werdenden Flächen sollen im Rahmen des Innenentwicklungsmanagements der Arbeitsgemeinschaft Obere Vils - Ehenbach (AOVE) wieder revitalisiert werden. Hierbei werden u. a. folgende Handlungsansätze zur Innenentwicklung und zur qualitätsvollen Weiterentwicklung des Siedlungsgebiets verfolgt:

- „2. Die vorrangige Nutzung von Bauland und Gebäuden im Bestand vor der Neuausweisung von Baugebieten im Außenbereich, falls Neuausweisungen unumgänglich sind, sollten folgende Prämissen gelten:
 - a. Entwicklung von Wohn- und Gewerbebaugrundstücken ausschließlich auf gemeindlichen Grundstücken und Veräußerung nur mit notarieller Bauverpflichtung (fünf Jahre) und dinglich gesicherter Rückübertragungsverpflichtung
 - b. Erforderliche Ausweisungen für örtlichen Bedarf im Einzelfall, z. B. mittels vorhabenbezogenem Bebauungsplan / Durchführungsvertrag
 - c. Durchführung von interkommunalen strategischen Gebietsausweisungen, z. B. interkommunales Gewerbegebiet
3. Gegenseitiger und frühzeitiger Informationsaustausch über flächenbezogene Entwicklungen und Entscheidungen in den einzelnen Allianzgemeinden
4. Einführung eines professionellen Innenentwicklungsmanagements
5. Durchführung konkreter Maßnahmen zur Aktivierung innerörtlicher Baulandpotenziale (...)
6. Durchführung von Maßnahmen der Nachverdichtung und des „verdichteten Wohnen“ für unterschiedliche Zielgruppen
7. Durchführung von modellhaften Maßnahmen, wie z. B. klimasensibles Bauen, Bauen für neue Wohnformen, neues innovatives Wohnen auf dem Dorf, Wohnen und Arbeiten auf dem Dorf
8. Durchführung gemeinsamer Aktivitäten zur Förderung des Bewusstseinswandels für unterschiedliche Zielgruppen (...)
9. Aufbau einer interkommunalen Grundstücks- und Immobilienbörse zur Vermarktung von Baugrundstücken und Gebäuden im Bestand
10. Prüfung und Einführung finanzieller Anreize für Bauen im Bestand in den Allianzkommunen
11. Prüfung der Einrichtung einer Börse für wiederverwertbare Baumaterialien.“

(Quelle: AOVE-Erklärung zur Innenentwicklung – Gemeinsame Erklärung zu Innenentwicklung und Flächenmanagement und zur Durchführung von modellhaften Maßnahmen im Bereich Wohnen in der Arbeitsgemeinschaft Obere Vils – Ehenbach)

3.4 Inhalte und wichtigste Ziele des Bauleitplans

Zielsetzung der Gemeinde Edelsfeld ist es, mit diesem Bebauungsplan eine verträgliche Erweiterung der vorhandenen Gewerbeflächen zu schaffen, um vorhandene Arbeitsplätze zu sichern und neue zu schaffen. Die Nachfrage nach Gewerbeflächen soll befriedigt werden.

Dabei sind zu beachten:

Die Belange des Umweltschutzes (einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege) sind aufgrund §1 Abs. 5 und Abs. 6 BauGB bei der Aufstellung eines Bebauungsplans als Grundlagen der Abwägung immer zu berücksichtigen und nach §1 Abs. 7 BauGB gerecht abzuwägen.

Die bedeutsamen Ziele des Umweltschutzes für den Bebauungsplan sind:

- Beeinträchtigungen der Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft sind grundsätzlich so gering wie möglich zu halten;
- insbesondere sind die Belange des Menschen hinsichtlich des Lärms, Geruchs und sonstigen Immissionsschutzes sowie der Erholungsfunktion, die Kultur- und sonstigen Sachgüter zu berücksichtigen;
- nachteilige Auswirkungen auf die Lebensraumfunktion von Pflanzen und Tieren sind soweit wie möglich zu begrenzen; das bedeutet, dass Beeinträchtigungen wertvoller Lebensraumstrukturen oder für den Biotopverbund wichtiger Bereiche möglichst zu vermeiden sind;
- Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes, auch im überörtlichen Zusammenhang, sind weitestgehend zu vermeiden; durch bauplanungs- und bauordnungsrechtliche, sowie grünordnerische Festsetzungen ist eine ansprechende Gestaltung und Einbindung des Baugebiets in das Orts- und Landschaftsbild zu gewährleisten;
- die Versiegelung von Boden ist möglichst zu begrenzen, sonstige vermeidbare Beeinträchtigungen des Schutzguts sind zu vermeiden;
- nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser (Grundwasser und Oberflächengewässer) sind entsprechend den jeweiligen Empfindlichkeiten (z.B. Grundwasserstand, Betroffenheit von Still- und Fließgewässern) so gering wie möglich zu halten;
- Auswirkungen auf das Kleinklima (zum Beispiel Berücksichtigung von Kaltluftabfließbahnen), die Immissionssituation und sonstige Beeinträchtigungen der Schutzgüter Klima und Luft sind auf das unvermeidbare Maß zu begrenzen.

Zwangsläufig gehen mit einer Gewerbegebietsausweisung unvermeidbare Beeinträchtigungen der Schutzgüter einher, die ab Kapitel 3.7 ab Seite 26, sowie im Umweltbericht, genauer behandelt werden.

Als Grundlage der Planung wurde die neue Trasse der AS 6 nachrichtlich übernommen. Eine weitere Vorgabe war der neue Standort des landwirtschaftlichen Gebäudes, das auf Grund der Verlegung der AS 6 abgerissen werden muss.

3.5 Planungsrechtliche Voraussetzung und Vorgaben für das Plangebiet

Siehe hierzu umfangreichere Ausführungen in der Begründung zur Änderung des Flächennutzungsplanes.

Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) vom 1.9.2013 gibt vor: „Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden“ (Leitbild Siedlungsstruktur 3.1). „Diese ist dann gewährleistet, wenn sich der Umfang der Siedlungstätigkeit vorwiegend an der Erhaltung und angemessenen Weiterentwicklung der gewachsenen Siedlungsstrukturen orientiert. Dabei sind neben ökologischen, ökonomischen und sozialen auch baukulturelle Aspekte zu berücksichtigen“ (LEP S. 40 B).

„Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen“ (LEP Leitbild Siedlungsstruktur 3.3).

Das geplante Gewerbegebiet stellt eine Erweiterung bestehender Gewerbeflächen dar.

Regionalplan Region Oberpfalz Nord (6)

In der Karte „Landschaft und Erholung“⁴ ist der Bereich westlich der B 85 als „Landschaftliches Vorbehaltsgebiet“ dargestellt (mit einer x-Schraffur).

Es handelt sich um das Landschaftliche Vorbehaltsgebiet 25 – „Sulzbacher-Rosenberger Hügelland“. Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb des Landschaftlichen Vorbehaltsgebietes. „In landschaftlichen Vorbehaltsgebieten kommt den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege besonderes Gewicht zu“ (Regionalplan B I 2.).

Schutzgebiete

Der Planungsbereich liegt im Naturpark „Fränkische Schweiz - Veldensteiner Forst.“

Unmittelbar angrenzend an den östlichen Geltungsbereich befindet sich die Abgrenzung des Landschaftsschutzgebietes „Landschaftsstreifen entlang der B 85“ (LSG-00191.03).

Westlich – außerhalb - des Geltungsbereiches befindet sich eine biotopkartierte Struktur (Biotop-Nr. 6436-0195-001 „Hecke nordöstlich von Schnellersdorf“).

Gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG gibt es im Planungsgebiet sowie den unmittelbar angrenzenden Bereichen nicht.⁵

Im Umfeld des Planungsgebiets befindet sich weder ein FFH-Gebiet noch ein Vogelschutzgebiet.

(Quelle: Fin-Web, Stand August 2018).

Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan Edelsfeld

Die Fläche ist im wirksamen Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan⁶ (FNP) im Wesentlichen als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt.

Eine parallele Änderung des Flächennutzungsplans ist somit erforderlich.

3.6 Beschreibung der wesentlichen Grundzüge der Planung

Die wesentlichen Grundzüge der Planung wurden bereits in Kapitel 3.3 (Erfordernis der Planaufstellung und Beschreibung der städtebaulichen Ausgangssituation) beschrieben.

3.6.1 Verkehrstechnische Erschließung

Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt durch Anschluss an die neue Trasse der Kreisstraße AS 6 (Baumaßnahme des Landkreises Amberg-Weilburg – nachrichtlich übernommen), die im Osten an die B 85 angebunden ist.

Das geplante Gewerbegebiet ist fußläufig mittels einer im Zuge der Verlegung der AS 6 geplanten Unterführung an den Ortskern angebunden, die dortigen Haltestellen können genutzt werden (vom westlichen Wendehammer zum Rathaus sind es durch die geplante Unterführung ca. 730 m, zur Bushaltestelle beim Gasthaus „Goldener Greif“ ca. weitere 120 m).

⁴ Quelle: www.regierung.oberpfalz.bayern.de/leistungen/regionalplanung/regionalpl6

⁵ Quelle: online-Plattform „FIS-Natur“ des Bay. LfU und „geoportal.bayern.de/bayernatlas“ des Bayerisches Staatsministerium der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat

⁶ Quelle: Landschaftsplan der Gemeinde Edelsfeld (KREUSS UND MALITZKE 1997)

3.6.2 Oberflächenwasser, Kanäle und Abwasserbeseitigung

Das Gewerbegebiet kann ordentlich an die gemeindliche Abwasserbeseitigung angeschlossen werden. Das anfallende Schmutzwasser wird über eine Abwasserdruckleitung dem gemeindlichen Kanal an der jetzigen Kreisstraße AS 6 (Hirschbachstraße) zugeführt. Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Der Anschluss des Schmutzwassers an die bestehende Mischwasserkanalisation ist grundsätzlich möglich.

Auf dem Grundstück anfallende Niederschlagswässer sind soweit möglich weitestgehend durch geeignete Maßnahmen der Wiederverwendung / Versickerung zuzuführen (in Bereichen mit Altlasten ist Versickerung nicht möglich). Auf Grund der im Gebiet vorliegenden Bodenverhältnisse ist eine Sammlung und Verwertung des Niederschlagswassers mit Zisternen anzustreben.

Zur Rückhaltung von Oberflächenwasser, das nicht versickern kann – etwa bei Starkregen, ist im Nordwesten der Gewerbefläche eine Fläche für die Wasserwirtschaft mit Rückhalteteich (RRT) vorgesehen. Die Ableitung aus dem Regenrückhalteteich erfolgt in nordöstliche Richtung in den Graben (auf Gemeindegrund) entlang des Wirtschaftsweges westlich der B 85 (der Entwässerungsgraben der B 85 liegt östlich der Bundesstraße).

Die östliche Teilfläche des Gewerbegebietes wird über das im Südosten bestehende Regenrückhaltebecken entwässert, dabei darf es zu keiner Abflussverschärfung für den Ortsbereich kommen. Die Einhaltung des „Verschlechterungsverbots“ auch bei 100-jährlichen Starkregenereignissen ist im Zuge des Wasserrechtsverfahrens / bei der Erschließungsplanung rechnerisch nachzuweisen. Falls erforderlich ist das bestehende RRB zu vergrößern.

Nachdem auch Niederschlagswasser versickert werden soll, ist die Sickerfähigkeit des Bodens vor Baubeginn zu prüfen. Nachbargrundstücke oder das Grundwasser dürfen durch die Versickerung nicht beeinträchtigt werden. Es ist sicherzustellen, dass das Niederschlagswasser auf dem geplanten Gebiet schadlos versickert bzw. bei Überlastung über die Entwässerungseinrichtungen schadlos abgeleitet werden kann. Die Wasserrechtsunterlagen sind vor der Beantragung der wasserrechtlichen Erlaubnis mit dem Wasserwirtschaftsamt Weiden abzustimmen.

3.6.3 Wasserversorgung

Der Anschluss an die bestehende örtliche Wasserversorgung ist möglich. Die Abstimmung bezüglich der Wasserversorgung erfolgte frühzeitig mit dem „Zweckverband zur Wasserversorgung der Edelsfeld-Gruppe“. Derzeit führt lediglich eine DN 100 Leitung von der Hirschbachstraße kommend an dem geplanten Gewerbegebiet vorbei. Eine Erneuerung mit entsprechender größerer Leitung DN 150 über die Hirschbachstraße ist zur Erschließung des Gewerbegebietes vorgesehen. Bei normalen Druckverhältnissen im Leitungsnetz ist damit der Brandschutz sichergestellt. Angrenzend (südlich der Hirschbachstraße an der Grundstückszufahrt Fa. Hartmann) ist eine Löschwasserzisterne vorhanden, deren Kapazität möglicherweise mitgenutzt werden kann. Bei Bedarf (falls der Druck unzureichend ist) sind zusätzliche Löschwasserzisternen vorzusehen. Der Brandschutz ist auch im Zuge des Bauantragverfahrens nachzuweisen.

3.6.4 Energieversorgung / vorhandene Leitungen mit Schutzzone

Die Stromversorgung erfolgt über Erdverkabelung durch die Bayernwerk AG.

3.6.5 Müllentsorgung

Diese ist sichergestellt durch die Abfallentsorgung des Landkreises Amberg-Sulzbach.

3.6.6 Telekommunikation

Diese ist sichergestellt durch zu ergänzende vorhandene Telekommunikationslinien.

3.7 Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Dieser Punkt wird im Umweltbericht unter „Schutzgut Mensch“ behandelt.

3.8 Begründung der städtebaulichen und grünordnerischen Festsetzungen

Die Bauflächen werden als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO festgesetzt. Daneben werden Grünflächen zur Ortsrandeingrünung festgesetzt um Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes zu minimieren.

Um dem Landschafts- und Ortsbild, sowie den anderen zu berücksichtigenden Belangen gerecht zu werden und um den Eingriff zu minimieren ohne die Gestaltungsfreiheit für die einzelnen Baumaßnahmen mehr als nötig einzuschränken, werden die Festsetzungen in Kapitel 1 ab Seite 7 getroffen. Diese Festsetzungen lehnen sich an die Festsetzungen der Bauabschnitte BA II und III, sowie BA IV an, um die Gebietscharakteristik zu wahren.

Die Art der baulichen Nutzung wird als Gewerbegebiet (GE) nach § 8 BauNVO festgesetzt. Wohnungen nach § 8 Abs. 3 BauNVO (Betriebsleiterwohnungen ...) können ausnahmsweise zugelassen werden. Eine ausnahmsweise Zulässigkeit dieser Wohnungen ist in der Regel dann gegeben, wenn diese Wohnungen dem Gewerbegebiet zugeordnet und diesem gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind (zulässig sind Betriebsleiter- / Betriebsinhaberwohnungen, sowie Wohnungen für Bereitschafts- und Aufsichtspersonen mit Zuordnung zur Gewerbenutzung, keine villenartigen Wohnbauten in parkartiger Umgebung).

Spielhallen, Nachtlokale, Swinger-Clubs und ähnliche Einrichtungen sind aus Sicht der Gemeinde mit der Gebietscharakteristik nicht vereinbar.

3.8.1 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB), Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) und Abstandsflächen

Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten, wobei die Gebäudelänge höchstens 200 m betragen darf.

Soweit anderslautende Vorschriften und Erfordernisse in Bezug auf Feuerwehrezufahrten, notwendige Erschließungen, Immissionen andere (größere) Abstände erfordern, sind diese zu berücksichtigen.

Eine Bebauung der Grundstücke ist nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Garagen, Carports und Nebengebäude sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

Die Abstandsflächen der Bayerischen Bauordnung (BayBO) sind einzuhalten. Dies gilt für alle überbaubaren Flächen, wobei Baugrenzen in jedem Fall einzuhalten sind, auch wenn die Abstandsflächenregelung nach der BayBO geringere Grenzabstände ergeben würde.

Auch ansonsten gilt die Bayerische Bauordnung in der jeweils gültigen Fassung.

3.8.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die Festsetzung der maximal zulässigen Grundflächenzahl (GRZ), der maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen, sowie der Anzahl der Vollgeschosse und der maximal zulässigen Geschoßflächenzahl (GFZ) dienen der landschaftlichen Einbindung des Gewerbegebietes und sollen Auswüchse verhindern und Eingriffe in das Orts- und Landschaftsbild so gering wie möglich halten.

3.8.3 Dachformen, Dachdeckung, Gestaltung der Gebäude, Werbeanlagen

Die Festsetzung der Dachformen, Dachdeckung, sowie die Einschränkungen bezüglich Dachaufbauten, Werbeanlagen, sowie Sonnenkollektoren und Solarzellen / Photovoltaikanlagen dienen dem Schutz des Orts- und Landschaftsbildes. Das Gleiche gilt für die Festsetzungen zur Fassadengestaltung. Metalldacheindeckungen sind nur in beschichteter Ausführung zulässig um Belastungen des Grundwassers zu verhindern.

3.8.4 Stellplätze

Um Beeinträchtigung der Anwohner und Anlieger zu vermeiden, sind pro Gewerbeeinheit Stellplätze und zusätzliche Besucherstellplätzen nachzuweisen.

3.8.5 Immissionsschutz

Welche Festsetzungen und Maßnahmen der Schutz des Menschen vor Lärm erfordert, wird in einem Gutachten untersucht. Zusätzliche Festsetzungen werden auf dieser Grundlage aufgenommen.

3.8.6 Grünordnung

Die Festsetzungen zur Grünordnung dienen dem Schutz des Bodens (Minimierung der Versiegelung), des Oberflächenwassers, dem Artenschutz (zum Beispiel Verzicht auf Zaunsockel), also dem Schutz von Natur und Landschaft und dem Schutz der menschlichen Lebensgrundlagen.

Die Einhaltung von Grenzabständen und Vorgaben zur Einfriedung, Geländegestaltung, sowie zu Aufschüttungen und Abgrabungen dient in erster Linie der Vermeidung nachbarschaftlicher Konflikte, aber auch der Eingriffsminimierung.

Die Festsetzung von Schutzzonen zu Ver- und Entsorgungstrassen, sowie von Mindestabständen zum Fahrbahnrand soll dafür Sorge tragen, dass Gehölzpflanzungen nicht technische Einrichtungen beeinträchtigen und deshalb später wieder beseitigt werden müssen.

Eingrünungsmaßnahmen sind für das Orts- und Landschaftsbild notwendig, dienen der Vermeidung und Verringerung von Eingriffsfolgen und erfüllen ökologische Funktionen. Deshalb werden zu pflanzende Bäume und Sträucher festgesetzt.

Das Thema Eingriff und Ausgleich wird ausführlich im Umweltbericht behandelt. Der Umweltbericht ist Teil der Begründung. Dort wird auch ergänzend erläutert, warum Festsetzungen zu Eingrünungsmaßnahmen im Geltungsbereich nötig sind.

Besonders Böden mit einem hohen Tonanteil neigen zur Verdichtung und sind im Plangebiet anzutreffen. Deshalb wird bei 1.15 festgesetzt: „Um Verdichtungen vorzubeugen, soll das Gelände nur bei trockenen Boden- und Witterungsverhältnissen befahren werden. ... Geeignete Maschinen (Bereifung, Bodendruck) sind auszuwählen.“

Das Ziel der Vermeidung und Verringerung von Eingriffsfolgen begründet weitere Festsetzungen, wie etwa zur Versiegelung oder zu den zu verwendeten Arten.

3.9 Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege

„Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlagen für Leben und Gesundheit des Menschen ... im besiedelten und unbesiedelten Bereich ... zu schützen, ...; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft.“ (aus §1 BNatSchG).

„Grünordnungspläne sind von der Gemeinde aufzustellen, sobald und soweit dies aus Gründen des Naturschutzes und der Landschaftspflege erforderlich ist; ...“ (Art. 4 Abs. 2 BayNatSchG).

Für die Belange des Umweltschutzes ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht (im Anhang) beschrieben und bewertet werden.

Die genaue Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen erfolgt im Umweltbericht (im Anhang; Ergebnisse siehe unten). Der Umweltbericht ist Teil der Begründung; auch seine Ergebnisse liegen der gemeindlichen Abwägung zu Grunde. Im Folgenden Ergebnisse des Umweltberichtes:

Der Umgriff des Geltungsbereichs umfasst gering bedeutsame Lebensräume (Acker). Vermeidungsmaßnahmen verringern die Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt. Durch grünordnerische und ökologische Festsetzungen für den Geltungsbereich sowie durch die Ausweisung von internen und externen Ausgleichsflächen wird eine ausgeglichene Bilanz von Eingriff und Ausgleich erzielt.

Der Geltungsbereich wird zurzeit überwiegend als Acker genutzt. In die bestehenden Heckenstrukturen entlang der B 85 sowie in die angrenzenden Gehölzbestände westlich des Geltungsbereiches (Biotop-Nr. 6436-0195-001 – siehe Abbildung 16, sowie Abbildung 5 auf Seite 36) wird nicht eingegriffen.

Mit der Bebauung gehen siedlungsnahe Freiflächen verloren, die allerdings auch bisher nicht von besonderer Bedeutung für die Erholungsnutzung waren. Es erfolgt eine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes, die durch umfangreiche Eingrünungsmaßnahmen minimiert werden soll.

Der Planungsbereich liegt im Naturpark „Fränkische Schweiz - Veldensteiner Forst“ außerhalb der Schutzzone (BAY-14). Unmittelbar angrenzend an den östlichen Geltungsbereich befindet sich die Abgrenzung des Landschaftsschutzgebietes „Landschaftsstreifen entlang der B 85“ (LSG-00191.03).

In der Bayerischen Biotopkartierung erfasste Biotope, Vogelschutzgebiete oder ein Naturschutzgebiete befinden sich im Geltungsbereich des Planungsgebietes nicht.

Zur Eingrünung und Durchgrünung des Gebietes sind Festsetzungen zu Pflanzgeboten getroffen. Ein Teil des Eingriffes wird direkt auf der Fläche ausgeglichen. Die Baum- und Strauchpflanzungen dienen gleichzeitig der Eingrünung der Randbereiche.

Für folgende Schutzgüter wurden im Umweltbericht die Auswirkungen durch die Festsetzungen im Bebauungsplan ermittelt und hinsichtlich ihrer Umweltwirksamkeit und Umwelterheblichkeit bewertet – wie in der nachstehenden Tabelle ‚Schutzgüter und Auswirkungen‘ zusammengefasst:

Schutzgut	Wesentliche Wirkungen /Betroffenheit	Bewertung (Erheblichkeit)
Fläche / Boden	Hohe Versiegelung durch hohe Grundflächenzahl (GRZ = 0,8) möglich, Versiegelung durch Anlage von Gebäuden, Zufahrten und Stellflächen, keine naturnahen oder seltenen Böden betroffen. Aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplans (maximale GRZ und Verkehrsflächen) ist eine Versiegelung bzw. Überbauung von bis zu ca. 40.830 m ² möglich. Es erfolgt der nicht ausgleichbare Verlust von etwa 41.280 m ² intensiv landwirtschaftlich genutzter Fläche (bzw. Altgrasflur entlang des bestehenden Wirtschaftsweges). Auf Grund von Altlasten (Untersuchungen laufen noch) ist im betroffenen Bereich von jeglicher Versickerung abzusehen.	mittel
Luft / Klima	Kaltluftentstehungsflächen ohne Bezug zu Belastungsgebieten betroffen.	gering - mittel
Wasser	Überschwemmungsgebiete, Wasserschutzgebiete oder Oberflächengewässer sind nicht betroffen. Verringerte Grundwasserneubildung durch Versiegelung, aber soweit möglich Versickerung und Rückhaltung vor Ort. Anlage eines Regenrückhalteteichs geplant.	gering - mittel
Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt	Verlust von Ackerflächen und kleinflächig Altgrasfluren entlang des Wirtschaftsweges, es sind keine Flächen mit komplexen ökologischem Wirkungsgefüge betroffen. Für die Entfernung der Laubbäume entlang des Wirtschaftsweges sind Ersatzpflanzungen im Zuge der Ortsrandeingrünung vorgesehen. Die Auswirkungen auf die Pflanzen- und Tierwelt / Arten und Lebensräume sind auf Grund der bisherigen Nutzung eher gering. Bei Beachtung der Vermeidungsmaßnahmen werden insgesamt keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG hervorgerufen.	gering
Landschaft / Erholung	Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes durch Baukörper möglich, jedoch durch verbindliche Festsetzungen zur Gebäudehöhe begrenzt. Die geplanten Eingrünungsmaßnahmen (Baum- und Heckenpflanzungen) tragen zur Verminderung der Auswirkungen bei, und sind hier Voraussetzung für diese Einstufung. An der bisherigen geringen Erholungseignung ändert der Eingriff nichts.	gering - mittel
Mensch / Gesundheit	Verlust siedlungsnaher Freiflächen, keine erheblichen Emissionen bei Einhaltung der immissionsschutzrechtlichen Vorgaben (u. A. schalltechnisches Gutachten).	gering
Kultur- und sonstige Sachgüter	Keine Bodendenkmale vorhanden; bei evtl. Bodenfunden sind die gesetzlichen Vorgaben einzuhalten.	nicht betroffen / nicht beeinträchtigt
Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	Es entstehen keine erheblichen zusätzlichen Belastungen durch Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern.	nicht betroffen

Auswirkungen bei schweren Unfällen oder Katastrophen	Keine zusätzlichen Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen.	voraussichtlich nicht betroffen
--	---	---------------------------------

(Quelle: Tabelle 1 - Schutzgüter und Auswirkungen, sowie Textauszug aus dem Umweltbericht S. 63f)

Insgesamt ist das Vorhaben unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen als umweltverträglich anzusehen. Standorte mit geringeren Auswirkungen auf die Schutzgüter gibt es nicht bzw. stehen nicht zur Verfügung.

Die während oder nach der öffentlichen Auslegung bzw. durch die Beteiligung der Träger Öffentlicher Belange gewonnenen zusätzlichen Erkenntnisse zu den jeweiligen Schutzgütern sind nachträglich einzuarbeiten.

3.10 Ausgleich nach den Grundsätzen für die Anwendung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung

Nach § 1a BauGB sind die „Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes ...“ in der Abwägung zu berücksichtigen. „Der Ausgleich erfolgt durch geeignete Darstellungen und Festsetzungen ...“ „Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.“

Die Kommune soll also die durch die Bauleitplanung vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft so gering wie möglich halten und unvermeidbare Eingriffe ausgleichen. Es ist nachzuweisen, auf welche Art den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege Rechnung getragen wird. Hierzu sind besonders grünordnerische Maßnahmen innerhalb des Baugebiets geeignet, die auch dazu beitragen den Eingriff und damit den notwendigen Ausgleich zu minimieren.

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung wird ausführlich im Umweltbericht als Teil dieser Begründung behandelt (Ermittlung des Kompensationsbedarfs und der Kompensationsmaßnahmen). Hier sind - neben den geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen - auch die Aussagen zu Ausgleichsmaßnahmen und Ausgleichsflächen zu finden. Diese Maßnahmen und Festsetzungen wurden in die Satzung eingearbeitet (Darstellung als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 2 Nr. 20)).

3.11 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Planung (Monitoring)

Nach §4c BauGB haben die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen der Bauflächenausweisung zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen zu ermitteln und gegebenenfalls Abhilfemaßnahmen zu ergreifen. Die Maßnahmen zum Monitoring sind laufend durchzuführen und nach Umsetzung der Bebauung in einem abschließenden Bericht zu dokumentieren.

Die Maßnahmen zum Monitoring stellen sich wie folgt dar:

- Überwachung der Realisierung und des dauerhaften Erhalts bzw. Pflege der Ausgleichsmaßnahmen sowie der privaten und öffentlichen Begrünungsmaßnahmen entsprechend den Festsetzungen.
- Überprüfung der Einhaltung der festgesetzten Grundflächenzahl, Geschoßflächenzahl, der Höhe baulicher Anlagen und der Einhaltung der

Festsetzungen der schalltechnischen Untersuchung im Baugenehmigungsverfahren sowie Überwachung vor Ort.

3.12 Sonstiges

3.12.1 Befreiungen

Befreiungen von Festsetzungen werden nur mit Zustimmung der Gemeinde oder vom Landratsamt erteilt, wenn die Voraussetzungen nach §31 Abs. 2 BauGB erfüllt sind. Aufgrund der klaren Vorgaben im Bebauungsplan sollte dies aber nur bei nachvollziehbaren Härtefällen in Anspruch genommen werden.

3.12.2 Land- und Forstwirtschaft

Die an den Geltungsbereich angrenzenden land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen müssen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung keine Einschränkungen hinnehmen. Das betrifft auch die Ausbringung von Gülle und Jauche.

3.13 Zusammenfassende Erklärung

„Dem in Kraft getretenen Bebauungsplan ist eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und über die Gründe, aus denen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde ...“ (§ 10a BauGB).

3.14 Anhang

Im Anhang zur Begründung folgt der Umweltbericht (als Bestandteil der Begründung).

Aufgestellt, 09. Februar 2021

Renner + Hartmann

Consult GmbH

Ingenieurbüro für Bau- und Umwelttechnik

Marienstraße 6 - 92224 Amberg

Tel.: 09621/4860-0 Fax: 09621/4860-49

info@renner-consult.de www.renner-consult.de

(Datei: 02_03_BP_Begründung Umweltbericht_09Feb2021.docx)

4. Umweltbericht

Mit dem vorliegenden Umweltbericht wird den gesetzlichen Anforderungen nach Durchführung einer sogenannten Umweltprüfung (UP) Rechnung getragen, welche die Umsetzung der Plan-UP-Richtlinie der EU in nationales Recht darstellt.

Nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes nach §1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. In §1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind die in der Abwägung zu berücksichtigenden Belange des Umweltschutzes aufgeführt. § 1a BauGB enthält ergänzende Regelungen zum Umweltschutz, unter anderem in Absatz 3 die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung. Nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB ist das Ergebnis der Umweltprüfung in der Abwägung zu berücksichtigen.

Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung hängen von der jeweiligen Planungssituation bzw. der zu erwartenden Eingriffserheblichkeit ab.

Die bedeutsamen Ziele des Umweltschutzes für den Bebauungsplan sind:

- Beeinträchtigungen der Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft sind grundsätzlich so gering wie möglich zu halten;
- insbesondere sind die Belange des Menschen hinsichtlich des Lärms und sonstigen Immissionsschutzes sowie der Erholungsfunktion und die Kultur- und sonstigen Sachgüter (z.B. Schutz von Bodendenkmälern) zu berücksichtigen;
- nachteilige Auswirkungen auf die Lebensraumfunktion von Pflanzen und Tieren sind soweit wie möglich zu begrenzen, d.h. Beeinträchtigungen wertvoller Lebensraumstrukturen oder für den Biotopverbund wichtiger Bereiche sind möglichst zu vermeiden;
- Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes auch im überörtlichen Zusammenhang sind soweit wie möglich zu vermeiden; durch bauplanungs- und bauordnungsrechtliche sowie grünordnerische Festsetzungen ist eine ansprechende Gestaltung und Einbindung des Baugebiets in das Orts- und Landschaftsbild zu gewährleisten;
- die Versiegelung von Boden ist möglichst zu begrenzen, sonstige vermeidbare Beeinträchtigungen des Schutzguts sind zu vermeiden;
- nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser (Grundwasser und Oberflächengewässer) sind entsprechend den jeweiligen Empfindlichkeiten (z.B. Grundwasserstand, Betroffenheit von Still- und Fließgewässern) so gering wie möglich zu halten;
- Auswirkungen auf das Kleinklima (z.B. Berücksichtigung von Kaltluftabflußbahnen), die Immissionssituation und sonstige Beeinträchtigungen der Schutzgüter Klima und Luft sind auf das unvermeidbare Maß zu begrenzen.

Zwangsläufig gehen mit der Ausweisung des Gewerbegebietes unvermeidbare Beeinträchtigungen der Schutzgüter einher, die im Weiteren im Einzelnen dargestellt werden.

Die Bearbeitung des Umweltberichts erfolgt gemäß dem Leitfaden „Der Umweltbericht in der Praxis“ der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern, ergänzte Fassung vom Januar 2007 und gemäß dem Leitfaden Eingriffsregelung in der Bauleitplanung. Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen vom Januar 2003.

Der Umweltbericht begleitet das gesamte Bauleitplanverfahren vom Aufstellungs- bis zum Satzungsbeschluss. Auf diese Weise soll eine ausreichende Berücksichtigung der Belange von Natur und Umwelt sichergestellt und dokumentiert werden. Der Umweltbericht ist Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan.

4.1 Einleitung

4.1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

Der Geltungsbereich des geplanten Gewerbegebietes liegt westlich des Ortskerns von Edelsfeld westlich der Bundesstraße 85 (Lage siehe Abbildung 3, Abgrenzung des Geltungsbereichs siehe Planblatt Bebauungsplan).



Abbildung 4: Lage des Baugebietes

Die Fläche wird derzeit überwiegend landwirtschaftlich als Acker genutzt.

Am 08. November 2016 und am 01.10.2019 hat der Gemeinderat der Gemeinde Edelsfeld in öffentlicher Sitzung die Änderung des geltenden Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Gemeinde Edelsfeld beschlossen. Anlass hierfür war die geplante neue Anbindung der AS 6 an die B 85 und die damit verbundene Zerschneidung landwirtschaftlicher Flächen, sowie die Möglichkeit hier den Bedarf an Gewerbeflächen zu decken.

Der Gemeinderat der Gemeinde Edelsfeld hat am 07.04.2020 in öffentlicher Sitzung die Aufstellung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung für das Gewerbegebiet „West – BA V“ beschlossen. Die Fläche wird als Gewerbegebiet (GE) nach § 8 BauNVO festgesetzt und wird derzeit im Wesentlichen landwirtschaftlich als Acker genutzt.

Das geplante Gewerbegebiet besteht aus zwei Teilflächen, die südöstlich (Teilbereich 1) bzw. nordwestlich (Teilfläche 2) der neuen Trasse der Kreisstraße AS 6 angeordnet sind (nachrichtliche Übernahme der Straßenplanung). Die Zufahrt erfolgt über die neue Trasse der Kreisstraße AS 6 mit Anbindung an die B 85, beziehungsweise über die an der neuen Trasse angeschlossene Hirschbachstraße (alte Trasse der Kreisstraße).

Der räumliche Geltungsbereich des verbindlichen Bauleitplanes umfasst Teilflächen der Fl.Nrn. 167, 167/1, 169, 240 sowie Fl.Nr. 206/3 der Gemarkung Edelsfeld. Er hat eine Gesamtfläche von ca. 6,7 ha.

Der räumliche Geltungsbereich ist wie folgt umgrenzt:
 im Norden Teilflächen der Flurstück-Nrn. 163, 240 (Wirtschaftswege),
 im Westen Flurstück-Nrn. 166, 166/1,
 im Süden Teilflächen Flurstück-Nrn. 167, 167/1, 117 (Hirschbachstraße), 240 sowie Fl-Nr. 206/2,
 im (Nord-) Osten Teilflächen der Flurstück-Nrn. 169, 206/3 und 240, sowie die Fl.Nr. 203/3.

Der Geltungsbereich wurde im Entwurf im Vergleich zum Vorentwurf geändert: Der schmale Streifen des Geltungsbereichs (Teilflächen der Flurnummern 169, 206/3 und 240), der im Vorentwurf im **Landschaftsschutzgebiet** lag, wurde aus dem Geltungsbereich genommen und als „Eingrünungsmaßnahme auf einer externen Ausgleichsfläche“ festgesetzt, da ein Bebauungsplan nicht in einem Landschaftsschutzgebiet liegen darf. Die randliche Eingrünung auf den Flurstücken 169 und 206/3 wurde in Bezug auf Umfang und Lage nicht verändert, liegt jetzt aber teilweise außerhalb des Geltungsbereichs. Die Obstwiese auf einer Teilfläche Flurnummer 203/3 (nicht im Besitz der Gemeinde) wurde aus dem Geltungsbereich genommen.

Zur Eingrünung des Gebietes sind Grünflächen dargestellt und Festsetzungen zu Pflanzgebieten getroffen. Weitere Ausführungen sind der Begründung zum Bebauungsplan zu entnehmen.

Im wirksamen Flächennutzungsplan (siehe Abbildung 4) ist das Gebiet als „Flächen für die Landwirtschaft“ dargestellt. Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans weichen von den Darstellungen des Flächennutzungsplans ab. Somit ist eine parallele Änderung des Flächennutzungsplans nach §8 Abs. 3 BauGB erforderlich.

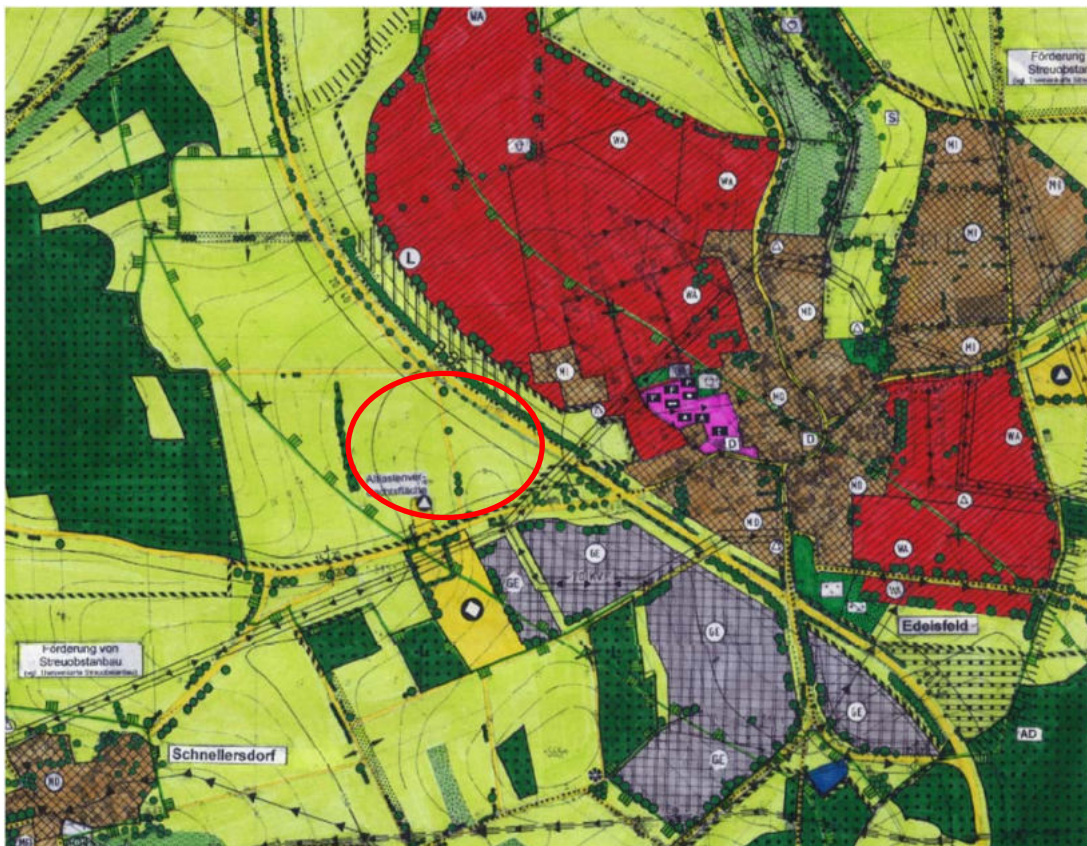


Abbildung 5: Unmaßstäblicher Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan mit Lage des Baugebietes

4.1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen dargelegten Ziele des Umweltschutzes und ihre Berücksichtigung

Die im Regionalplan, LEP, im ABSP, sowie anderen Fachgesetzen und Fachplänen dargelegten Ziele des Umweltschutzes und ihre Berücksichtigung werden im Umweltbericht zur parallelen FNP/LP-Änderung sowie teilweise unten bei den Schutzgütern behandelt.

Darstellungen von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasserrechts, Abfall- und Immissionsschutzrechts liegen nicht vor.

Schutzgebiete, Biotopkartierung

Einen Überblick über die Schutzgebiete gibt die Abbildung 5 (unten).



Abbildung 6: Schutzgebiete (Quelle: <http://geoportal.bayern.de/bayernatlas>, Stand April 2019)

Zeichenerklärung:

Hellgrün senkrecht schraffiert	Naturpark „Fränkische Schweiz-Veldensteiner Forst“ (BAY-14)
Grün gepunktet	Landschaftsschutzgebiet „Landschaftsstreifen entlang der B 85“ LSG-00191.03
Rot schräg schraffiert	Biotopkartierung Bayern

Der Punkt „**Verbotstatbestände**“ im Hinblick auf die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und die sonstigen, nach nationalem Recht streng geschützten Arten sowie die Europäischen Vogelarten“ wird im Umweltbericht zum Bebauungsplan, Kapitel 4.2.5 „Pflanzen ...“ ab Seite 45 ff abgehandelt.

Der Planungsbereich liegt im Naturpark „Fränkische Schweiz - Veldensteiner Forst“.

Unmittelbar angrenzend an den östlichen Geltungsbereich befindet sich die Abgrenzung des Landschaftsschutzgebietes „Landschaftsstreifen entlang der B 85“ (LSG-00191.03).

Im Geltungsbereich sowie im Umfeld des Planungsgebiets befindet sich weder ein FFH-Gebiet noch ein Vogelschutzgebiet.

Gesetzlich geschützte Biotope nach §30 BNatSchG gibt es im Planungsgebiet sowie den unmittelbar angrenzenden Bereichen nicht.⁷

Im Geltungsbereich befinden sich keine Biotope der Biotopkartierung Bayern. Unmittelbar westlich – außerhalb - des Geltungsbereiches befindet sich eine biotopkartierte Struktur (siehe Abbildung 5): Biotop-Nr. 6436-0195-001 „Hecke nordöstlich von Schnellersdorf“. Beschreibung: „Die Biotopfläche liegt etwa 250 m westlich der B 85 im Bereich eines westexponierten, sehr schwach geneigten Hangabschnitts. Die Umgebung bilden überwiegend großflächige Äcker sowie wenige als Fettwiesen genutzte Grünlandflächen. Entlang des Westrands der Biotopfläche grenzt eine Grünlandbrache an. Die Hecke stockt soweit erkennbar entlang einer Flurstücksgrenze.

Vegetation: Dichte, 3 bis 6 m hohe, im Süden bis etwa 12 m breite Hecke aus Schlehe, Weißdorn, Hartriegel, Rose und Holunder. In der Südhälfte mit sehr lockerer Baumschicht aus 8 bis 9 m hohen Vogel-Kirschen. Saum überwiegend mit Nährstoffzeigern.“

4.2 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

4.2.1 Natürliche Grundlagen, Topographie



Abbildung 7: Höhenlage

⁷ Quelle: online-Plattform „FIS-Natur“ des Bay. LfU und „geoportal.bayern.de/bayernatlas“ des Bayerisches Staatsministerium der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt⁸ in der Naturräumlichen Untereinheit 080-A „Hochfläche der Nördlichen Frankenalb“, Naturräumliche Einheit „D-61 Fränkische Alb“.

Der Großteil des Geländes im Geltungsbereich liegt an einem leicht nach Nordwesten hin geneigten Hang. Die Geländehöhen fallen vom höchsten Punkt im Süden mit ca. 556 m ü. NN auf bis ca. 546 m ü. NN. im Nordwesten ab. Im südlich gelegenen „Gewerbegebiet West – BA IV“ steigen die Geländehöhen bis auf 560 m an.

4.2.2 Schutzgut Fläche und Boden

Das Planungsgebiet wird in der Geologischen Karte 1 : 500.000⁹ als „Malm (Weißer Jura)“ mit „Mergel-, Kalk- u. Dolomitstein im Profil A-A' im Molasseuntergrund nach S Übergang von germanischer in helvetische Fazies“ eingeordnet.



Die Übersichtsbodenkarte von Bayern 1:25.000¹⁰ stellt für den überwiegenden Bereich „105: Fast ausschließlich Braunerde und (flache) Braunerde über Terra fusca aus (skelettführendem) Schluff bis Ton (Deckschicht) über Lehm- bis Ton(-schutt) (Carbonatgestein)“ dar.

Im Süden ist dargestellt: „228a: Fast ausschließlich Regosol und Braunerde-Regosol, selten Ranker aus (skelettführendem) Sand(-stein)“.

Abbildung 8: Übersichtsbodenkarte M 1:25.000

„Aufgrund der geologischen Ausgangslage, der beschriebenen Bodentypen nach der Übersichtsbodenkarte und der Bodenschätzungskarte kann neben einem tonigen Boden mit einem relativ frühzeitig oberflächennah anstehenden Festgestein und hohem Skeletthalt gerechnet werden. Auf der geologischen Karte ist ein (ehemaliger) Steinbruch (Bereich der Altlastenverdachtsfläche) verzeichnet. Des Weiteren können durch die Verwitterung des Kalkgesteins geogene Bodenbelastung im Planungsbereich vorkommen“ (WWA Weiden¹¹).

Im gültigen Flächennutzungsplan¹² ist im Südwesten eine **Altlastenverdachtsfläche** dargestellt (siehe Abbildung 4, Seite 35). Hinweis (siehe Aktennotiz vom 15.10.2019 und Telefonkonferenz vom 26.03.2020): Es handelt sich hierbei um eine alte Hausmülldeponie. Hier laufen zurzeit Untersuchungen. Erste Ergebnisse wurden eingearbeitet. Ggf. erforderliche weitere Maßnahmen sind bei weiteren Planungen (Erschließung ...) zu berücksichtigen.

Sollten bei anfallenden Erdarbeiten und Abbrucharbeiten Verunreinigungen und Altlasten zu Tage kommen, sind diese unverzüglich dem Landratsamt Amberg-Sulzbach sowie dem Wasserwirtschaftsamt Weiden anzuzeigen.

⁸ Quelle: Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz FIN-WEB (<http://fisnat.bayern.de/finweb>)
Siehe auch: Landschaftsplan der Gemeinde Edelsfeld (KREUSS UND MALITZKE 1997)

⁹ Geologische Karte von Bayern 1:500.000 <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/>...

¹⁰ Übersichtsbodenkarte von Bayern 1:25.000 <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/>

¹¹ Wasserwirtschaftsamt Weiden - Schreiben vom 23.06.2020 (Z: 3-4620-AS/Ed-13049/2020)

¹² Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Gemeinde Edelsfeld (KREUSS UND MALITZKE 1997)

Vorbelastung: Im Geltungsbereich bestehen darüber hinaus geringe Vorbelastungen durch Versiegelung durch den mittig im Geltungsbereich, in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Wirtschaftsweg, der mit Asphalt befestigt ist. Die weitere Fläche wird überwiegend intensiv als Acker bzw. intensives Grünland genutzt. Es handelt sich um weitgehend natürliche Bodenprofile, die durch anthropogene Veränderungen (intensive Nutzung als Acker) stark überformt wurden.

Ertragsfunktion des Bodens: Es liegen keine besonders leistungsfähigen oder schutzwürdigen Bodenflächen vor. Es handelt sich hierbei um intensiv genutztes Ackerland mit durchschnittlichen landwirtschaftlichen Ertragsbedingungen. In der Bodenschätzungskarte 1:25.000 sind Ackerzahlen von 29 bzw. 36 auf den Flächen verzeichnet (WWA Weiden¹³).

„Durch das Vorhaben werden die Belange des Schutzgutes Boden berührt. In der Bauleitplanung ist daher das Schutzgut Boden zu berücksichtigen (s. Anlage 1 BauGB). Dafür ist eine **Beschreibung der Böden und eine Bodenfunktionsbewertung** (= eine konkrete, gestufte Bewertung der Bodenfunktionen) der im Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) aufgeführten Bodenfunktionen im Umweltbericht notwendig. (WWA Weiden¹⁴). **Bodenfunktionsbewertung (gestufte Bewertung der Bodenfunktionen)**

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind nach § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB die Belange des Umweltschutzes, insbesondere die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden, zu berücksichtigen. Zur Durchführung der in § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB in Verbindung mit Anlage 1 Nr. 2a BauGB geforderten Umweltprüfung müssen die im Plangebiet vorkommenden Bodentypen benannt und deren natürlichen Bodenfunktionen (definiert in § 2 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BBodSchG) bewertet werden.

Tabelle 1 – Bodenfunktion

Bodenfunktion (Teilfunktion)	Nördlicher Bereich: Bodentyp 105 „Fast ausschließlich Braunerde und (flache) Braunerde über Terra fusca aus (skelettführendem) Schluff bis Ton (Deckschicht) über Lehm- bis Ton(-schutt) (Carbonatgestein)“ Südlicher Bereich: Bodentyp 228a „Fast ausschließlich Regosol und Braunerde-Regosol, selten Ranker aus (skelettführendem) Sand(-stein)“	Bewertung / Funktions-erfüllung	Maßnahmen / Umsetzungs-empfehlungen ¹⁵
1. Standort-potential für die natürliche Vegetation	Standortpotential*: Fläche ist im Umweltatlas Boden ¹⁶ nicht bewertet. Aufgrund der intensiven Nutzung der Flächen (Acker), ist ein geringes Standortpotential zu erwarten.	Geringe Funktions-erfüllung	Keine Empfehlungen erforderlich.
2. Retention des Bodens bei Niederschlags-ereignissen	Wasserrückhaltevermögen*: Fläche ist im Umweltatlas Boden nicht bewertet. Auf Ackerflächen weitgehend natürliche Bodenprofile, deren anthropogene	Mittlere bis hohe Funktions-erfüllung	Vermeidung des Boden-verbrauchs und der Boden-versiegelung; Vermeidung von Boden-verdichtung auf forst- und landwirtschaftlich genutzten

¹³ Wasserwirtschaftsamt Weiden - Schreiben vom 23.06.2020 (Z: 3-4620-AS/Ed-13049/2020)

¹⁴ Wasserwirtschaftsamt Weiden - Schreiben vom 23.06.2020 (Z: 3-4620-AS/Ed-13049/2020)

¹⁵ Berücksichtigung der Bodenfunktionen in der verbindlichen Planung (M 1:5.000 – 1:1.000) – Auszug aus der Arbeitshilfe des GLA und LfU – Tabelle I/10

¹⁶ Bodenfunktionskarten des LfU im Umwelt-Atlas Bayern, Bayerisches Landesamt für Umwelt
https://www.umweltatlas.bayern.de/mapapps/resources/apps/lfu_boden_ftz/index.html?lang=de u. A.

	Veränderung auf intensive Nutzung zurückzuführen ist; Retentionsvermögen voraussichtlich mittel bis hoch.		Flächen; Festsetzung von Maßnahmen zum funktionalen Ausgleich (hier: Neuanlage eines Regenrückhaltebeckens,), Verminderung von Beeinträchtigungen durch Reduzierung des Versiegelungsgrades.
3. Rückhaltevermögen des Bodens für wasserlösliche Stoffe (z. B. Nitrat)	Nitratrückhaltevermögen*: Fläche ist im Umweltatlas Boden nicht bewertet. Auf Ackerflächen weitgehend natürliche Bodenprofile, deren anthropogene Veränderung auf intensive Nutzung zurückzuführen ist; Rückhaltevermögen für wasserlösliche Stoffe voraussichtlich mittel bis hoch.	Mittlere bis hohe Funktions- erfüllung	Vermeidung des Bodenverbrauchs; Festsetzung von Maßnahmen zum funktionalen Ausgleich im Einzelfall
4. Rückhaltevermögen für Schwermetalle	Schwermetallrückhalt*: Fläche ist im Umweltatlas Boden ¹⁷ nicht bewertet. Auf Ackerflächen weitgehend natürliche Bodenprofile, deren anthropogene Veränderung auf intensive Nutzung zurückzuführen ist; Rückhaltevermögen für Schwermetalle voraussichtlich gering bis mittel.	Geringe bis mittlere Funktions- erfüllung	Minimierung des Bodenverbrauchs, Vermeidung von Baustelleneinrichtungen auf nicht vorbelasteten Flächen; Festsetzung von Maßnahmen zum funktionalen Ausgleich im Einzelfall
5. Natürliche Ertragsfähigkeit landwirtschaftlich genutzter Boden	Natürliche Ertragsfähigkeit*: Fläche ist im Umweltatlas Boden nicht bewertet. Voraussichtlich geringe bis mittlere natürliche Ertragsfähigkeit	Geringe Funktions- erfüllung	Keine besonderen Maßnahmen erforderlich.
6. Boden mit einer bedeutenden Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte	Nein / keine Angaben (keine Bodendenkmale im Bayerischen Denkmalatlas erfasst) ¹⁸	Keine Funktions- erfüllung	Keine besonderen Maßnahmen erforderlich.
7. Potenzielle Erosionsgefährdung	In einem Baugebiet eher geringer als bei landwirtschaftlicher Nutzung.	Keine zusätzliche Erosions- gefährdung	Keine besonderen Maßnahmen erforderlich.

¹⁷ Bodenfunktionskarten des LfU im Umwelt-Atlas Bayern, Bayerisches Landesamt für Umwelt https://www.umweltatlas.bayern.de/mapapps/resources/apps/lfu_boden_ftz/index.html?lang=de u. A.

¹⁸ Bayerischer Denkmal-Atlas, [https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/...](https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/), Dez. 2018

*: Quelle Bodenfunktionskarten des LfU¹⁹; Anmerkung zu 1.: „Eine sehr hohe oder hohe Wertklasse erhalten bodenkundliche Extremstandorte, bei denen aufgrund ihrer Seltenheit von einer überregionalen Bedeutung als Pflanzenstandort ausgegangen werden kann. Bodenkundliche Normalstandorte ohne extremen Wasser- und Nährstoffhaushalt (Standortgruppe 6) sind im Allgemeinen häufig anzutreffen. Hier können aber andere Standortfaktoren die Ausprägung seltener Lebensgemeinschaften bedingen, so dass nur im regionalen Kontext entschieden werden kann, ob der Standorttyp hier eine bedeutende Funktion für die natürliche Vegetation erfüllt“ (Quelle: Das Schutzgut Boden in der Planung 2003 Herausgeber: Bayerisches Geologisches Landesamt ISBN 3-936385-44-0).

Im Geltungsbereich sind im Bayerischen Denkmal-Atlas²⁰ **keine Bodendenkmale** erfasst.

Auswirkungen: Jede Bebauung wirkt sich durch die unvermeidbare Versiegelung und den Eingriff in die Boden- und Oberflächenform negativ auf das Schutzgut Boden aus. Baubedingt werden Flächen verändert und Oberboden zwischengelagert. Besonders Böden mit einem hohen Tonanteil neigen zur Verdichtung und sind im Plangebiet anzutreffen. Dies ist bei Erdarbeiten zu berücksichtigen (siehe Festsetzungen).

Die Versiegelung und die Umgestaltung führen zu nicht kompensierbaren Auswirkungen: Der natürliche Bodenaufbau wird großflächig verändert und es gehen praktisch alle Bodenfunktionen verloren (Puffer-, Regelungs-, Lebensraumfunktion und Produktionsfunktion des Bodens für die Landwirtschaft).

Durch die geplante Erweiterung mit Anlage von Gebäuden (max. GRZ = 0,80) und befestigten Betriebsflächen könnten bis zu 80 % der Erweiterungsfläche dauerhaft versiegelt werden. Damit ist bei einer Gesamtfläche der Erweiterungsflächen von ca. 48.320 m² (Parzellen 1 bis 8) und einer festgesetzten GRZ von 0,8 mit dem Verlust mäßig naturnaher Böden von max. ca. 38.660 m² zu rechnen.

Zudem ist die Neuanlage von Erschließungsstraßen / Verkehrsflächen mit einem Umfang von ca. 2.170 m² vorgesehen.

Es entstehen durch die gewerbliche Nutzung voraussichtlich keine nennenswerten betriebsbedingten Belastungen. ... Betriebsarten derzeit unbekannt

Aufgrund der Topographie ist mit verstärkter Erosion, verursacht durch das Baugebiet, nicht zu rechnen. Ein Ausgleich durch Entsiegelung an anderer Stelle ist nicht möglich. Der Ausgleich erfolgt im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung wie ab Seite 55 geschildert. Der Verlust landwirtschaftlicher Flächen ist nicht kompensierbar.

Vermeidungsmaßnahmen werden ergriffen, um die Auswirkungen zu reduzieren (siehe auch Kap. 4.4.1, S. 54). Hierzu gehört eine Begrenzung der versiegelten Flächen und Verwendung versickerungsfähiger Beläge.

Im Interesse des Bodenschutzes ist ein umweltfreundliches Bodenmanagement mit minimalem Verkehrsaufkommen anzustreben. In Bereichen mit Altlasten ist eine Versickerung nicht möglich.

Der Ausgleich erfolgt im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung durch eine Aufwertung geeigneter Flächen.

¹⁹ Bodenfunktionskarten des LfU im Umwelt-Atlas Bayern http://www.umweltatlas.bayern.de/mapapps/resources/apps/lfu_boden_ftz/index.html?lang=de u. A.

²⁰ Bayerischer Denkmal-Atlas, <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/>..., Dez. 2018

Ergebnis: Es sind auf Grund der Versiegelung und des Verlustes landwirtschaftlicher Böden durchschnittlicher natürlicher Ertragsfähigkeit Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit für das Schutzgut Boden und Fläche zu erwarten, die nicht ausgeglichen werden können. In Bezug auf das Wasserrückhaltevermögen ist im nordwestlichen Geltungsbereich die Anlage eines abgedichteten Regenrückhaltebeckens vorgesehen. Auf Grund von Altlasten (Untersuchungen laufen noch) ist im betroffenen Bereich von jeglicher Versickerung abzugehen.

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Ergebnis – Eingriffserheblichkeit
Boden / Fläche	mittel	gering	mittel	mittel

4.2.3 Schutzgut Klima und Luft

Das Planungsgebiet ist auf Grund seiner Lage im ländlichen Raum nicht als klimatisches Belastungsgebiet einzustufen. Von einer bestehenden Vorbelastung durch Emissionen aufgrund des südlich angrenzenden Gewerbegebietes sowie aus dem Straßenverkehr durch die östlich angrenzende B 85 muss ausgegangen werden.

Der Geltungsbereich ist als kleinflächiges Kaltluftentstehungsgebiet einzustufen. Die landwirtschaftlich genutzten Freiflächen haben lokale Bedeutung als Kaltluftentstehungsgebiete, aber keine überörtliche Funktionen für den Luftaustausch oder als Frischluftleitbahn.

Auswirkungen: Die Funktion als Teil eines lokalen Kaltluftentstehungsgebietes geht verloren. Eine Beeinflussung der Schutzgüter Luft und Klima durch Versiegelung und Emissionen ist nicht zu vermeiden.

Es besteht aufgrund des ländlichen Charakters des Umfelds keine Gefahr der Überhitzung oder der Ausbildung von Wärmeinseln, die Frischluftversorgung ist gesichert. Deshalb ist der Geltungsbereich als Fläche ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahn einzustufen.

Während der Bauphase ist mit einem erhöhten Ausstoß von Emissionen zu rechnen. Luftgetragene Immissionen (Lärm, Schadstoffe) werden im Umfeld durch die gewerbliche Nutzung und den damit im Zusammenhang stehenden Verkehr geringfügig erhöht.

Die geplanten Eingrünungsmaßnahmen werden die diesbezüglichen Auswirkungen teilweise mindern.

Es kann davon ausgegangen werden, dass erhebliche Beeinträchtigungen in Folge der Bauleitplanung vermieden werden. Durch die Ausweisung der Gewerbeflächen entstehen keine nennenswerten zusätzlichen betriebsbedingten Belastungen.

Vermeidungsmaßnahmen (siehe Kap. 4.4.1, S. 54) können die Auswirkungen reduzieren. Der Ausgleich erfolgt im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.

Ergebnis: Auf Grund der vorgesehenen gewerblichen Nutzung sind Umweltauswirkungen geringer bis mittlerer Erheblichkeit für das Schutzgut Klima und Luft zu erwarten.

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Ergebnis – Eingriffserheblichkeit
Klima / Luft	gering	mittel	gering	gering bis mittel

4.2.4 Schutzgut Wasser

Das Planungsgebiet liegt außerhalb von Hochwassergefahrenflächen und es sind somit keine festgesetzten, vorläufig gesicherten oder faktischen Überschwemmungsgebiete betroffen. Auch ausgewiesene wassersensible Bereiche (wie Wasserschutzgebiete) werden nicht tangiert, das nächstgelegene ist die Talmulde nordwestlich des Gebietes („Ockergraben“ laut Bayern-Atlas – Topographische Karte). Auf die Gefahren und Regelungen durch wild abfließendes Wasser (vgl. § 37 WHG / Gefahr von sog. Sturzfluten auch abseits von Fließgewässern) wird nachdrücklich hingewiesen.

Natürliche Oberflächengewässer gibt es innerhalb des Geltungsbereichs nicht / „sind nicht berührt. Durch das geplante Gewerbegebiet und die damit verbundene Bodenversiegelung werden auch bei Starkregen keine Beeinträchtigungen in dem o. g. Vorfluter erwartet“ (Wasserwirtschaftsamt Weiden²¹). Sonstige hydrologisch relevante Strukturen, wie Quell- oder Vernässungsbereiche findet man ebenfalls nicht. Östlich entlang des vorhandenen Wirtschaftsweges verläuft ein Entwässerungsgraben.

Das Planungsgebiet liegt in der westlichen Hälfte eines kleinen Höhenrückens, der überwiegend nach Nordwesten in eine Talmulde, zum Ockergraben (nach Angaben des Wasserwirtschaftsamtes Weiden²² Aeo = ca. 2 km²) hin entwässert. Dieser „Ockergraben“ leitet in Niederärndt in den Lohbach ein und über weitere Bäche nördlich Vilseck in die Vils.

Der Vorhabensbereich liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten. Es ist der allgemeine Grundwasserschutz zu beachten. In wie weit der Geltungsbereich in Bezug auf Grundwasserneubildung eine Bedeutung für das Gewinnungsgebiet „Vilsecker Mulde“ mit verschiedenen Wasserschutzgebieten hat kann hier nicht beurteilt werden (siehe Abbildung 9).



Abbildung 9: Wassersensible Bereiche (grün) und Wasserschutzgebiete (blau)

Nördlich Sigras (blau): Trinkwasserschutzgebiet Edelsfeld

Westlich Edelsfeld (grün): Wassersensibler Bereich in einer Talmulde

Über die Grundwasserverhältnisse liegen keine detaillierten Angaben vor. Entsprechend den geologischen Verhältnissen und der Flächennutzung sind aber oberflächennah keine Grundwasserhorizonte zu erwarten. Hang- bzw. Schichtwasseraustritte sind unwahrscheinlich. Der gesamte Geltungsbereich ist in Bezug auf das Schutzgut Wasser zwischen den Kategorien „Gebiet mit hohem, intaktem Grundwasserflurabstand“ („Eintragsrisiko

²¹ Wasserwirtschaftsamt Weiden - Schreiben vom 23.06.2020 (Z: 3-4620-AS/Ed-13049/2020)

²² Wasserwirtschaftsamt Weiden - Schreiben vom 23.06.2020 (Z: 3-4620-AS/Ed-13049/2020)

von Nähr- und Schadstoffen vorhanden“ – beide Kriterien aus Liste 1b des Leitfadens) und „Flächen mit dauerhaft abgesenktem Grundwasser“ (Liste 1a) einzuordnen.

In der Planung ist im nordwestlichen Geltungsbereich die Anlage eines Regenrückhalte-
teichs vorgesehen. Östlich des geplanten Gewerbegebietes, außerhalb des Geltungs-
bereiches ist bereits ein Regenrückhalteteich vorhanden (Fl.Nr. 203/3).

Die östliche Teilfläche wird über das im Südosten bestehende Regenrückhaltebecken
entwässert, dabei darf es zu keiner Abflussverschärfung für den Ortsbereich kommen.
Edelsfeld hat bekanntermaßen ein Hochwasserproblem in der Ortschaft (verrohrtes
Gewässer). Die weitere Versiegelung im Einzugsgebiet würde die Situation in der Ort-
schaft erneut verschlechtern. Das neue Baugebiet muss daher bezüglich der Behandlung
/ Ableitung des Niederschlagswassers so ausgeplant werden, dass sich auch bei
100-jährlichen Starkregenereignissen keine Verschlechterung gegenüber der be-
stehenden Situation innerhalb des Ortsbereichs ergibt. Die Einhaltung des „Ver-
schlechterungsverbots“ ist im Zuge des Wasserrechtsverfahrens / bei der Erschließungs-
planung rechnerisch nachzuweisen. Falls erforderlich ist das bestehende RRB zu
vergrößern.

Das geplante Gebiet kann ordentlich an die gemeindliche Abwasseranlage angeschlossen
werden.

Baubedingte Auswirkungen:

Es kann nach dem derzeitigen Erkenntnisstand davon ausgegangen werden, dass bei den
Erschließungen und sonstigen Baumaßnahmen kein Grundwasser angeschnitten wird. Es
ist jedoch aufgrund des geneigten Geländes und der Ausbildung des Untergrunds u.U.
bereichsweise mit Schichtwasseranfall zu rechnen.

Es ist dafür Sorge zu tragen, dass ein übermäßiger Oberflächenwasserabfluss auf
benachbarte Grundstücke vermieden wird.

Bei den Baumaßnahmen ist den Anforderungen des allgemeinen Grundwasserschutzes
bzw. dem wasserwirtschaftlichen Vorsorgegrundsatz des § 1 WHG in ausreichendem
Maße Rechnung zu tragen.

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen:

Auf zur Bebauung vorgesehenen Flächen wird in der Regel durch die Versiegelung der
Oberflächenabfluss vermehrt und beschleunigt, das Rückhaltevolumen des belebten
Bodens vermindert und die Grundwasserneubildungsrate herabgesetzt. Dem gegenüber
wird der oberflächliche Abfluss erhöht. Während des Baubetriebs ist mit erhöhter
Erosionsgefahr bei offen liegenden Boden zu rechnen.

Durch die zu erwartende Neuversiegelung im Bereich der Erweiterungsflächen von max.
ca. 40.830 m² (siehe auch Kap. 4.2.2 Fläche und Boden, Seite 38) wird die Grund-
wasserneubildung reduziert. Auf der gesamten Fläche wird durch die Versiegelung der
Oberflächenabfluss vermehrt und beschleunigt, sowie das Rückhaltevolumen des
belebten Bodens vermindert. Auch die Verdunstung wird aufgrund der Versiegelung
reduziert. Daher wird die Grundwasserneubildung im Planungsgebiet verringert. Dem
gegenüber wird der oberflächliche Abfluss erhöht.

Verminderungsmaßnahmen (Anlage eines Regenrückhalteteichs, Festsetzungen zu
versickerungsfähigen Oberflächen / Belägen, Regenwassernutzung ...) können die Aus-
wirkungen reduzieren.

Es sind im **Ergebnis** durch die Versiegelung bei Einhaltung der Verminderungsmaß-
nahmen Umweltauswirkungen geringer bis mittlerer Erheblichkeit für das Schutzgut
Wasser zu erwarten. Auf Grund von Altlasten (Untersuchungen laufen noch) ist im
betroffenen Bereich von jeglicher Versickerung abzusehen.

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Ergebnis – Eingriffserheblichkeit
Wasser	gering	gering	gering – mittel	gering – mittel

4.2.5 Schutzgut Pflanzen und Tiere und biologische Vielfalt

Als **potentiell natürliche Vegetation** wird für das Gebiet die Einheit „N4a“, Christophskraut-Waldgersten-Buchenwald; örtlich mit Bergulmen-Sommerlinden-Blockwald sowie punktuell auch Seggen-Buchenwald, Schwalbenwurz-Sommerlinden-Blockwald sowie Vegetation waldfreier Trockenstandorte, der „(Fluttergras-)Hainsimsen-Buchenwald im Komplex mit Waldmeister Buchenwald“ genannt (Angaben des fis-natur-online / FIN-Web).

Vorkommensgebiet gebietseigener Gehölze: „5.2 Schwäbische und Fränkische Alb“²³.

Die Vegetationsstruktur und Flächennutzung des Gebietes und des Umfeldes sind im Luftbild sowie im Bestandsplan (siehe Abbildung 8 und Abbildung 9) zu erkennen.



Abbildung 10: Luftbild mit vorhandener Nutzung und Geltungsbereich (Quelle: [https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/...](https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/) Oktober 2019)

Die vorhandene Vegetation im Bearbeitungsgebiet (Stand November 2019) ist durch die menschliche Nutzung geprägt. Der Geltungsbereich wird überwiegend intensiv als Acker genutzt. Im Osten erfolgt eine Nutzung als intensives Grünland (Teilfläche Fl.Nr. 206/3).

²³ Quelle: Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz - FIN-WEB (Online-Viewer) <http://fisnat.bayern.de/finweb/> Feb. 2020
siehe auch: Leitfaden zur Verwendung gebietseigener Gehölze – Herausgeber Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit (BMU) - Januar 2012

Im mittleren Geltungsbereich durchquert ein in Nord-Süd-Richtung verlaufender, mit Asphalt befestigter, Wirtschaftsweg die Fläche. Entlang des Weges befinden sich vereinzelt Laubbäume. Der Weg wird beidseitig von Altgrasfluren gesäumt. Östlich des Weges ist ein Entwässerungsgraben vorhanden.



Abbildung 11: Bestandskarte November 2019

Im südlichen Geltungsbereich ist westlich des Weges ein Holzstadel vorhanden. Dieser wird im Zuge der Straßenbaumaßnahmen an der Kreisstraße AS 6 abgebrochen.



Abbildung 12: bestehender Wirtschaftsweg mit Graben, westlich und östlich befinden sich Ackerflächen



Abbildung 13: Blick vom bestehenden Wirtschaftsweg Richtung Nordwesten

Der Planungsbereich liegt im Naturpark „Fränkische Schweiz - Veldensteiner Forst“ (BAY-14, siehe auch Abbildung 5 auf Seite 36) außerhalb der Schutzzone.

Unmittelbar nordöstlich angrenzend an den Geltungsbereich verläuft die Abgrenzung des Landschaftsschutzgebietes „Landschaftsstreifen entlang der B 85“ (LSG-00191.03).

Im Geltungsbereich sowie im Umfeld des Planungsgebiets befindet sich weder ein FFH-Gebiet noch ein Vogelschutzgebiet.

Gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG gibt es im Planungsgebiet sowie den unmittelbar angrenzenden Bereichen nicht.²⁴

Im Westen, außerhalb des Geltungsbereiches ist eine biotopkartierte Heckenstruktur vorhanden (Biotop-Nr. 6436-0195-001 „Hecke nordöstlich von Schnellersdorf“, siehe auch Abbildung 5 auf Seite 36).

Im Nordosten- außerhalb des Geltungsbereiches - verläuft entlang der B 85 eine Hecke, die von den geplanten Maßnahmen nicht tangiert wird und erhalten bleibt.

Im östlichen Geltungsbereich sind nördlich des angrenzenden Flurstücks Nr. 206/2 einige Laubgehölze vorhanden, die erhalten bleiben sollen.

Eine Beeinträchtigung naturschutzfachlich bedeutsamer, seltener Arten der Pflanzen- und Tierwelt ist nicht zu erwarten. Die Ackerfläche weist aufgrund der intensiven Nutzung für das Schutzgut Tiere und Pflanzen eine geringe Bedeutung auf. Auch die Lage in weitgehend ausgeräumter Flur in unmittelbarer Nähe der B 85 ist für die geringe naturschutzfachliche Wertigkeit des Geltungsbereichs ursächlich.

Es bestehen Vorbelastungen durch die angrenzende bestehende gewerbliche Nutzung südlich des geplanten Gewerbegebietes sowie durch die unmittelbar östlich verlaufende B 85 mit ihren Emissionen bzw. Störungen durch Lärm oder Licht. Hierdurch ist bereits mit negativen Auswirkungen, insbesondere für empfindliche Arten der Fauna zu rechnen.

Ausführungen zum speziellen Artenschutzrecht (spezielle artenschutzrechtliche Prüfung - saP): Wie bei allen Eingriffsvorhaben ist auch im vorliegenden Fall zu prüfen, in wieweit bei den europarechtlich geschützten Arten (Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie, europäische Vogelarten) und den sonstigen nach nationalem Recht streng geschützten Arten Verbotstatbestände im Sinne von § 44 Abs. 1 in Verbindung mit Abs. 5 BNatSchG ausgelöst werden.

²⁴ Quelle: online-Plattform „FIS-Natur“ des Bay. LfU und „geoportal.bayern.de/bayernatlas“ des Bayerisches Staatsministerium der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat

Verbotstatbestände: Sowohl im Hinblick auf die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und die sonstigen, nach nationalem Recht streng geschützten Arten sowie die Europäischen Vogelarten gelten folgende Verbote:

Schädigungsverbot: Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten und damit verbundene vermeidbare Verletzung oder Tötung von Tieren oder ihrer Entwicklungsformen. Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt wird.

Störungsverbot: Erhebliches Stören der Tiere während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten. Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die Störung zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führt.

Tötungsverbot: Gefahr von Kollisionen, wenn sich durch das Vorhaben das Kollisionsrisiko für die jeweiligen Arten unter Berücksichtigung der vorgesehenen Schadenvermeidungsmaßnahmen signifikant erhöht. Die Verletzung oder Tötung von Tieren und die Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen, die mit der Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten verbunden sind, werden im Schädigungsverbot behandelt.

Möglicherweise vorkommende Feldlerchen und weitere Arten landwirtschaftlicher Flächen sind durch die Maßnahme nicht gefährdet, weil im Umfeld weite gleichartige landwirtschaftliche Flächen verbleiben. Für heckenbrütende Vogelarten vergrößert sich der Lebensraum sogar. Das Gleiche gilt für Arten von Feldrainen und Hecken, wie Eidechsen usw. Somit ist im Eingriffsbereich eine Beeinträchtigung artenschutzrechtlich bedeutsamer Arten nicht zu erwarten, deshalb sind nach Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde weiterführende Untersuchungen nicht nötig.

Auswirkungen (einschließlich speziellem Artenschutzrecht):

Durch die Realisierung des Gewerbegebiets werden überwiegend intensiv als Acker genutzte Flächen in Anspruch genommen, die nur eine geringe Bedeutung als Lebensraum von Pflanzen und Tieren aufweisen. Entlang des Wirtschaftsweges sind Altgrasfluren betroffen. Zudem kommt es zur Entfernung der entlang des Weges vorhandenen Laubbäume. Für diese erfolgt im Zuge der Eingrünung eine Ersatzpflanzung im Umfeld.

Neben dem unmittelbaren Lebensraumverlust durch Überbauung und Umbruch, können benachbarte Lebensraumstrukturen grundsätzlich auch durch indirekte Effekte wie Verlärmung, Beschattung, Veränderungen des Kleinklimas etc. beeinträchtigt werden. Erhebliche Beeinträchtigungen sind aber auf Grund der ausreichenden Abstandsflächen nicht zu erwarten.

Geschützte Objekte oder Ähnliches sind von der Gewerbegebietsausweisung nicht betroffen.

Die Durchlässigkeit des Baugebiets wird durch die Einfriedungen in Teilbereichen, die Bebauung und sonstige Flächenversiegelungen reduziert. Allerdings werden aufgrund der Lage (Vorbelastung durch Straßen und vorhandene Gewerbegebiete die Barrierewirkungen nur in geringem, nicht relevantem Maße verstärkt. Die Schaffung von neuen naturnahen Strukturen kann die Eingriffe minimieren.

Die Neuanlage von naturnahen, strukturreichen Hecken und weiteren Gehölzstrukturen bereichert die Kulturlandschaft und das Landschaftsbild. Mittelfristig ist, nach entsprechender Entwicklungszeit der Begrünungsmaßnahmen, damit zu rechnen, dass geeignete Lebensraumstrukturen für das typischerweise in durchgrünten Siedlungen vorkommende Artenspektrum geschaffen werden, und sich zusätzlich für heckenbrütende Vogelarten der Feldfluren (randliche Eingrünung) und für weitere Arten von Feldrainen und Hecken, wie Eidechsen, Heuschrecken usw. der Lebensraum vergrößert.

Wünschenswert wäre eine Schaffung von Ausgleichsflächen am Gewässer und in den Abflussmulden der Trockentäler (zum Beispiel am Lohbach, entlang der Sulzbacher Straße ...) als Teil eines zusammenhängenden Netzwerks naturnaher Lebensräume.

Vermeidungsmaßnahmen wie die Eingrünung des Gewerbegebietes tragen zur Minimierung des Eingriffs bei. Auch die Festsetzungen zur Verwendung standortheimischer Gehölze sowie zur Ausführung der Sockel bei Zäunen (Ausschluss tiergruppenschädigender Anlagen / Bauteile im Übergang zur freien Landschaft) tragen zur Verringerung der Eingriffe bei. Bei der Erschließung ist der Artenschutz (Brutzeit usw.) zu berücksichtigen.

Ergebnis: Die Flächen im Geltungsbereich weisen durch die intensive Nutzung als Acker eine geringe Bedeutung als Lebensraum für Pflanzen und Tiere auf.

Eine Verschlechterung der biologischen Vielfalt und erhebliche Umweltauswirkungen für dieses Schutzgut sind nicht zu erwarten. Entsprechend den obigen Ausführungen werden bei Beachtung der Vermeidungsmaßnahmen insgesamt keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG hervorgerufen.

Somit sind Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit für das Schutzgut Pflanzen und Tiere zu erwarten.

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Ergebnis – Eingriffserheblichkeit
Pflanzen, Tiere und deren Lebensräume, Biologische Vielfalt	mittel	gering	gering	gering

4.2.6 Schutzgut Landschaft / Erholung

Gemäß Regionalplan Oberpfalz-Nord, (Karte „Landschaft und Erholung“²⁵, siehe auch Umweltbericht zur Flächennutzungsplanänderung) liegt der Geltungsbereich im Landschaftlichen Vorbehaltsgebiet 25 – „Sulzbacher-Rosenberger Hügelland“. „In landschaftlichen Vorbehaltsgebieten kommt den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege besonderes Gewicht zu“ (Regionalplan B I 2.).

Die Geländehöhen²⁶ im Geltungsbereich liegen zwischen circa 546 m und 555 m; mit Tiefpunkt im Nordwesten und dem höchsten Punkt im Südosten des Geltungsbereichs. Im unteren Hangbereich im Nordwesten ist die Anlage eines Regenrückhaltebecken vorgesehen.



Abbildung 14: Luftbild 3D-Ansicht (Quelle: <http://geoportal.bayern.de/bayernatlas>, Stand Oktober 2019)

Der Geltungsbereich ist geprägt durch die intensive Nutzung der Fläche als Acker. Östlich an das Gebiet angrenzend verläuft die B 85. Im Westen und Süden grenzen landwirtschaftliche Flächen an.

Zudem ist im Westen eine landschaftsprägende, biotopkartierte Hecke mit Vogel-Kirsche, Schlehe, Weißdorn, Hartriegel, Rose und Holunder vorhanden (Biotop-Nr. 6436-0195-001 „Hecke nordöstlich von Schnellersdorf“). Circa 250 m westlich befindet sich mit dem Waldbestand „Gschachtholz“ ein weiteres weithin sichtbares Landschaftselement.

Der unmittelbare Geltungsbereich des Bebauungsplans kann auf Grund der bestehenden intensiven Nutzung nicht als landschaftsbildprägend eingestuft werden.

Entsprechend der Landschaftsbildqualität ist die **Erholungseignung** einzustufen. Der Geltungsbereich selbst ist für die landschaftsgebundene Erholung als Teil des Gesamtbildes von geringer Bedeutung. Der vorhandene, in Nord-Süd-Richtung verlaufende Wirtschaftsweg, der eine gewisse Bedeutung für die ortsnahe Erholung hat, wird überplant, jedoch wird diese Verbindung durch die Anlage neuer Erschließungsstraßen weiterhin gewährleistet. Eine Anbindung des Gewerbegebietes an die vorhandenen Wege im Norden und Süden ist vorgesehen.

²⁵ Quelle: www.regierung.oberpfalz.bayern.de/leistungen/regionalplanung/regionalpl6

²⁶ Geländehöhen: Geoportal Bayern <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/>... und DGM (siehe Höhenlinien am Planteil)

Auf der Hirschbachstraße südlich des geplanten Gewerbegebietes verläuft der Fernradwanderweg „Bayerische Eisenstraße“. Er bleibt von den geplanten Maßnahmen unberührt.



Abbildung 15: Blick vom bestehenden Wirtschaftsweg nach Südwesten Richtung Hirschbachstraße

Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft:

Jeder Eingriff, jede Bebauung verändert das Orts- und Landschaftsbild im unmittelbaren Vorhabensbereich grundlegend. Hier werden die im Umfeld bereits vorherrschenden gewerblichen Strukturen auf das neue Gewerbegebiet ausgedehnt.

Die derzeit bereits sehr geringe **Erholungseignung** auf der Fläche selbst geht durch die Bebauung und Umwandlung zu Gewerbeflächen vollständig verloren. Die für die ortsnahe Erholung potentiell relevanten Wegeverbindungen bleiben aber erhalten.

Vermeidungsmaßnahmen (siehe unten) können die Auswirkungen reduzieren. Hierzu gehört die Anpflanzung von Gehölzen zur Ortsrandeingrünung, sowie die Festsetzungen zur baulichen Gestaltung (maximale Höhe baulicher Anlagen ...). Das natürliche Landschaftsrelief ist zu erhalten. Das Gelände darf in seinem natürlichen Verlauf nicht wesentlich verändert werden. Aufschüttungen und Abgrabungen sind weitestgehend zu vermeiden. Besonders in Bereichen mit Altlasten sind Abgrabungen auf Grund des anstehenden Materials möglicherweise problematisch.

Der Ausgleich erfolgt im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.

Ergebnis: Es sind bei Verwirklichung der Vermeidungsmaßnahmen Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit für das Landschaftsbild und die Erholungseignung zu erwarten.

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Ergebnis – Eingriffserheblichkeit
Landschaft, Landschaftsbild, Erholungseignung	gering	gering	mittel	gering - mittel

4.2.7 Schutzgut Mensch, Kultur- und sonstige Sachgüter

Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Bau- und Bodendenkmäler / archäologische Bodenfunde sind innerhalb des Geltungsbereichs nicht bekannt. Der Bayerische Denkmal-Atlas²⁷ weist im Geltungsbereich und der Umgebung keine bekannten Hinweise auf Bodendenkmäler aus. Sollten im Zuge der Baumaßnahmen kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde zutage treten, ist der gesetzlichen Meldepflicht zu entsprechen, die zuständigen Denkmalschutzbehörden sind einzuschalten; sowie der Zustand unverändert zu erhalten.

Die derzeitigen **landwirtschaftlichen Produktionsflächen** im Geltungsbereich werden als Acker intensiv genutzt. Mit der Realisierung des Vorhabens geht eine Fläche von ca. 6,2 ha mit durchschnittlichen landwirtschaftlichen Ertragsbedingungen für die Erzeugung von Nahrungs- und Futtermitteln sowie Energierohstoffen nachhaltig verloren, dieser Verlust kann nicht direkt kompensiert werden.

Ergebnis: Kultur- und sonstige Sachgüter sind voraussichtlich einzig durch den Verlust landwirtschaftlicher Flächen betroffen.

Umweltbezogene Auswirkungen auf Mensch und Gesundheit

Das geplante Gewerbegebiet liegt westlich der B 85. Die nächsten Wohnsiedlungen befinden sich, räumlich abgegrenzt, östlich der B 85.

Aufgrund der geringen Ausdehnung, Lage und Strukturierung ist die Bedeutung des Gebiets für die **Erholung der Bevölkerung** vergleichsweise gering (siehe Schutzgut Landschaft / Erholung ab Seite 50). Dem entsprechend sind nur relativ geringe Auswirkungen im Bereich Erholung zu erwarten. Durch die Bebauung und Umwidmung zu privaten, eingefriedeten Grundstücken wird die Zugänglichkeit im Sinne des freien Zugangs zur Natur eingeschränkt. Angrenzende Wegeverbindungen und vorhandene Wirtschaftswege mit Bedeutung für das unmittelbare Umfeld bleiben in ihrem Umfang erhalten.

Die Fläche dient weder dem Lärmschutz noch hat sie besondere Bedeutung für die Luftreinhaltung. Das Thema Altlasten wird beim Schutzgut Boden behandelt.

Welche Festsetzungen und Maßnahmen der Schutz des Menschen vor Lärm erfordert, wurde in einem Gutachten untersucht. Zusätzliche Festsetzungen wurden auf dieser Grundlage aufgenommen, die Planung wurde an die Vorgaben des Gutachtens angepasst (Kontingenzierung ...).

Das Thema Überschwemmungsgebiete, Hochwasser usw. wird beim Schutzgut Wasser behandelt, ist aber auch für das „Schutzgut Mensch, Kultur- und sonstige Sachgüter“ von Bedeutung. Ausgewiesene **wassersensible Bereiche** (wie Wasserschutzgebiete) werden nicht tangiert.

Die an den Planungsbereich angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen müssen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung keine Einschränkungen hinnehmen. Es kann zum Beispiel durch das Ausbringen von Gülle und Jauche eine temporäre Beeinträchtigung des Baugebiets erfolgen. Diese ist hinzunehmen. Darüber hinausgehende, schädliche Umwelteinflüsse auf das geplante Baugebiet sind nicht erkennbar.

Es bestehen Vorbelastungen durch die angrenzende bestehende gewerbliche Nutzung südlich des geplanten Gewerbegebietes sowie durch die unmittelbar östlich verlaufende B 85 mit ihren Emissionen.

²⁷ Bayerischer DENKMAL-ATLAS (geoportal.bayern.de/bayernatlas-klassik)

Während der Bauphase ist mit **baubedingten Belastungen durch den Baustellenbetrieb** und den damit zusammenhängenden **Fahrverkehr** zu rechnen (Lärm, Staub, optische Reize). Sie werden als unerheblich eingestuft, da sie zeitlich begrenzt auftreten und keine bleibenden Folgen für die Wohn- und Erholungsfunktionen sowie das Wohlbefinden und die Gesundheit haben. Durch die Realisierung des Gewerbegebiets wird es **anlage- und betriebsbedingt** zu einer **geringen Zunahme des Verkehrs** kommen. Die vorhandenen angrenzenden Siedlungsgebiete im Süden werden aufgrund deren bestehenden gewerblichen Nutzung nicht nennenswert zusätzlich belastet.

Es ist wie immer darauf zu achten, dass benachbarten Parzellen nicht übermäßig Oberflächenwasser zufließt.

Die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie werden empfohlen.

Die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern sind sicher zu stellen, die Voraussetzungen hierfür sind gegeben.

Ergebnis: Aufgrund der Lage ist mit einer geringen Beeinträchtigung des Schutzgutes Mensch zu rechnen. Kultur- und sonstige Sachgüter sind voraussichtlich einzig durch den Verlust landwirtschaftlicher Flächen betroffen, dieser Flächenverlust ist nicht ausgleichbar.

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Ergebnis – Eingriffserheblichkeit
Mensch, Kultur- und sonstige Sachgüter	mittel	gering	gering	Verlust landwirtschaftlicher Flächen, ansonsten gering

4.2.8 Wechselwirkungen

Grundsätzlich stehen alle Schutzgüter untereinander in einem komplexen Wirkungsgefüge. Bei der Analyse der Auswirkungsprognose wurden bereits Wechselwirkungen bei den Schutzgütern herausgearbeitet. Beispielsweise wirkt sich die Versiegelung (Betroffenheit des Schutzguts Boden) auch auf das Schutzgut Wasser (Reduzierung der Grundwasserneubildung) sowie Klima und Luft (Veränderung des Lokalklimas) aus.

Eine gute Ortseingrünung hat positive Auswirkungen auf Landschaftsbild und Biotopvernetzung. Soweit also Wechselwirkungen bestehen, wurde diese bereits oben berücksichtigt.

4.2.9 Auswirkungen bei schweren Unfällen oder Katastrophen

Es wird nicht mit zusätzlichen Auswirkungen gerechnet, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind (im Sinne von §1 Abs. 6 Nr. 7 j BauGB und Anlage 1 Abs. 2 e BauGB). Weder in der Bauphase, noch in der Betriebsphase sind in Hinsicht auf Katastrophen und schwere Unfälle (bezogen auf die Schutzgüter) zusätzliche Maßnahmen erforderlich.

4.3 Alternative Planungsmöglichkeiten und Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)

Bei einer Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante) würde das Gebiet weiterhin als landwirtschaftliche Fläche intensiv ackerbaulich genutzt werden. Es würde keine Veränderung der biologischen Vielfalt oder der Funktion als Lebensraum für Tier- und Pflanzenarten erfolgen. Auch für die anderen Schutzgüter würden sich keine Veränderungen ergeben.

Durch die Nichtausweisung des Gebietes würde eine sinnvolle Erweiterung der bestehenden Gewerbeflächen im Süden in einen Bereich mit hoher Vorbelastung durch Straßen und bestehendes Gewerbe hinein verhindert. Dadurch kann die Inanspruchnahme höherwertiger (nicht vorbelasteter), externer Flächen notwendig werden, nicht vermehrbare Ressourcen wie Boden / Fläche würden an einem anderen Ort verbraucht, mit höheren nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt.

Des Weiteren wurde ohne Erfolg nach alternativen Flächen im Gemeindegebiet gesucht. Eine alternative innere Erschließung (Bau einer Ringstraße – siehe Begründung Seite 20) hätte keine Vorteile in Bezug auf die Umweltauswirkungen.

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

4.4.1 Vermeidung und Verringerung

Nach der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB sind auch die Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen im Umweltbericht dazustellen. Im Sinne der Eingriffsregelung des §14 BNatSchG ist es oberstes Gebot, vermeidbare Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes zu unterlassen.

Festsetzungen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen durch Lärm werden bei Bedarf nach Vorgaben des Gutachtens getroffen; werden diese Festsetzungen umgesetzt, so sind für das Schutzgut Mensch keine erhebliche Auswirkungen durch Verkehrslärm oder durch Anlagenlärm zu erwarten.

In die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden die Vermeidungsmaßnahmen aus Liste 2 auf Seite 31 des Leitfadens, „Teil B Auswahl von Vermeidungsmaßnahmen“ soweit möglich übernommen. (siehe „Schritt 2: Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs und Weiterentwicklung der Planung“ auf Seite 56).

Als Vermeidungs- und eingriffsmindernde Maßnahmen sind in erster Linie die geplanten Pflanzmaßnahmen und die Festsetzungen zur baulichen Gestaltung (maximale Gebäudehöhen ...) zu nennen. Die Verringerung bzw. Reduzierung der Grundwasserneubildung wird durch die Festsetzung durchlässiger Befestigungen im Bereich von Stellplätzen begrenzt.

Insgesamt kann davon ausgegangen werden, dass die möglichen Vermeidungsmaßnahmen weitestgehend ausgeschöpft werden, so dass bei der Eingriffsbilanzierung ein Faktor im unteren Bereich der Spanne herangezogen werden kann.

4.4.2 Ausgleich / Ermittlung des Kompensationsbedarfs und der Kompensationsmaßnahmen

Nach dem Bundesnaturschutzgesetz sind erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vorrangig zu vermeiden; soweit sie nicht vermeidbar sind, sind sie „durch Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen ... zu kompensieren“ (§ 13 BNatSchG).

Die Grundlage für die Beurteilung der Eingriffsschwere ist der Flächenzustand vor Beginn der Maßnahmen.

Für die Beurteilung der Eingriffsregelung wird der Bayerische Leitfaden zur Eingriffsplanung in der Bauleitplanung „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (ergänzte Fassung vom Januar 2003) angewandt.

Die vereinfachte Vorgehensweise (Leitfaden S. 6) ist hier nicht möglich, deshalb wird im Folgenden ein Verfahren angewendet, das im Wesentlichen dem Regelverfahren entspricht.

Schritt 1: Erfassen und Bewerten von Natur und Landschaft

Teilschritt 1a: Ermitteln der Eingriffsfläche



Abbildung 16: Eingriffsfläche (lila schraffierte graue und gelbe Flächen)

Der Geltungsbereich umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 6,7 ha.

Die Gewerbeflächen einschließlich verkehrsüblicher Erschließung ohne Grünflächen und Ausgleichsflächen umfassen ca. 50.490 m² (= Eingriffsfläche, lila schraffierte graue und gelbe Flächen in Abbildung 16).

Dazu kommen ca. 10.140 m² Flächen für Ausgleichsmaßnahmen und zur Eingrünung des Gewerbegebietes sowie weitere öffentliche und private Grünflächen mit einer Größe von ca. 4.650 m².

Hinweis: Die Verkehrsfläche der neu ausgebauten Kreisstraße AS6 (ca. 2.380 m²) wird bei der Ermittlung des Ausgleichs für das Gewerbegebiet nicht berücksichtigt, da es sich hierbei um ein separates Bauvorhaben des Landkreises Amberg-Weizbach handelt.

Teilschritt 1b: Einordnen der Teilflächen in die Gebiete unterschiedlicher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild

Schutzgüter	Acker, Intensives Grünland	Altgrasfluren entlang des Weges, Straßenbegleitgraben	Weg, Asphalt
	Größe ca. 48.180 m ²	Größe ca. 1.415 m ²	Größe ca. 900 m ²
Arten- und Lebensräume	Kat. I oberer Wert	Kat. I oberer Wert	
Boden	Kat. II unterer Wert	Kat. II unterer Wert	
Wasser	Zwischen Kat. I oberer Wert und Kat. II unterer Wert		
Klima und Luft	zwischen Kat. I oberer Wert und Kat. II unterer Wert		
Landschaftsbild	zwischen Kat. I oberer Wert und Kat. II unterer Wert		
Einstufung	Kat. I, oberer Wert	Kat. II, unterer Wert	nicht eingriffsrelevant

Die als Acker genutzten Bereiche sind gemäß Liste 1a des Leitfadens als Gebiet mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild, Kategorie I, Oberer Wert, eingestuft.

Grasfluren und andere Flächen mit Dauerbewuchs sind nach Liste 1b aufgrund des Schutzgutes Boden in Kategorie II, unterer Wert einzuordnen („anthropogen überprägter Boden unter Dauerbewuchs (z. B. Grünland, Gärten ohne kulturhistorische Bedeutung oder Eignung für die Entwicklung von besonderen Biotopen“).

Der bestehende asphaltierte Wirtschaftsweg ist nicht eingriffsrelevant.

Schritt 2: Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs und Weiterentwicklung der Planung

Aufgrund der festgesetzten Grundflächenzahl von mehr als 0,8 erfolgt die Einordnung der Eingriffsschwere in Typ A (Gebiete mit hohem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad).

In die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden die **Vermeidungsmaßnahmen** aus Liste 2 auf Seite 31 des Leitfadens, „Teil B Auswahl von Vermeidungsmaßnahmen“ soweit möglich übernommen:

- Verbot tiergruppenschädigender Anlagen oder Bauteile (z. B. Sockelmauern bei Zäunen zur freien Land
- Durchlässigkeit der Siedlungsränder zur freien Landschaft zur Förderung von Wechselbeziehungen
- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge wo möglich
- Vermeidung der Einleitung von belastetem Wasser in Oberflächengewässer (Trennsystem)

- Vermeidung von Grundwasseranschnitten und Behinderung seiner Bewegung
- Anpassung des Baugebietes an den Geländeverlauf zur Vermeidung größerer Erdmassenbewegungen sowie von Veränderungen der Oberflächenformen
- ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden ist nur eingeschränkt im Rahmen der im geplanten Nutzung möglich;
- Reduzierung des Versiegelungsgrades und Verwendung versickerungsfähiger Beläge (Regelungen gemäß §1a Abs. 1 BauGB)
- schichtgerechte Lagerung und ggf. Wiedereinbau des Bodens
- Schutz vor Erosion oder Bodenverdichtung
- Vermeidung der Aufheizung von Gebäuden durch Fassaden- und Dachbegrünung
- Naturnahe Gestaltung privater Grünflächen
- Eingrünung der Straßen,
- Eingrünung des Gewerbegebietes.

Schritt 3: Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen

Gewerbegebiet (einschließlich verkehrsbühlicher Erschließung und einschließlich Freiflächen, die zu den Baugrundstücken gehören) – Kompensationsfaktoren nach Abb. 7 des Leitfadens „Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren“:

Gewerbegebiet	Eingriffsschwere	Eingriffsschwere
	Acker, Intensives Grünland - Kategorie I, oberer Wert	Altgrasflur - Kategorie II, unterer Wert
	Typ A – festgesetzte GRZ > 0,35 (Feld A I)	Typ A – festgesetzte GRZ > 0,35 (Feld A II)
	vorgeschriebener Kompensationsfaktor: 0,3 bis 0,6	vorgeschriebener Kompensationsfaktor: 0,8 bis 1,0
	→ heranzuziehender Kompensationsfaktor: 0,3	→ heranzuziehender Kompensationsfaktor: 0,8
	erforderl. Kompensationsfl. 48.180 m ² x 0,3 = ca. 14.454 m ²	erforderl. Kompensationsfl. 1.415 m ² x 0,8 = ca. 1.132 m ²

Kompensationsbedarf gesamt (Umfang erforderlicher Ausgleichsflächen für das Gewerbegebiet): 15.586 m².

Schritt 4: Auswahl geeigneter Flächen und naturschutzfachlich sinnvoller Ausgleichsmaßnahmen

Wünschenswert wäre eine Schaffung von Ausgleichsflächen am Gewässer und in den Abflussmulden der Trockentäler (zum Beispiel am Lohbach, entlang der Sulzbacher Straße ...). Da hier keine Flächen zu erhalten waren, gilt:

Der erforderliche Ausgleich von 15.586 m² wird wie folgt nachgewiesen:

Interner Ausgleich

Fl.-Nr.	Gemeinde / Gemarkung	verfügbare Fläche (m ²)	zur Kompensation verwendete Fläche / anrechenbar	noch auszugleichen:
				15.586 m ²
A1 - Teilfläche von Fl.-Nr. 167	Edelsfeld / Edelsfeld	ca. 805m ²	ca. 805 m ² / 805 m ²	14.781 m ²
A2 - Teilfläche von Fl.-Nr. 167, 169, 240	Edelsfeld / Edelsfeld	ca. 2.190 m ²	ca. 2.125 m ² / 2.125 m ²	12.591 m ²
A3 - Teilfläche von Fl.-Nr. 167, 167/1, 240	Edelsfeld / Edelsfeld	ca. 1.650 m ²	ca. 1.650 m ² / 1.650 m ²	10.941 m ²
A4 - Teilfläche von Fl.-Nr. 167	Edelsfeld / Edelsfeld	ca. 2.950 m ²	ca. 2.950 m ² / 2.950 m ²	7.991 m ²
A5 - Teilfläche von Fl.-Nr. 169, 206/3	Edelsfeld / Edelsfeld	ca. 2.445 m ²	ca. 2.445 m ² / 2.445 m ²	5.546 m ²
A6 - Teilfläche von Fl.-Nr. 169, 206/3	Edelsfeld / Edelsfeld	ca. 100 m ²	ca. 100 m ² / 100 m ²	5.446 m ²

Ausgleich im Geltungsbereich: 10.140 m² (interner Ausgleich).

Es verbleiben 5.446 m², die mit externen Ausgleichsflächen auszugleichen sind.

Externer Ausgleich

Der erforderliche externe Ausgleich wird wie folgt nachgewiesen:

Der externe Ausgleich (5.446 m²) erfolgt als „**Abbuchung aus dem Ökokonto**“ (§16 BayKompVO) der Gemeinde Edelsfeld.

Es wird folgende Fläche herangezogen (siehe auch Bebauungsplan, Festsetzung der externen Ausgleichsflächen):

Fl.-Nr., Bezeichnung	Gemeinde / Gemarkung	Fläche ohne ökologische Verzinsung	Bestätigungsdatum
Fl.-Nr. 516/0, Gemeinde Edelsfeld Hahnenkamm OEFK_ObNr 163947	Edelsfeld / Edelsfeld	4.893 m ²	01.04.2014

Dabei ist für bereits vor dem Eingriff durchgeführte Ausgleichsmaßnahmen eine ökologische Verzinsung von bis zu 3 % pro Jahr (maximal 30 %) anzurechnen.

Fl.-Nr.	Gemeinde / Gemarkung	verfügbare Fläche (m ²)	Ökologische Verzinsung	Anrechenbar mit ökologischer Verzinsung	Benötigte Ausgleichsfläche ohne ökologische Verzinsung (Abbuchung vom Ökokonto)*
Fl.-Nr. 516/0	Edelsfeld / Edelsfeld	4.893 m²	3 % pro Jahr, 6 Jahre (2014 bis 2020) 6 x 3 % = 18 %	ca. 5.967 m ²	ca. 4.466 m² (entspricht ca. 5.446 m² mit ökologischer Verzinsung)
		Verbleibende Restfläche*: 427 m ²			*: verbleibt von der Fläche im Ökokonto der Gemeinde:

Mit ökologischer Verzinsung hat die benötigte externe Ausgleichsfläche eine Größe von 5.446 m²; ohne ökologischer Verzinsung entspricht dies einer Fläche von 4.466 m² (82 % von 5.446 m²).

Anmerkung: Die ökologische Verzinsung erfolgt ab der Bestätigung der „Herstellung der Maßnahme“ durch die Untere Naturschutzbehörde.

Somit verbleiben von der Fläche 516 (0,4893 ha) nach der „Abbuchung“ ca. 427 m² als „Guthaben“ im Ökokonto (noch ohne Anrechnung der ökologischen Verzinsung).

Zur Kompensation der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft sind folgende landschaftspflegerische Maßnahmen durchzuführen.

Interne Ausgleichsflächen (siehe auch „Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung“):

Beschreibung Fläche	Gesamtfläche	Angestrebte Maßnahmen und Nutzungen
Baugebietseingrünung: A1 – Eingrünungsmaßnahmen auf einer Teilfläche Fl.-Nr. 167	ca. 805 m ²	Ausgangssituation: Acker; Maßnahmen: <ul style="list-style-type: none"> - Pflanzung von mindestens dreireihigen Wildgehölzhecken und Strauchgruppen aus standortgerechten, heimischen Arten, mit vorgelagertem Hochstaudensaum; Anreicherung mit Kleinbiotopen (Totholz, Lesesteinhaufen) zur Eingrünung nach Norden, Breite 10 m. Pflege: alle 10 Jahre abschnittsweise Auf-den-Stock-Setzen der Hecke (maximal 10 Meter lange Abschnitte, maximal 1/3 der Länge), Mahd oder / und Beweidung des Saums alle ein bis zwei Jahre.
A2 – Kompensationsfläche auf einer Teilfläche von Fl.-Nr. 167, 169, 240	ca. 2.190 m ²	Ausgangssituation: Acker, Altgrasflur, Weg (Asphalt); Maßnahmen: <ul style="list-style-type: none"> - Pflanzung von Strauchgruppen aus standortgerechten, heimischen Arten, mit vorgelagertem Hochstaudensaum; Anreicherung mit Kleinbiotopen (Totholz, Lesesteinhaufen) zur Eingrünung nach Nordosten, Breite 10 m.; Pflege: alle 10 Jahre abschnittsweise Auf-den-Stock-Setzen der Hecke (maximal 10 Meter lange Abschnitte, maximal 1/3 der Länge), Mahd oder / und Beweidung des Saums alle ein bis zwei Jahre. - Entwicklung eines Hochstaudensaums südwestlich der vorhandenen Hecke an der B 85; Anreicherung mit Kleinbiotopen (Totholz, Lesesteinhaufen), Breite 5 m.; Pflege: Mahd oder / und Beweidung des Saums alle ein bis zwei Jahre. - Pflanzung einer Baumreihe mit Berg-Ahornen, flächig: Hochstaudensaum, nördlich entlang der KrAS 6 zur Eingrünung nach Südosten, Breite 10 m. Pflege: Mahd oder / und Beweidung alle ein bis zwei Jahre.
A3 – Kompensationsfläche auf einer Teilfläche von Fl.-Nr. 167, 167/1, 240	ca. 1.650 m ²	Ausgangssituation: Acker, Altgrasflur, Weg (Asphalt); Maßnahmen: <ul style="list-style-type: none"> - Pflanzung von mindestens dreireihigen Wildgehölzhecken und Strauchgruppen aus standortgerechten, heimischen Arten, mit vorgelagertem Hochstaudensaum; Anreicherung mit Kleinbiotopen (Totholz, Lesesteinhaufen) zur Eingrünung nach Süden, Breite 10 m.; Pflege: alle 10 Jahre abschnittsweise Auf-den-Stock-Setzen der Hecke (maximal 10 Meter lange Abschnitte, maximal 1/3 der Länge), Mahd oder / und Beweidung des Saums alle ein bis zwei Jahre.

<p>A4 – Kompensationsfläche auf einer Teilfläche von Fl.-Nr. 167</p>	<p>ca. 2.950 m²</p>	<p>Ausgangssituation: Acker Maßnahmen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Pflanzung von mindestens dreireihigen Wildgehölzhecken und Strauchgruppen (z. T. Verstärkung der vorhandenen biotopkartierten Hecke (Nr. 6436-0195-001 westlich des Geltungsbereiches) aus standortgerechten, heimischen Arten, mit vorgelagertem Hochstaudensaum; Anreicherung mit Kleinbiotopen (Totholz, Lesesteinhaufen) zur Eingrünung nach Westen, Breite 10 m.; Pflege: alle 10 Jahre abschnittsweise Auf-den-Stock-Setzen der Hecke (maximal 10 Meter lange Abschnitte, maximal 1/3 der Länge), Mahd oder / und Beweidung des Saums alle ein bis zwei Jahre.
<p>A5 – Kompensationsfläche auf einer Teilfläche von Fl.-Nr. 169, 206/3</p>	<p>ca. 2.445 m²</p>	<p>Ausgangssituation: Acker Maßnahmen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Pflanzung von mindestens dreireihigen Wildgehölzhecken und Strauchgruppen aus standortgerechten, heimischen Arten, mit vorgelagertem Hochstaudensaum; Anreicherung mit Kleinbiotopen (Totholz, Lesesteinhaufen) zur Eingrünung nach Nordosten, Breite 10 m.; Pflege: alle 10 Jahre abschnittsweise Auf-den-Stock-Setzen der Hecke (maximal 10 Meter lange Abschnitte, maximal 1/3 der Länge), Mahd oder / und Beweidung des Saums alle ein bis zwei Jahre. - Entwicklung eines Hochstaudensaums südwestlich der vorhandenen Hecke an der B 85; Anreicherung mit Kleinbiotopen (Totholz, Lesesteinhaufen), Breite 5 m.; Pflege: Mahd oder / und Beweidung des Saums alle ein bis zwei Jahre. - Pflanzung einer Baumreihe mit Berg-Ahornen, flächig: Hochstaudenflur, südlich entlang der KrAS 6 zur Eingrünung der Gewerbefläche nach Nordwesten, Breite 10 m. Pflege: Mahd oder / und Beweidung alle ein bis zwei Jahre.
<p>A6 – Kompensationsfläche auf einer Teilfläche von Fl.-Nr. 169, 206/3</p>	<p>ca. 100 m²</p>	<p>Ausgangssituation: Acker; Maßnahmen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Pflanzung von mindestens dreireihigen Wildgehölzhecken und Strauchgruppen aus standortgerechten, heimischen Arten, mit vorgelagertem Hochstaudensaum; Anreicherung mit Kleinbiotopen (Totholz, Lesesteinhaufen) zur Eingrünung nach Süden, Breite 10 m.; Pflege: alle 10 Jahre abschnittsweise Auf-den-Stock-Setzen der Hecke (maximal 10 Meter lange Abschnitte, maximal 1/3 der Länge), Mahd oder / und Beweidung des Saums alle ein bis zwei Jahre.

Externe Ausgleichsflächen (siehe auch Bebauungsplan „Festsetzung der Externen Ausgleichsflächen“):

Beschreibung Fläche	Gesamtfläche	Maßnahmen
Kompensationsfläche auf Fl.-Nr. 516, Gemarkung Edelsfeld (Ökokontofläche - OEFK_ObNr 163947)	4.893 m ²	Die Maßnahmen sind bereits vor Meldung an das Ökoflächenkataster erfolgt. - Waldumbau: Pflanzung von Eiche und Buche

Da der Umfang der Ausgleichs- / Ersatzmaßnahmen dem erforderlichen Kompensationsbedarf entspricht, kann davon ausgegangen werden, dass die vorhabensbedingten Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild ausreichend kompensiert werden.

Umsetzung und Sicherung der Kompensationsmaßnahmen

Die Maßnahmen sind spätestens 1 Jahr nach Satzungsbeschluss umzusetzen. Die im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung festgelegten Ausgleichsflächen sind nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes an das Ökoflächenkataster beim Bayerischen Landesamt für Umweltschutz, Außenstelle Nordbayern, Kulmbach zu melden.

Die Pflanzenarten der dem Bebauungsplan beiliegenden Listen sind bei Pflanzmaßnahmen in Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, sowie bei Pflanzgebot nach § 178 BauGB zu verwenden. Auf diesen Flächen dürfen keine anderen (standortfremden) Arten verwendet werden.

Die Ausgleichsflächen müssen im Bebauungsplan gesichert sein, anstelle von Darstellungen und Festsetzungen „können auch städtebauliche Verträge oder sonstige geeignete Maßnahmen auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen getroffen werden“ (§1a Abs. 3 Satz 3 BauGB + Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“). Um die Sicherung des angestrebten Zustands der Ausgleichsflächen zu gewährleisten, ist bei Ausgleichsflächen, die nicht im Eigentum der Gemeinde sind, die Bestellung einer unbefristeten beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten des Freistaates Bayern, vertreten durch die Untere Naturschutzbehörde beim Landratsamt Amberg-Weizsäckchen, erforderlich. Diese Sicherung ist von der Gemeinde zu veranlassen.

4.5 Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Wie bei allen Eingriffsvorhaben ist auch im vorliegenden Fall zu prüfen, in wieweit bei den europarechtlich geschützten Arten (Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie, europäische Vogelarten) und den sonstigen nach nationalem Recht streng geschützten Arten **Verbotstatbestände** im Sinne von § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG ausgelöst werden: Siehe hierzu die Ausführungen auf Seite 47.

Für die Bearbeitung der **Eingriffsregelung** wurde ein Verfahren angewendet, das im Wesentlichen dem Regelverfahren des bayerischen Leitfadens zur Eingriffsregelung entspricht.

Als Grundlage für die verbal-argumentative Bewertung der **Auswirkungen auf die Schutzgüter** und die dreistufige Bewertung wurden eigene Erhebungen sowie vorhandene Datenquellen herangezogen.

Im Hinblick auf die bestehende **Altlastenverdachtsfläche** (ehem. Hausmülldeponie) laufen noch Untersuchungen. Erste Ergebnisse wurden eingearbeitet. Ggf. erforderliche weitere Maßnahmen sind bei weiteren Planungen (Erschließung ...) zu berücksichtigen.

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen und Kenntnislücken bestehen insofern: Die Grundwasserabstände sind aktuell nicht bekannt. Aber aufgrund der langjährigen ackerbaulichen Nutzung des Gebietes sind hohe Grundwasserabstände zu erwarten.

4.6 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Nach § 4c BauGB haben die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen der Bauflächenausweisung zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen zu ermitteln und gegebenenfalls Abhilfemaßnahmen zu ergreifen. Die Maßnahmen zum Monitoring sind laufend durchzuführen und nach Umsetzung der Bebauung in einem abschließenden Bericht zu dokumentieren.

Die Maßnahmen zum Monitoring stellen sich wie folgt dar:

- Überwachung der Realisierung und des dauerhaften Erhalts bzw. Pflege der Ausgleichsmaßnahmen sowie der privaten und öffentlichen Begrünungsmaßnahmen entsprechend den Festsetzungen.

4.7 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Gemeinde Edelsfeld plant die Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet West – BA V“.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 6,9 ha.

Um den gesetzlichen Anforderungen nach Durchführung einer sogenannten Umweltprüfung Rechnung zu tragen, ist ein Umweltbericht als Teil der Begründung des Bauleitplanes zu erstellen.

Durch die Ausweisung des Gebietes wird in einem vorbelasteten Bereich eine sinnvolle Erweiterung der südlich anschließenden, bestehenden Gewerbeflächen erreicht. Dadurch wird auf die Inanspruchnahme evtl. höherwertiger Flächen verzichtet, nicht vermehrbare Ressourcen werden geschont und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt werden vermieden.

Im vorliegenden Umweltbericht werden die derzeitigen Verhältnisse bezüglich der Schutzgüter im Einzelnen beschrieben und die Auswirkungen des Bauleitplanes auf die Schutzgüter erläutert und bewertet.

Zusammenfassend betrachtet entstehen durch die geplante Ausweisung im Bebauungsplan und die Realisierung der Bebauung in erster Linie Beeinträchtigungen der Schutzgüter „Fläche / Boden“ und „Landschaft“ (Orts- und Landschaftsbild).

Die nachstehende Tabelle zeigt die Ergebnisse im Überblick:

Schutzgut	Wesentliche Wirkungen /Betroffenheit	Bewertung (Erheblichkeit)
Fläche / Boden	Hohe Versiegelung durch hohe Grundflächenzahl (GRZ = 0,8) möglich, Versiegelung durch Anlage von Gebäuden, Zufahrten und Stellflächen, keine naturnahen oder seltenen Böden betroffen. Aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplans (maximale GRZ und Verkehrsflächen) ist eine Versiegelung bzw. Überbauung von bis zu ca. 40.830 m ²	mittel

	<p>möglich. Es erfolgt der nicht ausgleichbare Verlust von etwa 41.280 m² intensiv landwirtschaftlich genutzter Fläche (bzw. Altgrasflur entlang des bestehenden Wirtschaftsweges).</p> <p>Auf Grund von Altlasten (Untersuchungen laufen noch) ist im betroffenen Bereich von jeglicher Versickerung abzusehen.</p>	
Luft / Klima	<p>Kaltluftentstehungsflächen ohne Bezug zu Belastungsgebieten betroffen.</p>	gering - mittel
Wasser	<p>Überschwemmungsgebiete, Wasserschutzgebiete oder Oberflächengewässer sind nicht betroffen. Verringerte Grundwasserneubildung durch Versiegelung, aber soweit möglich Versickerung und Rückhaltung vor Ort.</p> <p>Anlage eines Regenrückhalteteichs geplant.</p>	gering - mittel
Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt	<p>Verlust von Ackerflächen und kleinflächig Altgrasfluren entlang des Wirtschaftsweges, es sind keine Flächen mit komplexen ökologischem Wirkungsgefüge betroffen. Für die Entfernung der Laubbäume entlang des Wirtschaftsweges sind Ersatzpflanzungen im Zuge der Ortsrandeingrünung vorgesehen.</p> <p>Die Auswirkungen auf die Pflanzen- und Tierwelt / Arten und Lebensräume sind auf Grund der bisherigen Nutzung eher gering. Bei Beachtung der Vermeidungsmaßnahmen werden insgesamt keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG hervorgerufen.</p>	gering
Landschaft / Erholung	<p>Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes durch Baukörper möglich, jedoch durch verbindliche Festsetzungen zur Gebäudehöhe begrenzt. Die geplanten Eingrünungsmaßnahmen (Baum- und Heckenpflanzungen) tragen zur Verminderung der Auswirkungen bei, und sind hier Voraussetzung für diese Einstufung.</p> <p>An der bisherigen geringen Erholungseignung ändert der Eingriff nichts.</p>	gering - mittel
Mensch / Gesundheit	<p>Verlust siedlungsnaher Freiflächen, keine erheblichen Emissionen bei Einhaltung der immissionsschutzrechtlichen Vorgaben (u. A. schalltechnisches Gutachten).</p>	gering
Kultur- und sonstige Sachgüter	<p>Keine Bodendenkmale vorhanden; bei evtl. Bodenfunden sind die gesetzlichen Vorgaben einzuhalten.</p>	nicht betroffen / nicht beeinträchtigt
Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	<p>Es entstehen keine erheblichen zusätzlichen Belastungen durch Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern.</p>	nicht betroffen
Auswirkungen bei schweren Unfällen oder Katastrophen	<p>Keine zusätzlichen Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen.</p>	voraussichtlich nicht betroffen

Tabelle 2 – Schutzgüter und Auswirkungen

Es werden Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung und -minimierung aufgezeigt. Nicht vermeidbare Auswirkungen werden soweit möglich im Geltungsbereich, wo das nicht möglich ist außerhalb des Geltungsbereichs, ausgeglichen bzw. ersetzt.

Insgesamt ist das Vorhaben unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen als umweltverträglich anzusehen. Standorte mit geringeren Auswirkungen auf die Schutzgüter gibt es nicht bzw. stehen nicht zur Verfügung.

4.8 Referenzliste der Quellen

Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden – nach Anlage 1 Abs. 3 d BauGB.

Auslegungshilfe „Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung“, Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie, Stand: 07. Januar 2020.

Bayerische Kompensationsverordnung (BayKompV) - Arbeitshilfe zur Biotopwertliste - Verbale Kurzbeschreibungen; Herausgeber: Bayerisches Landesamt für Umweltschutz (LfU) Juli 2014

Bayerischer DENKMAL-ATLAS - www.geoportal.bayern.de/bayernatlas-klassik/ - Oktober 2019

Bayerischer Leitfaden zur Eingriffsplanung in der Bauleitplanung „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (ergänzte Fassung vom Januar 2003)

Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz - FIN-WEB (Online-Viewer)
<http://fisnat.bayern.de/finweb/> - Feb. 2020

Bayern-Atlas <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas> - Oktober 2019

FIS-Natur Online - Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz - FIN-WEB (Online-Viewer) -
<http://fisnat.bayern.de/finweb/> - Oktober 2019

Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Gemeinde Edelsfeld (KREUSS UND MALITZKE 1997)

Geologische Karte von Bayern 1:500.000 <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/...> - Oktober 2019

Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP): Verordnung über das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) - vom 22. August 2013, geändert durch Verordnung vom 21. Februar 2018 -
<https://www.landentwicklung-bayern.de/instrumente/landesentwicklungsprogramm/landesentwicklungsprogramm-bayern-stand-2018/>

Leitfaden zur Verwendung gebietseigener Gehölze – Herausgeber Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit (BMU) - Januar 2012

Luftbild <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/> - Okt. 2019

Regionalplan der Region Oberpfalz-Nord (6)
www.regierung.oberpfalz.bayern.de/leistungen/regionalplanung/regionalpl6 vom 2002/2014

Übersichtsbodenkarte von Bayern 1:25.000 <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/> - Dez. 2018

Verordnung über die Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft (Bayerische Kompensationsverordnung – BayKompV) vom 7. August 2013 (Bayerisches Gesetz- und Verordnungsblatt Nr. 15/2013 - 517)

Höhenangaben: Geoportal Bayern <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/...> , eigene Vermessungen

Aufgestellt, 09. Februar 2021, mit redaktionellen Änderungen bis 11.02.2021

Renner + Hartmann Consult GmbH **Ingenieurbüro für Bau- und Umwelttechnik**

Marienstraße 6 - 92224 Amberg

Tel.: 09621/4860-0 Fax: 09621/4860-49

Landschaftsarchitekten Dipl.-Ing. (FH) Martina Kohl, Dipl.-Ing. (FH) Hans-Jürgen Tiefel

info@renner-consult.de www.renner-consult.de

Datei: 02_03_BP_Begründung Umweltbericht_09Feb2021.docx

5. Anhang

Anmerkung: Den Artenlisten liegt die Gehölzliste für den Landkreis Amberg-Sulzbach zugrunde (letzter Stand im Mai 2019 von Herrn Nefe übermittelt). In dieser Gehölzliste werden unter *Punkt I „Geeignete Gehölzarten zur Anpflanzung in der freien Landschaft im Naturraum "Nördliche Frankenalb"“* genannt und es wird erläutert:

„Gehölzverwendung im Landkreis Amberg-Sulzbach

Nach den Zielen und Grundsätzen des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind die Lebensgemeinschaften und Lebensräume wildwachsender Pflanzen und Tiere zu schützen (BNatSchG).

Dies bedeutet, dass das Einbringen von Ziergehölzen in naturnahe Pflanzengesellschaften der freien Landschaft einerseits die Lebensgemeinschaft ungünstig beeinflusst, andererseits aber auch das Landschaftsbild (Eigenart und Schönheit einer Landschaftseinheit) erheblich stört.

I. Geeignete Gehölzarten zur Anpflanzung in der freien Landschaft im Naturraum "Nördliche Frankenalb"

1. Großbäume

<i>Acer platanoides</i> (Spitz-Ahorn)	
<i>Acer pseudoplatanus</i> (Berg-Ahorn)	
<i>Ainus glutinosa</i> (Schwarz-Erle)	
<i>Betula pendula</i> (Birke)	
<i>Fraxinus excelsior</i> (Gewöhnliche Esche)	
<i>Quercus robur</i> (Stiel-Eiche)	
<i>Quercus petraea</i> (Trauben-Eiche)	trockener Standort
<i>Tilia cordata</i> (Winter-Linde)	
<i>Tilia platyphyllos</i> (Sommer-Linde)	
<i>Ulmus glabra</i> (Berg-Ulme)	trockener Standort

2. Kleinbäume

<i>Acer campestre</i> (Feld-Ahorn)	
<i>Carpinus betulus</i> (Hainbuche)	
<i>Populus tremula</i> (Zitter-Pappel)	
<i>Prunus avium</i> (Wild-Kirsche)	
<i>Prunus padus</i> (Trauben-Kirsche)	feuchter Standort
<i>Pyrus communis</i> (Wild-Birne)	
<i>Salix fragilis</i> (Bruch-Weide)	feuchter Standort
<i>Sorbus aucuparia</i> (Vogelbeere)	
Obstbäume	Hochstamm, alte bewährte Sorten

3. Sträucher

<i>Cornus sanguinea</i> (Hartriegel)	trockener/warmer Standort
<i>Corylus avellana</i> (Hasel)	
<i>Crataegus laevigata</i> (zweigriffeliger Weißdorn)	trockener Standort
<i>Crataegus monogyna</i> (eingriffeliger Weißdorn)	trockener Standort
<i>Euonymus europaeus</i> (Pfaffenhütchen)	
<i>Lonicera xylosteum</i> (Heckenkirsche)	
<i>Prunus spinosa</i> (Schlehe)	
<i>Rhamnus frangula</i> (Faulbaum)	feuchter Standort
<i>Rosa canina</i> (Hunds-Rose)	trockener/warmer Standort

<i>Rosa rubiginosa</i> (Wein-Rose)	<i>trockener/warmer Standort</i>
<i>Rubus caesius</i> (Kratzbeere)	<i>feuchter Standort</i>
<i>Rubus fruticosus</i> agg. (Brombeere)	
<i>Rubus idaeus</i> (Himbeere)	
<i>Salix aurita</i> (Öhrchenweide)	<i>feuchter Standort</i>
<i>Salix cinerea</i> (Grau-Weide)	<i>feuchter Standort</i>
<i>Salix purpurea</i> (Purpur-Weide)	<i>feuchter Standort</i>
<i>Berberis vulgaris</i> (Berberitze)	<i>trockener Standort</i>
<i>Daphne mezereum</i> (Seidelbast)	
<i>Ribes uva-crispa</i> (Wilde Stachelbeere)	
<i>Rhamnus catharticus</i> (Kreuzdorn)	<i>trockener Standort</i>
<i>Rosa arvensis</i> (Kriechende Rose)	
<i>Viburnum lantana</i> (Wolliger Schneeball)	<i>trockener Standort</i>
<i>Salix caprea</i> (Sal-Weide)	
<i>Sambucus nigra</i> (Schwarzer Holunder)	
<i>Sambucus racemosa</i> (Trauben-Holunder)	
<i>Viburnum opulus</i> (Gewöhnlicher Schneeball)	<i>feuchter Standort</i>

4. Kletterpflanzen

- Hedera helix* (=Efeu)
- Clematis vitalba* (=Gewöhnliche Waldrebe)

II. Geeignete Gehölze zur Anpflanzung am Ortsrand

Die alten Ortsränder werden im Wesentlichen durch ringförmig um den Ort reichende, nicht eingezäunte Obstgärten geprägt, an den Grundstücksrändern befinden sich weiterhin Heckenriegel mit zum Teil alten großkronigen Bäumen.

Die Randeingrünung setzt sich in der Regel über Hofbäume und Gartenhecken bis in die Ortsmitte fort - Dorfbaum.

Bei allen Ortsrandgestaltungen sollte dieser ursprüngliche und über Jahrhunderte entstandene Randcharakter angestrebt werden.

Geeignet sind alle unter "Punkt I" genannten Gehölzarten“

(aus der Gehölzliste für den Landkreis Amberg-Weizsach – Stand Mai 2019).