

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN

Allgemeines Wohngebiet „Nordwestlicher Ortsrand“

Begründung mit Umweltbericht

Gemeinde Edelsfeld

Landkreis Amberg-Weizsach

Hirschbachstraße 8, 92265 Edelsfeld



Vorentwurf: 05.03.2024

Entwurf:

Endfassung:

Entwurfsverfasser:



Inhaltsverzeichnis

A) Vorbemerkungen / Ziel der Planung	5
B) Rahmenbedingungen und Planungsvorgaben	5
1. Gesetzliche Grundlagen – Verordnungen.....	5
2. Relevante übergeordnete Planungen und Fachplanungen	6
2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)	6
2.2 Regionalplan (RP)	7
2.3 Flächennutzungs- und Landschaftsplan.....	9
C) Beschreibung des Planungsgebiets	10
1. Geltungsbereich / Größe	10
2. Verkehrsanbindung/Lage	10
3. Topographie / Nutzung	11
4. Baugrund / Bodenverhältnisse	11
5. Bodenordnende Maßnahmen	12
6. Naturraum	12
7. Erschließung, Ver- und Entsorgung	12
7.1 Verkehrserschließung	12
7.2 Abfallwirtschaft	13
7.3 Wasser/Löschwasser	13
7.4 Abwasserbeseitigung	13
7.5 Niederschlagswasser	13
7.6 Strom	14
7.7 Telekommunikation	14
7.8 Fernwärmeanschluss	14
8. Grundwasser	14
9. Immissionsschutz	14
10. Altlasten	15
11. Wasserwirtschaft	15
12. Umweltrelevante Faktoren	15
13. Denkmalpflege	16
14. Standort-Alternativenprüfung	16
15. Bedarfsermittlung	16
16. Sonstiges	26
D) Konzeption und Ziele aus städtebaulicher und landschaftsplanerischer Sicht ..	27
1. Art der baulichen Nutzung	27
2. Maß der baulichen Nutzung	27
3. Baugrenzen, Abstandsflächen, Bauweise.....	27

4. Baugestaltung, Hauptgebäude	27
5. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen	29
6. Beleuchtung der Außenanlagen	29
7. Einfriedungen	29
8. Verkehrsflächen und Erschließung	29
9. Gestaltung des Geländes	30
10. Versiegelung	30
11. Festsetzungen zur Grünordnung	30
12. Oberflächenwasser	30
13. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz, Regelung des Wasserabflusses	31
14. Energieversorgung, Leitungsverlegung, Schutzabstände	31
15. Emissions-/Immissionsschutz, Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen	31
16. Bodendenkmalpflege	32
17 Sonstige Planzeichen und Festsetzungen	32
18. Städtebauliches Konzept	32
19. Grünordnerisches Konzept	32
20. Artenschutz	33
E) Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 BauGB	34
1. Einleitung	34
1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplans	34
1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung	34
2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung	35
2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario)	36
2.1.1. Umweltmerkmale	36
2.1.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung 41	
2.1.3 Beschreibung der Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung oder Ausgleich von erheblichen Umweltauswirkungen	46
2.2 Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter	46
2.2.1 Schutzgut Tiere und Pflanzen	46
2.2.2 Schutzgut Boden	47
2.2.3 Schutzgut Wasser	47
2.2.4 Schutzgut Landschaftsbild	47
2.2.5 Schutzgut Luft/Klima	47

2.2.6 Schutzgut Fläche	47
2.2.7 Landschaftspflegerische Maßnahmen und Festsetzungen	48
2.3 Ausgleich unvermeidbarer Beeinträchtigungen / Eingriffsregelung	48
2.3.1 Bestandsaufnahme	48
2.3.2 Ermittlung der Eingriffsschwere	49
2.3.3 Ermittlung des Ausgleichsbedarfs	49
2.3.4 Auswahl von geeigneten Ausgleichsmaßnahmen / Maßnahmenkonzept	55
2.3.5 Bestimmung des Umfangs, Bewertung von Ausgleichsmaßnahmen / Bilanzierung	57
2.3.6 Umsetzung und Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen	58
2.3.7 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Planung (Monitoring).....	59
2.4 Alternative Planungsmöglichkeiten	59
2.5 Zusätzliche Angaben	59
2.5.1 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	59
2.5.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen	60
3. Allgemein verständliche Zusammenfassung	62
F) Quellen	63
G) Anlagen	64
H) Impressum.....	64

A) Vorbemerkungen / Ziel der Planung

Der Gemeinderat Edelsfeld fasst zur geordneten städtebaulichen Entwicklung des Hauptorts Edelsfeld den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungs- und Grünordnungsplan „Nordwestlicher Ortsrand“.

Mit dieser Bauleitplanung reagiert die Gemeinde Edelsfeld auf den Bedarf an Baufläche für Wohnnutzung und schafft zugleich eine wichtige Grundlage für eine nachhaltige Entwicklung des Ortsteils.

B) Rahmenbedingungen und Planungsvorgaben

1. Gesetzliche Grundlagen – Verordnungen

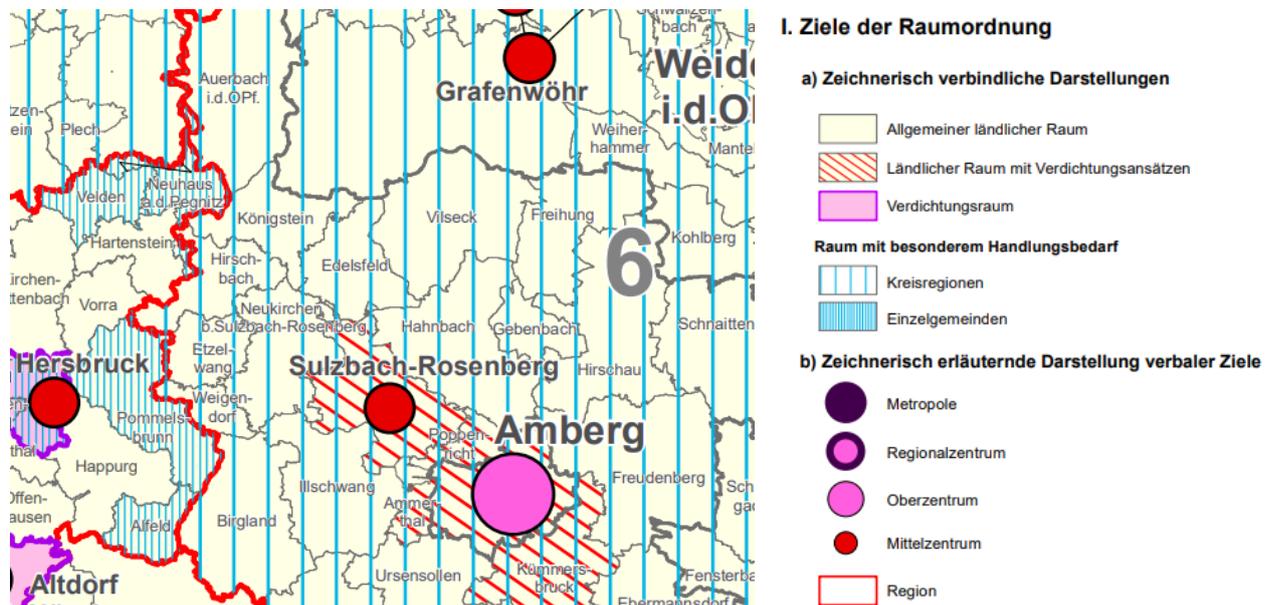
- BauGB Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert Artikel 1 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).
- BauNVO Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung - in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).
- BauVorIV Verordnung über Bauvorlagen und bauaufsichtliche Anzeigen - Bauvorlagenverordnung - in der Fassung vom 10.11.2007 (GVBl. S. 792), zuletzt geändert durch § 5 der Verordnung vom 23.12.2020 (GVBl. S. 663).
- BayBO Bayerische Bauordnung 2008 in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Juni 2023 (GVBl. S. 250).
- BayBodSchG Bayerisches Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (Bayerisches Bodenschutzgesetz) vom 23.02.1999 (GVBl. S. 36), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09. Dezember 2020 (GVBl. S. 640)
- BayDSchG Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler - Bayerisches Denkmalschutzgesetz - in der Fassung vom 25.06.1973 (BayRS IV S. 354), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 23. Juni 2023 (GVBl. S. 251).
- BNatSchG Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege - Bundesnaturschutzgesetz - in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240).
- BayNatSchG Gesetz über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur - Bayerisches Naturschutzgesetz - in der Fassung vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 23. Dezember 2022 (GVBl. S. 723).
- GaStellIV Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze - Garagen- und Stellplatzverordnung - in der Fassung vom 30.11.1993 (GVBl. S. 910), zuletzt geändert durch § 3 der Verordnung vom 07. August 2018 (GVBl. S. 694).

NWFreiV	Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser - Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - in der Fassung vom 01.01.2000 (GVBl S. 30), zuletzt geändert durch § 1 Nr. 367 der Verordnung vom 22. Juni 2014 (GVBl S. 286).
PlanZV	Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts - Planzeichenverordnung - vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
TRENGW	Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser in der Fassung der Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums für Umwelt und Verbraucherschutz vom 17.12.2008 (AllMBl 1/2009, S. 4).
TrinkwV	Trinkwasserverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. Juni 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 159)

Alle Gesetze, Verordnungen, Regelungen, Satzungen etc., auf die innerhalb dieser Planung verwiesen wird, können über die Verwaltung der Gemeinde Edelsfeld eingesehen werden.

2. Relevante übergeordnete Planungen und Fachplanungen

2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)



LEP, Anhang 2 Strukturkarte

Entsprechend der Strukturkarte befindet sich der Geltungsbereich im allgemeinen ländlichen Raum und gehört zur Kreisregion mit besonderem Handlungsbedarf (LEP Lesefassung Stand 01.06.2023).

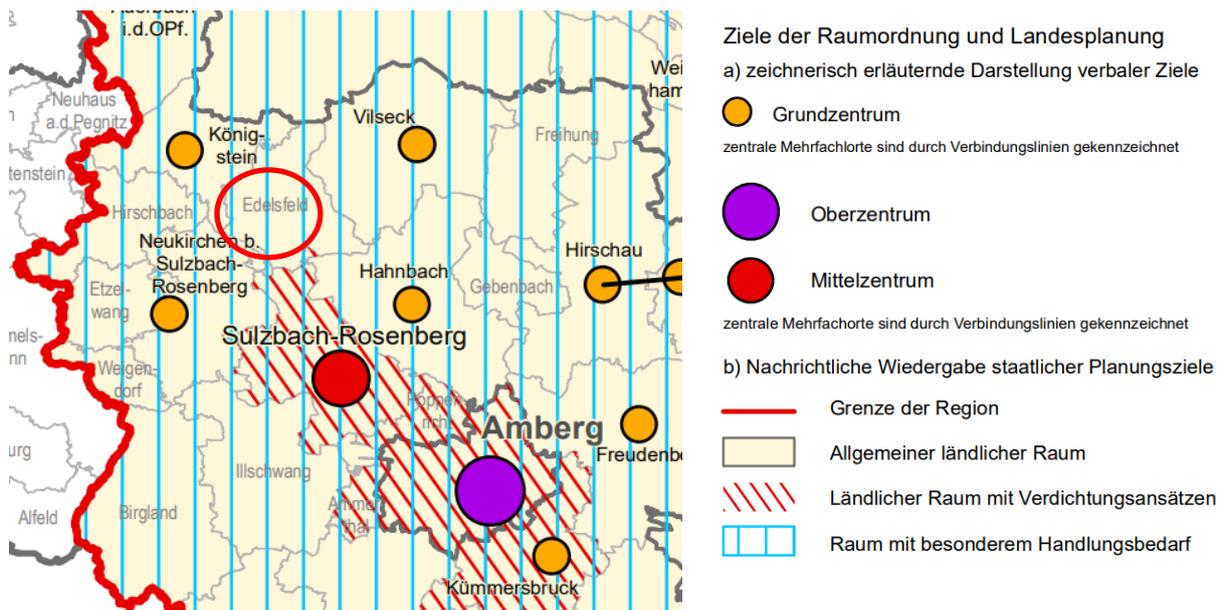
Die Teilräume mit besonderem Handlungsbedarf sind vorrangig zu entwickeln. Dies gilt u.a. bei Planungen und Maßnahmen zur Versorgung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge (vgl. 2.2.4 Vorrangprinzip). Der ländliche Raum ist so zu entwickeln und zu ordnen, dass

er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann sowie die Daseinsvorsorge in Umfang und Qualität gesichert und die erforderliche Infrastruktur weiterentwickelt wird. Außerdem soll die eigenständige, gewachsene Siedlungs-, Freiraum- und Wirtschaftsstruktur bewahrt und weiterentwickelt werden.

Nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) soll die Zersiedelung der Landschaft verhindert werden (vgl. LEP 3.3G). Neubauf Flächen sollen nach dem LEP-Ziel 3.3 möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten ausgewiesen werden. Das Plangebiet schließt unmittelbar an bestehende Bebauung an bzw. wird von ihr umgeben, so dass das Vorhaben in dieser Hinsicht den Vorgaben des Landesentwicklungsprogramms entspricht. Des Weiteren sind im Sinne des Flächensparens die vorhandenen Potenziale vorrangig zu nutzen (vgl. LEP 3.2 Z) und die Ausweisung von neuen Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung ausgerichtet werden (vgl. LEP 3.1 G).

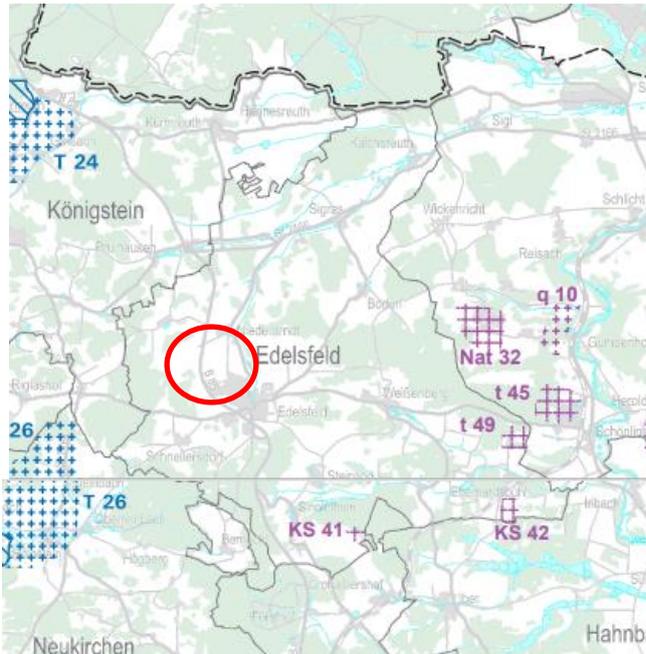
2.2 Regionalplan (RP)

Im Regionalplan zur Region Oberpfalz-Nord (6) sind folgende Planungsvorgaben für den Bereich Edelsfeld eingetragen:



Zielkarte 1: Raumstruktur, RP Region Oberpfalz-Nord (6), Stand 01.06.2022

Entsprechend der Karte zur Raumstruktur befindet sich Edelsfeld in einem ländlichen Teilraum mit besonderem Handlungsbedarf, dessen Entwicklung nachhaltig gestärkt werden soll.



I. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

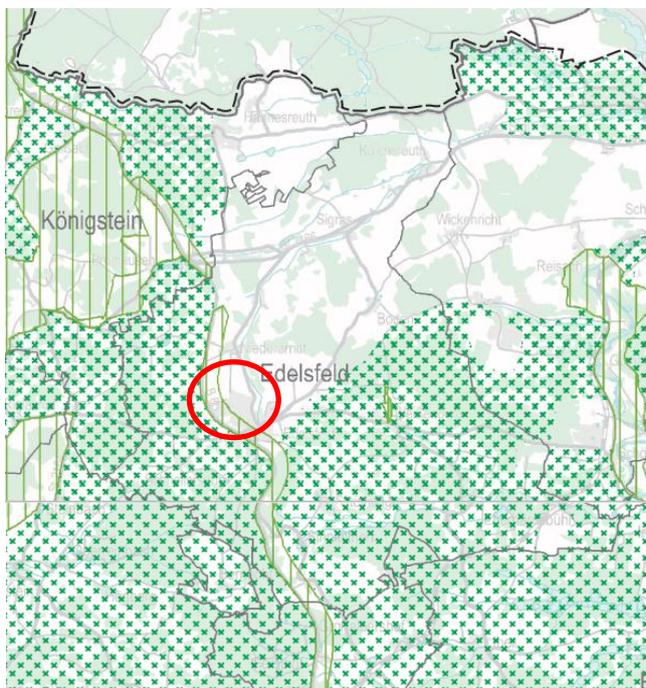
a) Zeichnerisch verbindliche Darstellungen

Bodenschätze

-  **KS 16** Vorranggebiet mit Kennzeichnung
-  **t 39** Vorbehaltsgebiet mit Kennzeichnung

Zielkarte 2: Siedlung und Versorgung, RP Region Oberpfalz-Nord (6), Stand 01.06.2018

Die Zielkarte 2 Siedlung und Versorgung verortet lediglich ein kleines Vorranggebiet für Ton im östlichen Gemeindebereich sowie zwei kleine Vorranggebiete für Kies und Sand im Süden von Edelsfeld. Diese sind nicht von Bedeutung für den vorliegenden Bebauungsplan.



I. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

a) Zeichnerisch verbindliche Darstellungen

-  Landschaftliches Vorbehaltsgebiet

II. Bestehende Nutzungen und Festsetzungen

Natur und Landschaft

-  Naturschutzgebiet
-  Landschaftsschutzgebiet

Zielkarte 3: Landschaft und Erholung, RP Region Oberpfalz-Nord (6), Stand 15.12.2009

Das Gemeindegebiet Edelsfeld ist Großteils als landschaftliches Vorbehaltsgebiet markiert. Für den Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplans sind jedoch keine Inhalte in der Zielkarte 3 Landschaft und Erholung erfasst. Die Darstellungen des Landschaftsschutzgebietes entsprechen nicht dem aktuellen Stand (s. Umweltbericht).

2.3 Flächennutzungs- und Landschaftsplan



Auszug Flächennutzungs- und Landschaftsplan, Gemeinde Edelsfeld, Stand Juli 1997

Der Geltungsbereich des Bauungs- und Grünordnungsplans ist im rechtskräftigen Flächennutzungs- und Landschaftsplan bereits als Allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellt.

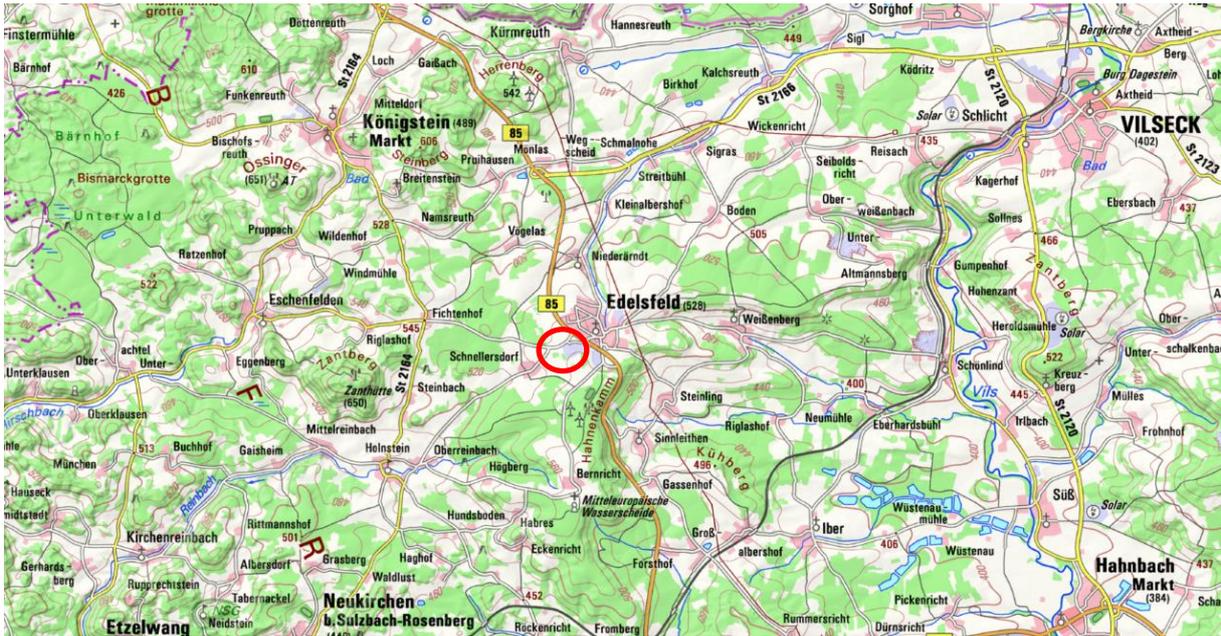
C) Beschreibung des Planungsgebiets

1. Geltungsbereich / Größe

Der räumliche Geltungsbereich des Bau- und Grünordnungsplanes erstreckt sich über das Flurstück 236, Gemarkung Edelsfeld und hat eine Größe von ca. 18.443 m².

2. Verkehrsanbindung/Lage

Das Planungsgebiet befindet sich am nordwestlichen Ortsrand von Edelsfeld im Landkreis Amberg-Weilburg. Die Ortschaft Edelsfeld liegt direkt an der Bundesstraße B85.



Topographische Karte: Bayernatlas, abgerufen 10.08.2023

3. Topographie / Nutzung

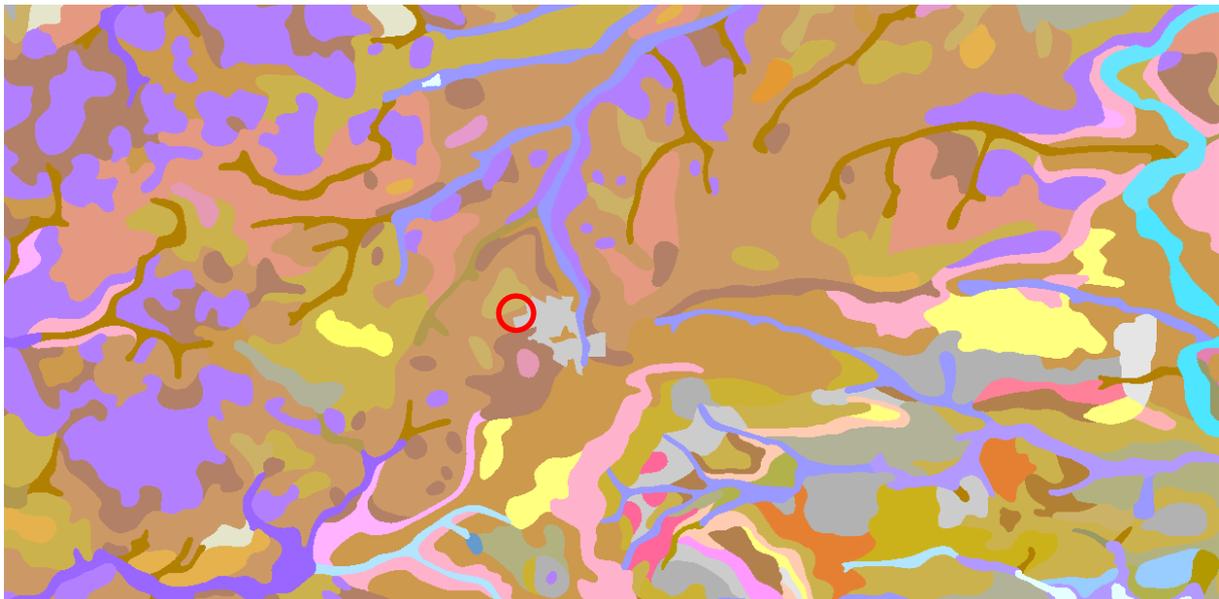
Der Ort Edelsfeld liegt in einer bewegten Hügellandschaft. Das Hauptgefälle im Planungsgebiet richtet sich von Südosten nach Nordwesten und ist mit ca. 6 m als nahezu flach anzusprechen.



Topographische Karte: Bayernatlas, abgerufen 10.08.2023

4. Baugrund / Bodenverhältnisse

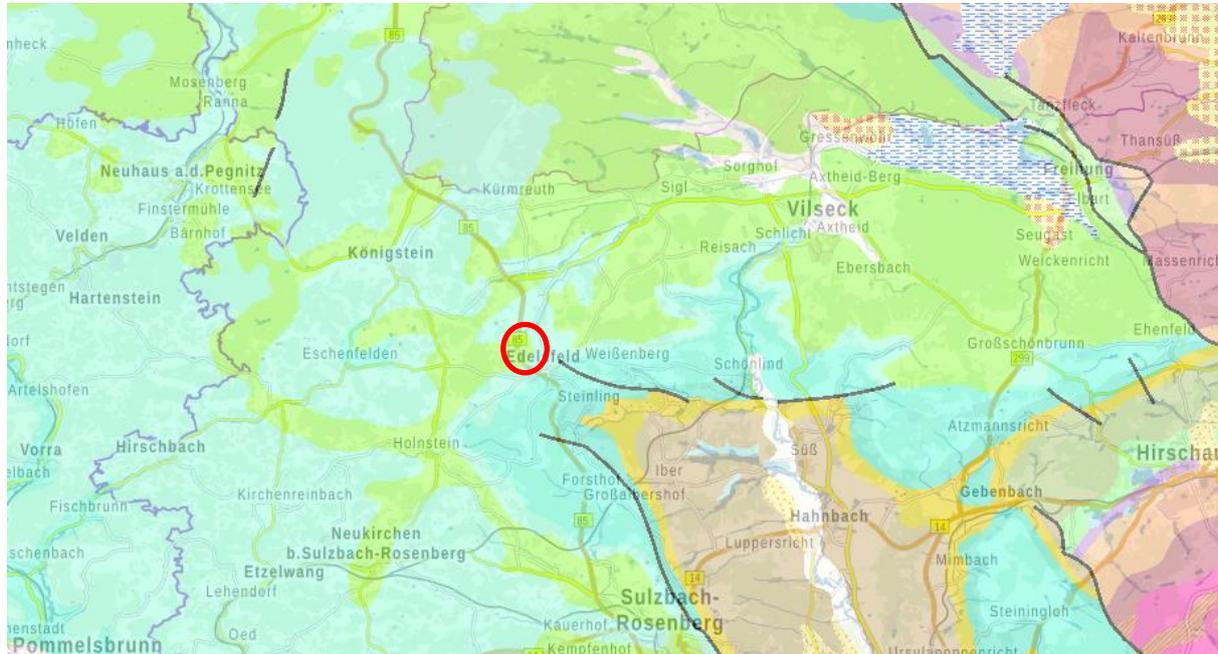
Es erfolgte im Vorfeld keine Baugrunduntersuchung.



Übersichtsbodenkarte 1:25.000: Umweltatlas Boden

Laut der Übersichtsbodenkarte Bayern ist im Planungsgebiet der Boden 235b, fast ausschließlich Braunerden (psydovergleyte) aus Lehm bis Schluss (Deckschicht) über Lehm bis Schluffton ((Kiesel-)Kalksandstein, (Sand-)Mergelstein) vorhanden.

Die geologische Karte von Bayern gibt folgende Angaben zum Planungsbereich:



Geologische Karte 1:500.000 (GK500): Umweltatlas Bayern

Entsprechend der geologischen Karte 1:500.000 (GK500) zählt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes zur geologischen Einheit Oberkreide (Präobercenoman bis Campan) (grüne Flächenschraffur). Das vorliegende Gestein setzt sich zusammen aus Ton- und Sandstein, Eisenerz (vorwiegend Brauneisenerz), Kalksandstein, z.T. kieselig (z.B. „Neuburger Kieselkreide“) sowie Mergelstein.

5. Bodenordnende Maßnahmen

Im Anschluss an die Bauleitplanung sind bodenordnende Maßnahmen vorgesehen.

6. Naturraum

Der Untersuchungsraum befindet sich im Naturraum Fränkische Alb, Untereinheit 0080-A Hochfläche der Nördlichen Frankenalb.

7. Erschließung, Ver- und Entsorgung

7.1 Verkehrserschließung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes bedingt neue, öffentliche Erschließungsmaßnahmen. Die Erschließung der möglichen Baufenster erfolgt über zu errichtende Verkehrsflächen in

Anschluss an die bereits bestehende Kleiberstraße bzw. den Fasanenweg sowie den Sperlingweg.

7.2 Abfallwirtschaft

Für den im Holsystem zu entsorgenden Abfall wird auf Folgendes hingewiesen: Müll darf nach §16 Nr. 1 der Unfallverhütungsvorschriften Müllbeseitigung (BGV C 27) nur dann von den Müllbehälterstandplätzen abgeholt werden, wenn die Zufahrt so angelegt ist, dass ein Rückwärtsfahren nicht erforderlich ist.

Aufgrund der geltenden Unfallverhütungsvorschriften können Stellflächen für Müllgefäße nur direkt angefahren werden, wenn grundsätzlich ein Rückwärtsfahren der Müllfahrzeuge nicht erforderlich ist und die Fahrwege nach der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen RAS 06 ausgestattet und die Transportwege bei Dunkelheit beleuchtet sind. Andernfalls sind die Müllgefäße an der nächsten anfahrbaren Stelle bereit zu stellen, so dass eine Verkehrsbehinderung ausgeschlossen werden kann.

7.3 Wasser/Löschwasser

Die Versorgung des Baugebietes mit Trinkwasser ist durch den kommunalen Wasserversorger sichergestellt. Auf Grund der bereits vorhandenen Strukturen ist davon auszugehen, dass der Geltungsbereich mit einer ausreichenden Löschwassermenge versorgt werden kann. Die Bekanntmachung zum Vollzug des Bayerischen Feuerwehrgesetzes (VollzBekBayFwG) des Bayerischen Staatsministeriums des Innern vom 28.05.2013 (Az.: ID-2211.50-162) empfiehlt den Kommunen, bei der Ermittlung der notwendigen Löschwassermenge die Technische Regel zur Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung – Arbeitsblatt W 405 der Deutschen Vereinigung des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) anzuwenden.

Es wird die Verwendung von Überflurhydranten empfohlen. Wird die Löschwasserversorgung durch Löschwasserbehälter sichergestellt, sind die Vorgaben der DIN 14230: 2012-09 (Unterirdischer Löschwasserbehälter) einzuhalten.

7.4 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem und wird über das Kanalsystem der Gemeinde Edelsfeld abgeleitet. Die Ableitung des Regenwassers erfolgt über das westlich vorhandene Regenrückhaltebecken. Die detaillierte Abarbeitung der Entwässerung erfolgt im Rahmen der Erschließungsplanung/Wasserrechtsverfahren.

Ausdrücklich hingewiesen wird auf die Genehmigungspflicht beim Einleiten von Produktionsabwässern in die Sammelkanalisation lt. § 58 WHG.

7.5 Niederschlagswasser

Auf die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NW FreiV) wird an dieser Stelle verwiesen.

Bei Starkniederschlägen und Schneeschmelze darf wild abfließendes Oberflächenwasser nicht zum Nachteil Dritter ab- bzw. umgeleitet werden. Die schadlose Ableitung des Oberflächenwassers ist sicher zu stellen.

Niederschlagswasser kann oftmals erlaubnisfrei versickert werden, wenn die Voraussetzungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) erfüllt sind und die fachlichen Vorgaben der zugehörigen Technischen Regeln (TRENGW) eingehalten werden. Andernfalls muss für die Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser eine wasserrechtliche Erlaubnis beantragt werden.

7.6 Strom

Es erfolgt die Verkabelung mittels Erdanschlüssen durch die Bayernwerk Netz GmbH. Die ausreichende Versorgung mit Elektrizität ist durch Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz gewährleistet.

Bei der Erschließungsplanung sowie bei der Pflanzung von Gehölzen sind die einschlägigen Schutzbestimmungen der Leitungsträger zu beachten.

7.7 Telekommunikation

Es erfolgt die Erschließung durch die Deutsche Telekom AG.

7.8 Fernwärmeanschluss

Es ist keine Anbindung des Gebietes an ein Fernwärmeleitungssystem geplant.

8. Grundwasser

Grundwasseranschnitte sowie die Behinderung seiner Bewegung sind zu vermeiden.

Sofern Grundwasser ansteht, sind die baulichen Anlagen im Grundwasserbereich fachgerecht gegen drückendes Wasser zu sichern. Auf die Anzeigepflicht bei der Freilegung von Grundwasser bzw. die Erlaubnispflicht von Bauwasserhaltungen wird hingewiesen. Eine Grundwasserabsenkung soll nicht erfolgen.

Der genaue Stand des Grundwassers ist nicht bekannt.

9. Immissionsschutz

Im Bereich des Geltungsbereichs sind Immissionen durch die im Westen an den Geltungsbereich angrenzende Bundesstraße B85 bekannt. Zudem bestehen mögliche Beeinträchtigungen durch die landwirtschaftliche Nutzung der nördlich angrenzenden Flächen. Diese können jedoch aufgrund des lediglich temporären Auftretens vernachlässigt werden.

Da die Bauflächen als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen werden, wird davon ausgegangen, dass die vorhandene und ermöglichte Bebauung nicht über geltende Grenzwerte hinaus beeinträchtigt werden.

Nach § 1 Abs. 6 BauGB sind bei Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen insbesondere die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen.

Zum vorliegenden Bebauungsplan wurde deshalb die schalltechnische Untersuchung mit der Auftragsnummer 8444.1/2023-AS der Ingenieurbüro Kottermair GmbH, Altomünster vom 22.08.2023 angefertigt, um die Lärmimmissionen (Verkehr) im Plangebiet quantifizieren und beurteilen zu können, ob die Anforderungen des § 50 BImSchG für die benachbarte schützenswerte Bebauung hinsichtlich des Schallschutzes erfüllt sind. Zur Beurteilung können die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“, Teil 1 sowie die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV herangezogen werden. Die Definition der schützenswerten Bebauung richtet sich nach der Konkretisierung im Beiblatt 1 zur DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“. Die notwendigen Schallschutzmaßnahmen sind in der Satzung zum Bebauungsplan ausführlich beschrieben.

10. Altlasten

Ein Abgleich mit dem aktuellen Altlastenkataster des Landkreises Amberg-Weilburg hat keine Hinweise auf etwaig vorhandene Altlasten ergeben.

11. Wasserwirtschaft

Das Planungsgebiet befindet sich nicht in einem festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet. Entsprechend der Daten des Umweltatlas Bayern befindet sich der Geltungsbereich auch nicht innerhalb wassersensibler Bereiche.

12. Umweltrelevante Faktoren

Die Beschreibung der umweltrelevanten Faktoren erfolgt im beiliegenden Umweltbericht.

13. Denkmalpflege

Im Geltungsbereich sind weder Boden- noch Baudenkmäler im Denkmalatlas des Bayerischen Staatsministeriums der Finanzen und für Heimat verzeichnet.



Boden- und Baudenkmaldaten (Bayer. Landesamt für Denkmalpflege): Bayern-Atlas

Die nächsten bekannten Denkmäler befinden sich im Ortskern von Edelsfeld, östlich der Ortschaft sowie nördlich des Geltungsbereiches in der Ortschaft Niederärndt.

14. Standort-Alternativenprüfung

Die vorliegende Bauleitplanung stellt die gewünschte städtebauliche Entwicklung des Ortsteils Edelsfeld dar.

Die Alternativenprüfung zum Standort hat sich im Wesentlichen auf die Findung der bestgeeigneten Stelle im Gemeindebereich zu beschränken.

Die vorliegende Planung wurde aus dem rechtskräftigen Flächennutzungs- und Landschaftsplan entwickelt, weshalb davon auszugehen ist, dass die Phase der Variantenfindung bereits im Zuge der übergeordneten Planung mit abgearbeitet wurde.

Weitergehende Untersuchungen sind auf Ebene des Bebauungs- und Grünordnungsplans deshalb nicht erforderlich.

15. Bedarfsermittlung

15.1 Grundlagen der Überprüfung

Die Prüfung des Bestands erfolgt auf Grundlage der Auslegungshilfe „Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung“ (Stand: 05.Dezember 2023):

„Die Landesplanung setzt als überörtliche, überfachliche Planung mit den Festlegungen des Bayerischen Landesplanungsgesetzes und des Landesentwicklungsprogramms Bayern einen Rahmen für nachfolgende Planungsebenen. Ziele der Raumordnung sind dabei gemäß Art. 3 des Bayerischen Landesplanungsgesetzes (BayLplG) zu beachten, Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung in Abwägungs- und Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen (vgl. auch § 1 Abs. 7 BauGB).

In Umsetzung der in Art. 5 Abs. 2 BayLplG als Leitmaßstab der Landesplanung formulierten nachhaltigen Raumentwicklung trifft die Landesplanung zahlreiche Festlegungen zur Flächenschonung und zur Reduzierung der Flächeninanspruchnahme für Siedlungs- und Verkehrszwecke.

Um diesen Festlegungen gerecht zu werden, bedarf es bei der Planung neuer Siedlungsflächen einer Prüfung und Begründung, warum für diese ein hinreichender Bedarf besteht, der in Abwägung mit anderen Belangen, die Flächeninanspruchnahme rechtfertigt (vgl. LEP 1.2.1, 1.1.3, 3.1.1). Insbesondere aber erfordert Ziel LEP 3.2 „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“, dass vor Inanspruchnahme neuer Flächen für Siedlungszwecke im bauplanungsrechtlichen Außenbereich zunächst vorhandene Potentiale der Innenentwicklung genutzt wurden. Die Notwendigkeit der Begründung ergibt sich auch aus §1a Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB). Für Bauleitplanverfahren ist es zweckmäßig, eine plausible Bedarfsbegründung zu erstellen, die beiden gesetzlichen Grundlagen gerecht wird.

Eine Hilfestellung zur Begründung eines Bedarfs an neuen Siedlungsflächen im Außenbereich kann u.a. diese Auslegungshilfe geben.

Die Prüfung der Landesplanungsbehörden erstreckt sich dabei ausschließlich auf die Anforderungen aus dem LEP. Dabei wird standardmäßig und einheitlich anhand dieser Hinweise nachvollzogen, ob Bauleitplanungen den genannten landesplanerischen Anforderungen gerecht werden. Maßgeblich für die Inanspruchnahme neuer Flächen zu Siedlungszwecken ist eine ausreichende Begründung hierfür durch die Gemeinde.

Sofern für im Flächennutzungsplan dargestellte Flächen bereits ein Bedarf nachvollziehbar begründet wurde, ist keine erneute Bedarfsprüfung erforderlich. Maßgeblich hierfür ist, dass der Planungs- und Prognosehorizont des gegenständlichen Flächennutzungsplans und die dazu erfolgte Bedarfsbegründung nicht überholt sind. Bei der Aufstellung oder Fortschreibung des Flächennutzungsplanes ist der Prognosezeitraum zu benennen. Bei fehlender Angabe des Prognosehorizontes ist schlüssig darzulegen, inwiefern die Bedarfsbegründung in Bezug auf aktuelle Planungen noch aktuell ist. Gegebenenfalls ist der Bedarf aufgrund der aktuellen Situation erneut zu begründen.

Im Sinne einer effizienten Verwaltungspraxis ist nicht in allen Planungsfällen eine detaillierte Bedarfsprüfung zwingend erforderlich. Bei Planungen zur geringfügigen Arrondierung des bestehenden Siedlungskörpers, Abrundungen des Ortsrands, Schließungen von Siedlungslücken u. ä. ist regelmäßig keine detaillierte Bedarfsprüfung erforderlich. Dies bezieht sich insbesondere auf Planungen am Hauptort bzw. an Ortsteilen mit Siedlungsschwerpunkt, die die Maßgabe einer flächeneffizienten Siedlungsentwicklung erfüllen. Die Notwendigkeit einer Bedarfsprüfung ist im Einzelfall zu entscheiden. Die

Entscheidung ist plausibel bzw. nachvollziehbar in der Begründung des Bauleitplans darzustellen“ (S. 1-2).

Nachdem die Vorhabenfläche im Flächennutzungsplan bereits als Wohnbaufläche begründet dargestellt ist, tritt der zuvor erwähnte Fall ein, dass keine erneute Bedarfsbegründung erforderlich wäre. Dennoch wird im Folgenden der Vollständigkeit halber auf die Situation vor Ort eingegangen.

15.2 Angaben zur Überprüfung des Bedarfs

I Strukturdaten

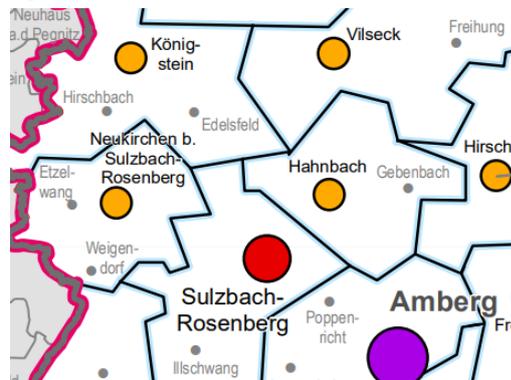
Gemeinde Edelsfeld, Landkreis Amberg-Weizsach

Einwohnerzahl der Gemeinde (es sind die jeweils zum Jahresende bereinigten Zahlen des LfStat heranzuziehen) ¹	Bevölkerungsstand zum 31.12.2022: 1.982 EW (davon 985 männlich) Bevölkerungsstand zum 30.06.2023: 2.014 EW
Einwohnerentwicklung der Gemeinde der letzten zehn Jahre	2012: 1.876 EW (davon 916 männlich) 2022: 1.982 EW (davon 985 männlich) Zuwachs: + 106 Einwohner (ca. 5,65 % von 1.876 auf 1.982 Einwohner) Zuwachs bis 30.06.2023: + 138 Einwohner
Einwohnerzahl gemäß der Bevölkerungsvorausberechnung des LfStat für das Zieljahr 2029 der Planung ²	2029: 2.010 EW
Bevölkerungsprognose des Landkreises ³	Bevölkerungsänderung im Landkreis Amberg-Weizsach 2040 im Vergleich zu 2020 in Prozent: - 1,2 % (Der Bereich -2,5 bis unter 2,5 wird als „stabil“ eingestuft.)
Durchschnittliche Haushaltsgröße (Zahl der Haushaltsmitglieder innerhalb eines Haushalts)	„Die durchschnittliche Zahl der Personen je Haushalt ist bereits zwischen 1991 und 2018 von 2,3 auf 2,0 deutlich gesunken. Bis 2040 wird sie voraussichtlich weiter auf 1,9 Personen pro Haushalt abnehmen. [...] Regionale Unterschiede zwischen den Bundesländern in der Entwicklung

¹ Statistische Berichte – Einwohnerzahlen am 31. Dezember 2022. Gemeinde, Kreise und Regierungsbezirke in Bayern: https://www.statistik.bayern.de/statistik/gebiet_bevoelkerung/bevoelkerungsstand/index.html#link_2; abgerufen am 27.11.2023

²https://www.statistik.bayern.de/mam/statistik/gebiet_bevoelkerung/demographischer_wandel/demographische_profile/09371119.pdf; abgerufen am 06.12.2023

³ https://www.kreis-as.de/media/custom/3132_468_1.PDF?1645097209; abgerufen am 06.12.2023

	<p>der Privathaushalte sind im Wesentlichen durch die demografischen Strukturen und die künftige Bevölkerungsentwicklung in den Bundesländern bedingt. Die Gesamtzahl der Privathaushalte wird bis 2040 voraussichtlich am stärksten in Baden-Württemberg und Bayern zunehmen (jeweils + 7 %).“⁴</p> <p>Durchschnittliche Haushaltsgröße in der Gemeinde Edelsfeld: ca. 2,0 Personen (Auskunft der Gemeinde Edelsfeld, Stand 28.03.2020).</p>
<p>Einstufung im Zentrale Orte-System</p> 	<p>Edelsfeld ist laut der Begründungskarte „Zentrale Orte, Nahbereiche“ (Stand 01. Juni 2022) des gültigen Regionalplans Oberpfalz-Nord (6) eine sonstige Gemeinde im Nahbereich. Die nächsten zentrale Orte sind</p> <ul style="list-style-type: none"> - die Grundzentren Königstein, Vilseck, NeuKirchen b. Sulzbach-Rosenberg und Hahnbach, - die Mittelzentren Sulzbach-Rosenberg sowie - das Oberzentrum Amberg.
<p>Gebietskategorie gem. LEP (Landesentwicklungsprogramm)</p>	<p>Im Regionalplan der Region Oberpfalz-Nord, Begründungskarte 1 – Raumgliederung, ist der Bereich bei Edelsfeld westlich der B 85 bei der ökologisch-funktionellen Raumgliederung als Kategorie „III Gebiet mit erhöhter Belastbarkeit (intensive agrarisch-forstliche Nutzung)“ dargestellt.</p> <p>In der Zielkarte 1 – Raumstruktur, ist der Bereich als allgemein ländlicher Raum sowie Raum mit besonderem Handlungsbedarf kartiert. Gleiches geht aus der Strukturkarte zum LEP hervor. Hier gilt (aus dem Textteil des LEP):</p> <p>„2.2.4 Vorrangprinzip: (Z) Die Teilräume mit besonderem Handlungsbedarf sind vorrangig zu entwickeln. Dies gilt bei</p> <ul style="list-style-type: none"> - Planungen und Maßnahmen zur Versorgung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge,

⁴ https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2020/03/PD20_069_122.html; abgerufen am 06.12.2023

	<ul style="list-style-type: none"> - Der Ausweisung räumlicher Förderschwerpunkte sowie diesbezüglicher Fördermaßnahmen und - Der Verteilung der Finanzmittel <p>Soweit die vorgenannten Aktivitäten zur Gewährung gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen einschlägig sind.“</p>
Verkehrsanbindung	Der Geltungsbereich des geplanten Baugebietes liegt am nordwestlichen Ortsrand der Gemeinde Edelsfeld, östlich der Bundesstraße B85. Die neue Erschließungsstraße grenzt an die bestehenden Wohnstraßen an.
Wirtschaftliche Entwicklungsdynamik der Gemeinde, des Landkreises und der Region	Edelsfeld hat sich in den letzten Jahrzehnten von einer ehemals von der Landwirtschaft geprägten Gemeinde zum modernen Wohn- und Industrieort entwickelt. Im Vergleich zu 416 Arbeitsplätzen im Jahr 2010, bieten Handwerk und Industrie 2021 rund 604 Arbeitsplätze am Ort an (Quelle: Auskunft der Gemeinde Edelsfeld 19.02.2022). Die wirtschaftliche Entwicklung des Landkreises und der Region ist sehr positiv.
Weitere Indikatoren u. a. zu Zielvorstellungen der Gemeinde und zur Siedlungsdichte	Die Anbindung an die örtliche Infrastruktur ist gut. Unmittelbar westlich des geplanten Baugebietes verläuft die Bundesstraße B85. Ein ausreichender Abstand der Wohnbebauung zur Bundesstraße ist durch das Einhalten der Anbauverbotszone gegeben. Ein schalltechnisches Gutachten sichert mit entsprechenden Maßnahmen das Einhalten der Grenzwerte.

II Bestehende Flächenpotenziale in der planenden Gemeinde

Hier ist laut der Vorgaben der Landes- und Regionalplanung und der Auslegungshilfe eine vollständige Aufstellung der den einzelnen Gemeindeteilen zuordenbaren Flächenpotenziale erforderlich (siehe hierzu auch Kapitel 15.3 Vitalitätscheck der AOVE):

Hierzu zählen:

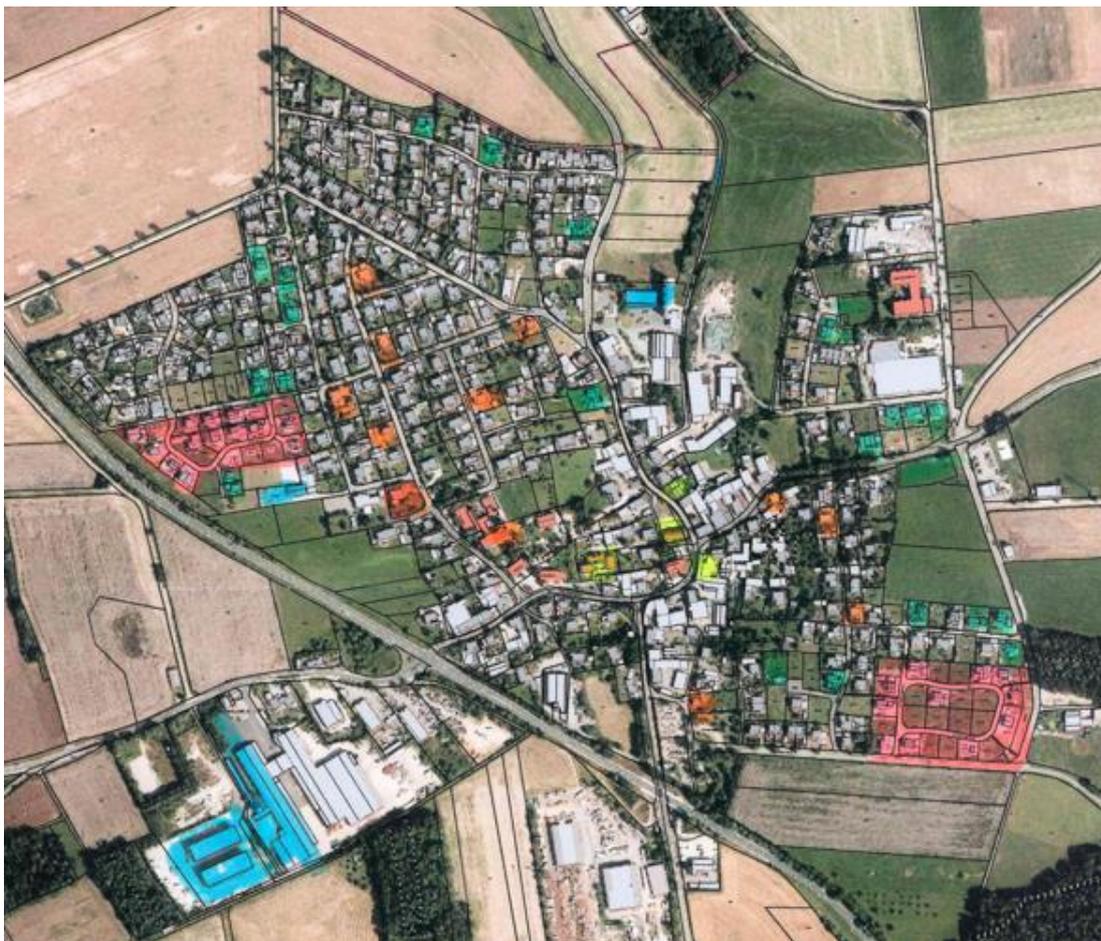
- Im Flächennutzungsplan dargestellte Flächen.
- Unbebaute Flächen im unbeplanten Innenbereich, wie etwas Baulücken, Brachen und Konversionsflächen.

- Im Bebauungsplan oder im Bereich städtebaulicher Satzungen dargestellte, noch nicht genutzte Flächen.
- Möglichkeiten der Nutzung leerstehender, ungenutzter und untergenutzter Gebäude.
- Möglichkeiten der Nachverdichtung bereits bebauter Flächen.

Die Vorhabenfläche ist im aktuell rechtsgültigen Flächennutzungsplan bereits als Wohnbaufläche dargestellt. Das geplante Allgemeine Wohngebiet (WA) entspricht somit dem Entwicklungsgebot (§ 8 Abs. 2 S. 1 BauGB).

Weitere Auskunft gibt der Überblick über die Bauentwicklung sowie das gemeindliche Leerstandsmanagement.

- Seit 2008 wurden in der Gemeinde Edelsfeld 8 Leerstände beseitigt durch Abbruch und Neubau.
- Seit 2008 wurden 45 Leerstände beseitigt durch Umbau, Sanierung oder Erweiterung.
- Seit 2008 wurden 39 Baulücken geschlossen (private Flächen ohne Bauverpflichtung).
- Seit 2008 wurden 50 neue Wohnbau-Parzellen in Baugebieten/Ortsabrundungen ausgewiesen.
- In den ausgewiesenen Wohnbaugebieten sind aktuell (Stand Juli 2021) alle Grundstücke verkauft oder reserviert (jeweils mit Bauzwang).
- Seit 2008 wurden in der Gemeinde Edelsfeld 8 gewerbliche Bestandsbetriebe erweitert.



Übersicht gemeindliches Leerstandsmanagement für die Ortschaft Edelsfeld (nach Abgaben der Verwaltung der Gemeinde Edelsfeld im Dezember 2023)

- Leerstand beseitigt durch Umbau / Sanierung / Erweiterung
- Leerstand beseitigt durch Abbruch und Neubau
- Baulücke geschlossen privat ohne Bauverpflichtung
- Baugebietsausweisung für Wohnen: alle Grundstücke verkauft oder reserviert mit Bauzwang
- Bestandsbetrieb (gewerblich) - erweitert

III Bedarf an Siedlungsflächen – Ermittlung des örtlichen Bedarfs an Wohnbauflächen in Edelsfeld

„Bedarf an zusätzlichen Wohnbauflächen ergibt sich ganz vorrangig aus Bevölkerungszuwächsen. Die zu erwartende Bevölkerungszuwächse ergeben sich aus den Bevölkerungsvorausberechnungen des Landesamtes für Statistik. Diese stellen keine Prognose dar und sind daher bei der Beurteilung zusätzlichen Wohnbauflächenbedarfs im Kontext mit den weiteren Strukturdaten der Gemeinde zu sehen. Daneben sollten zur Einordnung der Entwicklung auch die Bevölkerungsprognosen für den jeweiligen Landkreis bzw. ggf. der Region herangezogen werden. Anhand des ermittelten Einwohnerzuwachses im Planungszeitraum, der durchschnittlichen Haushaltsgröße sowie der Raumansprüche der Wohnbevölkerung ist der Bedarf an Wohnbauflächen unter Heranziehung ortsüblicher Bebauungsdichten und gleichzeitiger Berücksichtigung anzustrebender flächensparender Bauweisen und Erschließungsformen zu ermitteln. Der Bedarf zusätzlicher Wohnbauflächen ergibt sich aus der Subtraktion der vorhandenen Flächenpotenziale des ermittelten Wohnbauflächenbedarfs. Insofern sind auch negative Bedarfe an zusätzlichen Wohnbauflächen regelmäßig möglich. Für jede Gemeinde ist jedoch in geringem Umfang ein Ersatzbedarf für Abbruch, Sanierung oder Umnutzung bestehender Wohnbauflächen anzuerkennen. Entscheidend ist stets die Begründung des Bedarfs im Einzelfall unter Berücksichtigung der Bemühungen zur Innenentwicklung“ (Auslegungshilfe).

Ermittlung des Wohnbauflächenbedarfs für die gesamte Gemeinde Edelsfeld (Grundlagen siehe I Strukturdaten)

Einwohnerentwicklung der letzten 10 Jahre:

Aus der Einwohnerentwicklung der Gemeinde der letzten zehn Jahre (2012 bis 2022; auf Basis der jeweils zum Jahresende bereinigten Zahlen des LfStat) geht ein Zuwachs um 106 Einwohner auf insgesamt 1.982 Einwohner im Jahr 2022 hervor.

Im Jahr 2018 hat man für das Jahr 2022 einen Bevölkerungszuwachs in Edelsfeld von 94 Einwohner auf insgesamt 1.970 Einwohner prognostiziert.⁵

Der echte Zuwachs an Einwohner ist also höher.

⁵https://www.statistik.bayern.de/mam/statistik/gebiet_bevoelkerung/demographischer_wandel/demographische_profile/09371119.pdf; abgerufen am 06.12.2023

Prognostizierter Einwohnerzuwachs /-rückgang 2022 bis 2029:

von aktuell 1.982 Einwohner auf 2.010 Einwohner

Zuwachs von 28 Einwohner

Weitere Prognosegrundlagen:

- Jährlicher Auflockerungsbedarf: 0,3 %
- Ersatzbedarf für Abbruch, Sanierung oder Umnutzung bestehender Wohnbauflächen⁶: 0,2 % pro Jahr
- Zusammen 0,5% pro Jahr -> von 2022 bis 2029 (7 x 0,5 %) sind das 3,5 %

Wohnungen aktuell:

Die 1.982 EW verteilen sich bei durchschnittlich 2 EW pro Wohnung auf 991 Wohnungen.

Wohnungen bis 2029:

Für den prognostizierten Einwohnerzuwachs von 28 Einwohnern werden bei durchschnittlich 2 EW pro Wohnung 14 Wohnungen benötigt.

Zusätzlicher Bedarf aus Auflockerungs- und Ersatzbedarf (3,5 %):

991 Wohnungen x 0,035 = 34,7 Wohnungen

Bedarf an Wohnbauflächen für die gesamte Gemeinde unter Heranziehung ortsüblicher Bebauungsdichten und gleichzeitiger Berücksichtigung anzustrebender flächensparender Bauweisen und Erschließungsformen:

Prognoseergebnis für das Jahr 2029:

Einwohner: Ab-/Zunahme	+ 28	EW (2020 bis 2029)
Bedarf an Wohnungen	+ 14	Wohnungen aus Bevölkerungsentwicklung
Zusätzlicher Bedarf an Wohnungen	+ 34,7	Wohnungen aus Auflockerungs- / Ersatzbedarf
Insgesamter Bedarf an Wohnungen	+ 48,7	Wohnungen bis 2029
Akt. Innenentwicklungspotential	0	+48,7 - 0 = + 48,7 Wohnungen
Rechnerischer Wohnlandbedarf (* noch ohne Berücksichtigung flächensparender Bauweisen)	+ 3,4 ha	+ 48,7 W. x 0,07 ha* = 3,409 ha

⁶ Der Ersatzbedarf an Gebäuden entsteht durch den Abgang von Bausubstanz aus technischen oder wirtschaftlichen Gründen, wenn unter Berücksichtigung des Denkmalschutzes die Modernisierung nicht zweckmäßig ist. Dieser Bedarf kann nur zum Teil an Ort und Stelle ersetzt werden, da der Ersatz der Funktion unter Berücksichtigung aktuellen Abstandsflächenrechts i.d.R. mit einer erhöhten Flächeninanspruchnahme einhergeht. Der Ersatzbedarf entspricht ca. 0,6 % des Bestands der Wohn- und Mischbauflächen.

IV Kommunale Strategie zur Aktivierung der vorhandenen Potentiale

Die Gemeinde Edelsfeld führt ein gemeindliches Leerstandsmanagement durch. Auch in Bezug auf die "Interkommunale Zusammenarbeit" ist ein ständiger Kontakt mit den Nachbarkommunen gegeben.

Als Kommunale Strategie zur Aktivierung der vorhandenen Potentiale und zur Vermeidung von Leerständen sind somit unter anderem der Vitalitätscheck und das Leerstandsmanagement der AOVE, sowie das gemeindliche Leerstandsmanagement zu werten (siehe Kapitel 15.3 und Abbildung 35 auf Seite 132).

Nach Auskunft der Gemeinde Edelsfeld (Stand 07.12.2023) bestehen im Hauptort der Gemeinde Edelsfeld keine Potentiale wie Leerstände oder frei verfügbare Flächen für Wohnungsbau.

Die Hauptentwicklung der Gemeinde Edelsfeld wird künftig, wie auch bisher, im Hauptort stattfinden. Um das angestrebte Wachstum sichern zu können, bedarf es geeigneter Weiterentwicklungen wie das Angebot attraktiver Wohnstandorte.

V Abschätzung der Folgekosten einer Bauleitplanung

Die Folgekosten der Bauleitplanung sollen in der Abwägung berücksichtigt werden.

Es wird zwar eine neue Erschließungsstraße benötigt, diese kann jedoch unproblematisch an vorhandene Strukturen anschließen. Der Anschluss an die Ecke Kleiberstraße / Fasanenweg wurde zum Beispiel bereits bei der damaligen Bauleitplanung in Hinblick auf eine spätere Erweiterung des Baugebietes angelegt. Die geplanten Strukturen entstehen also im direkten Zusammenhang zum bereits zu unterhaltenen Ortsgebiet.

Zur weiteren Information kann der Folgekostenschätzer des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr herangezogen werden.

15.3 Vitalitätscheck und Leerstandsmanagement der AOVE (Arbeitsgemeinschaft Obere Vils-Ehenbach)

Die Gemeinde Edelsfeld führt ein Leerstandsmanagement durch. Dies beruht aktuell hauptsächlich auf den Bereich Wohnbauflächen. Hierdurch konnten in den letzten Jahren viele Baulücken bzw. Leerstände beseitigt werden. Auch in Bezug auf die „Interkommunale Zusammenarbeit“ ist ein ständiger Kontakt mit den Nachbarkommunen gegeben.

Gegebenenfalls von Bestandsbetrieben freiwerdende Flächen sollen dabei im Rahmen des Innenentwicklungsmanagements der Arbeitsgemeinschaft Obere Vils – Ehenbach (AOVE) wieder revitalisiert werden. Hierfür werden u.a. folgende Handlungsansätze zur Innenentwicklung und zur qualitätsvollen Weiterentwicklung des Siedlungsbereichs verfolgt:

„1. Fortführung und regelmäßige Aktualisierung der Datenbank der Innenentwicklungspotentiale, inklusive jährlicher Berichterstattung an die einzelnen Gemeindegremien und die Interkommunale Allianz

2. Die vorrangige Nutzung von Bauland und Gebäuden im Bestand vor der Neuausweisung von Baugebieten im Außenbereich (bei unveränderten Rahmenbedingungen), 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 vorhabensbezogenen 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, wie z. B. die systematische Ansprache von Baulückeneigentümern

6. Durchführung von Maßnahmen der Nachverdichtung und des „verdichteten Wohnens“ 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 (z. B. Co-Working)

8. Durchführung gemeinsamer Aktivitäten zur Förderung des Bewusstseinswandels für unterschiedliche Zielgruppen wie Bevölkerung, politische Gremien und Bauwillige (z. B. Informationsveranstaltungen, Flyer, Broschüren, gelungene Beispiele)

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, 09.09.2019).

Die Umbrüche im Altersaufbau der Bevölkerung gehen einher mit einem veränderten Wohnraumbedarf, der sich allerdings erst allmählich im Siedlungsraum niederschlagen wird. Die Siedlungsflächenentwicklung ist an den demographischen Wandel anzupassen. Der Umbau der Siedlungen mit Revitalisierung der Hauptorte und Siedlungskerne wird deshalb als Hauptziel formuliert.

Im Rahmen des Projektes „Digitales Innenentwicklungsmanagement in der Kommunalallianz AOVE“ ist Herr Stephan Gruber in Vollzeit als Innenentwicklungsmanager beim AOVE e. V. beschäftigt. Er betreut alle Mitgliedskommunen der ILE bei der Erfassung,

Evaluierung und Aktivierung der innenentwicklungspotenziale. Seine Arbeit wird fachlich von einer interdisziplinären Lenkungsgruppe, dem Heimatministerium sowie der Regierung der Oberpfalz begleitet.

15.4 Zusammenfassung der Bedarfsprüfung

In Edelsfeld sind im Gemeindegebiet nahezu keine verfügbaren Wohnbauflächen mehr vorhanden. Die zuletzt ausgewiesenen Wohngebiete sind zum Großteil bebaut. Die vorhandenen, freien Flächen sind im Privatbesitz und nicht frei verfügbar.

Da alternativ auch keine geeigneten Flächen in einem bereits ausgewiesenen Misch- oder Gewerbegebiet zur Verfügung stehen und auch keine innerörtlichen Leerstände in geeigneter Lage und Größe vorhanden sind, also der örtliche Bedarf an Wohnbauflächen nicht gedeckt ist, sieht die vorliegende Bauleitplanung die Aufstellung eines Bebauungsplans für ein allgemeines Wohngebiet entsprechend der Darstellung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans vor.

Die Flächen befinden sich im Eigentum der Gemeinde.

Durch die Ausweisung eines notariell beurkundeten Bauzwangs innerhalb von 5 Jahren konnte innerhalb der zuletzt aufgestellten Bauleitpläne eine schnelle Bebauung erreicht werden bzw. wird diese derzeit noch umgesetzt. Freie, jedoch nicht verfügbare Bauparzellen, wurden so nicht generiert.

Mit der vorliegenden Bauleitplanung stellt die Gemeinde die dauerhafte Versorgung mit Wohnraum sicher, ohne der Vitalisierung der Siedlungskerne entgegenzuwirken.

16. Sonstiges

Auf die Beachtung folgender Gesetze und Verordnungen wird insbesondere hingewiesen:

- a) Niederschlagswasserfreistellungsverordnung in der Fassung vom 01.01.2000 (GVBI S. 30), zuletzt geändert durch § 1 Nr. 367 der Verordnung vom 22.06.2014 (GVBI S.286).
- b) Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser in der Fassung der Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums für Umwelt und Verbraucherschutz vom 17.12.2008 (AllIMBI 1/2019, S. 4).
- c) Trinkwasserverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 20.06.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 159).

D) Konzeption und Ziele aus städtebaulicher und landschaftsplanerischer Sicht

1. Art der baulichen Nutzung

Die bauliche Nutzung im Geltungsbereich ist als Allgemeines Wohngebiet (WA) entsprechend § 4 BauNVO festgesetzt und greift damit die bereits vorhandene Darstellung im geltenden Flächennutzungs- und Landschaftsplan auf.

Die entsprechend der Baunutzungsverordnung in Allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im Sinne des § 3 Absatz 3 BauNVO werden ausdrücklich ausgeschlossen, da diese der vorhandenen Ortstypik widersprechen.

Im Geltungsbereich ist Wohnbebauung vorgesehen. Es werden über die Trennlinie Bereiche unterschiedlicher Nutzungen innerhalb des Baugebietes abgegrenzt.

2. Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,35 bzw. 0,5 ist im Bereich des Orientierungswerts für Allgemeine Wohngebiete entsprechend Baunutzungsverordnung und trägt damit der Lage am unmittelbaren Ortsrand von Edelsfeld Rechnung. Die Differenzierung in Bereiche mit unterschiedlicher GRZ führt dabei zu einer ortsräumlich angepassten Bebauung. Die Geschossflächenzahl (GFZ) ermöglicht dabei eine zweigeschossige Bebauung, die auch in der maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse entsprechend definiert ist. Für die Parzellen 1 und 3 ist eine zweigeschossige Bebauung verpflichtend vorgeschrieben.

3. Baugrenzen, Abstandsflächen, Bauweise

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzungen von Baugrenzen definiert. Zur Wahrung der nachbarschaftlichen Interessen sind die Abstandsflächen lt. BayBO einzuhalten. Die Baugrenze von Parzelle 1 unterschreitet an der östlichen Grundstücksgrenze den Abstand von 3 Meter um 0,50 Meter. Nachdem eine öffentliche Grünfläche angrenzt, ist das nach BayBO zulässig.

Die Baufenster sind unter Wahrung der vorhandenen Ansprüche der Ortsstruktur und Gestaltung angeordnet. Anforderungen, z.B. aus Gründen des Landschaftsbildes sowie der Ortsentwicklung sind hierbei berücksichtigt.

Die offene Bauweise dient der Wahrung des ländlichen Charakters und fördert die Durchlässigkeit für Flora und Fauna.

4. Baugestaltung, Hauptgebäude

Die Bebauung des Geltungsbereichs ist mit variablen Haustypen vorgesehen. Für die Parzellen 1 und 3 ist die Errichtung von jeweils einem Gebäude mit Erdgeschoss und einem weiterem Vollgeschoss mit Dachgeschoss (E+1+D) möglich. In diesem Bereich sind zwei

Vollgeschosse als verpflichtend festgesetzt. Die Parzelle 2 sowie die Parzellen 4 bis 17 sind als Erdgeschoss (E), Erdgeschoss mit Dachgeschoss (E+D) oder Erdgeschoss und einem weiteren Vollgeschoss (E+1) auszuführen. Es sind maximal 2 Vollgeschosse zugelassen.

Die Höhenlagen der Hauptgebäude in den jeweiligen Parzellen sind auf die fertige Fußbodenoberkante der Erdgeschosse (FOK) bezogen. Diese wird mit maximal 0,50 m über der zugehörigen Verkehrsflächenanschnittshöhe festgelegt. Zusammen mit den maximal zulässigen Aufträgen und Abgrabungen wird eine gute Einbindung der Gebäude in das natürliche Gelände gewährleistet werden. Die jeweils maximalen Gebäude- bzw. Wandhöhen sind festgelegt, um die Auswirkungen auf das Landschaftsbild in der sensiblen Ortsrandlage einzuschränken.

Analog der bereits vorhandenen Bebauung im angrenzenden, bebauten Ortsteil von Edelsfeld werden für das Baugebiet verschiedene Dachformen definiert, die entsprechend dem Haustyp gewählt werden können. Eine Einbindung in das gewachsene Ortsbild und damit eine harmonische Abrundung des Ortes kann dadurch erreicht werden.

Zur Dachdeckung sind bewährte regionale Farben und Materialien zu wählen, um das Landschaftsbild zu wahren. Zusätzlich können auf Grund der positiven ökologischen Wirkung auch begrünte Dächer ausgebildet werden. Pult- und Flachdächer sind verpflichtend zu begrünen.

Solaranlagen sind verpflichtend, um der Gewinnung von Energie aus erneuerbaren Rohstoffen Rechnung zu tragen und die Produktion am Ort des Verbrauchs zu fördern. Die Festsetzung entspricht dem Ziel der Bauleitplanung, eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung zu fördern, dem Belang des globalen Klimaschutzes durch die Nutzung erneuerbarer Energien, der Luftreinhaltung durch eine schadstofffreie Stromproduktion und sichert die örtliche Energieversorgung. Mit der Festsetzung der Installation von PV-Anlagen auf den Gebäuden wird ein ortsbezogener Beitrag zur Deckung des erhöhten lokalen Energiebedarfs geleistet. Hierdurch wird die „Importabhängigkeit“ im Energiebereich verringert und Energiepreisisiken reduziert.

Dachaufbauten sind nur in reduzierter, untergeordneter Form zulässig, um die Dachlandschaft zu beruhigen und damit einen harmonischen Übergang zwischen Siedlungsbereich und freier Landschaft zu erhalten.

Die Festsetzung der Hauptfirstrichtung dient dem gleichen Aspekt, ebenso wie die Vorschriften zur Fassadengestaltung.

Die Nutzung von Flächen für den Wohnungsbau soll entsprechend der städtebaulichen Ziele im Ortskern von Edelsfeld kompakter erfolgen. Deshalb ist die Zahl der Wohneinheiten je Gebäude auf Grund der Lage am Ortsrand beschränkt. In Richtung B 85 ist, auch zur Abschirmung des Baugebiets, verdichtete Wohnbebauung zulässig ohne Begrenzung der Wohneinheiten pro Gebäude.

5. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Die Wandhöhe für Garagen und Nebengebäude/Anlagen ist auf eine maximale Höhe reduziert, um die Unterordnung zu Hauptgebäuden sicher zu erzielen und die Interessen der Anlieger zu wahren.

Aus städtebaulichen Gründen ist die Dachform und -neigung dem Hauptgebäude anzupassen. Alternativ sind auf Grund der insgesamt geringeren Höhenentwicklung auch Flach- und Pultdächer zulässig.

Garagen und Carports dürfen aus städtebaulichen Gründen ausschließlich innerhalb der festgesetzten Baugrenzen errichtet werden. Zudem ist ein Stauraum zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten, um den fließenden Verkehr auf der Straße nicht zu behindern und die öffentliche Verkehrsfläche von Parkdruck zu entlasten. Nebenanlagen können auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden (Art. 6 Abs. 7 BayBO).

Zur Verringerung der Versiegelung im Baugebiet sind Stellplätze ausschließlich in versickerungsfähigen Belägen zu erstellen, sofern anderslautende gesetzliche Grundlagen eine Vollversiegelung nicht erforderlich machen.

Stellplätze sind aus Gründen des Allgemeinwohls entsprechend der Anlage zur Garagen- und Stellplatzverordnung auf der Bauparzelle nachzuweisen. Auf Grund der ländlichen Lage von Edelsfeld sind jedoch je Wohneinheit mindestens 2 Stellplätze vorzuhalten.

Anlagen zur Energiegewinnung aus Sonne sind aus städtebaulichen Gründen nur zulässig, wenn sie an ein entsprechendes Gebäude gekoppelt sind.

6. Beleuchtung der Außenanlagen

Um die Sicherheit des Verkehrs zu gewährleisten, dürfen Verkehrsteilnehmer durch die Außenbeleuchtung der Anlagen nicht geblendet werden. Aus Gründen des Tierschutzes dürfen für die Außenbeleuchtung ausschließlich insektenfreundliche Lichtquellen verwendet werden.

7. Einfriedungen

Aus städtebaulichen Gründen ist die Maximalhöhe für Zäune sowie die Gestaltung reglementiert. Zur Freihaltung von Sichtfeldern darf die Zaunhöhe in den dafür notwendigen Bereichen 80 cm nicht überragen. Um die Durchlässigkeit für Kleintiere zu erhöhen, sind Zaunsockel nur entlang der Straße zulässig sowie ein Mindestabstand von 10 cm an der Unterkante des Zauns einzuhalten.

8. Verkehrsflächen und Erschließung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes bedingt neue, öffentliche Erschließungsmaßnahmen. Die Erschließung der möglichen Baufenster erfolgt über zu errichtende Verkehrsflächen in Anschluss an die bereits bestehende Kleiberstraße bzw. den Fasanenweg sowie den

Sperlingweg. Die effizient angelegten Erschließungsstrukturen tragen zur Reduzierung der Flächeninanspruchnahme insgesamt bei.

9. Gestaltung des Geländes

Zur weitestgehenden Erhaltung des natürlichen Geländereiefs sind Aufschüttungen und Abgrabungen sowie die Errichtung von Stützmauern nur in begrenztem Umfang zulässig. Die entsprechenden Höhenfestsetzungen sind auf die vorhandene Topographie abgestimmt. Um die Nachvollziehbarkeit der Geländemodellierung zu gewährleisten, sind entsprechende Schnitte im Bauantrag- bzw. Genehmigungsverfahren vorzulegen.

10. Versiegelung

Zur Verringerung der Auswirkungen durch Flächenversiegelung (u.a. Wasserabfluss, Bodenfunktion, Lebensraumverlust) ist die Befestigung innerhalb des Baugebiets auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken.

11. Festsetzungen zur Grünordnung

Die Festsetzungen zur Grünordnung dienen einer Minimierung der Auswirkungen auf die Schutzgüter.

Die Eingriffs-Ausgleichsregelung ist entsprechend der gesetzlichen Vorgaben zu erfüllen. Die genaue Beschreibung der erforderlichen Maßnahmen sowie die Begründung der Notwendigkeit findet sich im anhängenden Umweltbericht.

Zur Förderung der Durchgrünung, zur Staubbindung sowie zur positiven Beeinflussung des Kleinklimas sind zusätzlich, angepasst an die jeweiligen Grundstücksgrößen, heimische, standortgerechte Laubbäume zu pflanzen. Nicht überbaute Grundstücksflächen sind deshalb zu begrünen. Zum Erhalt des Regionsbezugs sind hierfür bevorzugt heimische, regionale Arten und Sorten zu verwenden. Hierfür wird die Empfehlungsliste des Landratsamtes Amberg-Sulzbach als Referenz herangezogen sowie auf die Obstsortenempfehlungsliste für den Landkreis Amberg-Sulzbach verwiesen.

Zur Erreichung einer Sofortwirkung sind die Pflanzungen in der vorgesehenen Mindestgröße vorzunehmen. Fremdländische, nicht standortgerechte Arten sowie Sonderformen sind zum Erhalt des natürlichen Artenspektrums nicht zulässig.

Freiflächen sind entsprechend den anerkannten Normen dauerhaft zu unterhalten. Oberboden als nur begrenzt verfügbares Gut und Lebensgrundlage ist sachgerecht zu behandeln.

12. Oberflächenwasser

Zum Erhalt des natürlichen Wasserregimes sind im Bebauungsplan diverse Festsetzungen getroffen. Neben dem Erhalt des natürlichen Landschaftsreliefs soweit als möglich, soll

auch die Versickerung des Oberflächenwassers im Regelfall innerhalb des Geltungsbereichs erfolgen.

Auf die natürlichen Risiken durch Grundwasser, Hang- und Schichtenwasser wird hingewiesen, genau wie auf möglicherweise temporär wild abfließendes Wasser. Die Ab- und Umleitung darf nicht zum Nachteil Dritter erfolgen.

13. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz, Regelung des Wasserabflusses

Die Ausgestaltung und Dimensionierung des Regenrückhaltebeckens erfolgen im Rahmen der Erschließungsplanung.

14. Energieversorgung, Leitungsverlegung, Schutzabstände

Die Versorgung des Gebiets mit Elektrizität sowie Telekommunikation wird sichergestellt. Die entsprechenden Abstände zu Versorgungsleitungen sind nach dem gängigen Stand der Technik für Bepflanzungen/Bebauung einzuhalten.

15. Emissions-/Immissionsschutz, Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen

Nach § 1 Abs. 6 BauGB sind bei Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen insbesondere die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen.

Zum vorliegenden Bebauungsplan wurde deshalb die schalltechnische Untersuchung mit der Auftragsnummer 8444.1/2023-AS der Ingenieurbüro Kottermair GmbH, Altomünster vom 22.08.2023 angefertigt, um die Lärmimmissionen (Verkehr) im Plangebiet quantifizieren und beurteilen zu können, ob die Anforderungen des § 50 BImSchG für die benachbarte schützenswerte Bebauung hinsichtlich des Schallschutzes erfüllt sind. Zur Beurteilung können die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“, Teil 1 sowie die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV herangezogen werden. Die Definition der schützenswerten Bebauung richtet sich nach der Konkretisierung im Beiblatt 1 zur DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“. Die notwendigen Schallschutzmaßnahmen sind in der Satzung zum Bebauungsplan ausführlich beschrieben.

Im Plangebiet wirken durch die Bundesstraße B85 Geräuschimmissionen ein, die dazu führen, dass an den Plangebäuden die Orientierungswerte des Beiblatts 1 der DIN 18005:2023-07 und teilweise die Immissionsgrenzwerte für WA-Gebiete überschritten werden. Daher wird eine aktive Schallschutzmaßnahme nach Anlage 3.4 der schalltechnischen Untersuchung mit der Auftragsnummer 8444.1/2023-AS der Ingenieurbüro Kottermair GmbH, Altomünster vom 22.08.2023 errichtet, um zumindest die Immissionsgrenzwerte für WA-Gebiete einzuhalten. Die dann noch verbleibenden Überschreitungen der Orientierungswerte des Beiblatts 1 der DIN 18005:2023-07 werden durch bauliche und/oder passive Schallschutzmaßnahmen ausgeglichen.

Zur Minimierung der Auswirkungen auf die Anwohner wurden differenzierte Festsetzungen getroffen. Schutzwirkung gegen den Verkehrslärm der Bundesstraße B85 hat der zwischen der Bundesstraße und der Bebauung vorgesehene Lärmschutzwall sowie die anschließende Bebauung mit Mehrparteienhäusern. Des Weiteren wurden für die Außenfassaden schutzbedürftiger Räume Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen festgesetzt.

16. Bodendenkmalpflege

Im Geltungsbereich sind keine Bau- oder Bodendenkmäler bekannt. Dennoch können im Bauverlauf bislang unbekannte Denkmäler, insbesondere Bodendenkmäler aufgedeckt werden. Auf die geltenden gesetzlichen Regelungen hierzu wird deshalb hingewiesen.

17 Sonstige Planzeichen und Festsetzungen

Die Festsetzungen des Bebauungs- und Grünordnungsplans gelten ausschließlich für den gekennzeichneten Geltungsbereich.

18. Städtebauliches Konzept

Der vorliegende Bauleitplan sieht die städtebauliche Ordnung eines Teilbereichs im Nordwesten von Edelsfeld im unmittelbaren Anschluss an bereits vorhandene Bebauung vor.

Die Ausweisung von neuen Bauparzellen erfolgt entsprechend des konkreten Bedarfs an städtebaulich vertretbarer Stelle unter Beachtung der Ortstypik.

19. Grünordnerisches Konzept

Durch das Inkrafttreten der Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung im Rahmen der Bauleitplanung ist die Kommune gehalten, die durch die Bauleitplanung vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft auszugleichen. Es ist nachzuweisen, auf welche Art den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege Rechnung getragen wird. Hierzu sind besonders grünordnerische Maßnahmen innerhalb des Baugebietes geeignet. Zur Minimierung eines eventuellen Ausgleichs sind diese unumgänglich. Siehe hierzu auch den Umweltbericht mit Behandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.

Durch die festgesetzte GRZ, die verpflichtende Begrünung von Pult- und Flachdächern sowie die vorgeschriebene Pflanzung von Bäumen erfolgt die Durchgrünung. Durch die Artenauswahl bei den Gehölzen, die sich an der potenziellen natürlichen Vegetation und robusten Kultursorten orientiert, sollen heimische Artengesellschaften gefördert werden. Sie erweisen sich in der Regel als resistent gegenüber störenden Einflüssen und sind gegenüber fremdländischen Arten für die heimischen Tier- und Pflanzenwelt in größerem Umfang von Nutzen.

Die Ausweisung dieser Grünflächen dient als Trittstein-Biotop. Die zu erwartenden negativen Auswirkungen der Bebauung und die Flächenversiegelung werden durch die Festsetzungen zur Grünordnungsplanung kompensiert.

20. Artenschutz

Die bisherige Nutzung sowie der vorzufindende Bestand führen entsprechend einer vereinfachten Abschätzung zu der Annahme, dass im Geltungsbereich durch die geplante Bebauung keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG einschlägig sind.

Flächen als Ausweichquartier sind im Umfeld ausreichend vorhanden, so dass mit der geplanten Bebauung keine erhebliche Beeinträchtigung lokaler Populationen zu erwarten ist.

Eine wesentliche Beeinträchtigung von Schutzgütern im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB ist demnach nicht zu erwarten. Natura 2000 Gebiete (FFH- und Vogelschutzrichtlinie) oder geschützte Biotop nach § 30 BNatSchG sind von der Planung nicht betroffen.

E) Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 BauGB

1. Einleitung

Aufgabe des Umweltberichts ist es, alle Umweltbelange sowie die Standortauswahl für die Bebauung unter dem Blickwinkel der Umweltvorsorge zusammenzufassen.

Er soll den Prozess der Ermittlung, Beschreibung und Bewertung von Umweltbelangen festhalten und so die Grundlage zur Abwägung mit konkurrierenden Belangen bilden, die in anderen Teilen der Begründung darzulegen sind. Er dokumentiert den Abwägungsvorgang und das Abwägungsergebnis und belegt, dass den verfahrensrechtlichen Anforderungen bei der Ausweisung nachgekommen wurde.

Zweck der Umweltprüfung (UP) ist es, einen Beitrag zur Berücksichtigung der Umweltbelange bei der Zulassung von Projekten zu leisten und dadurch der Umweltvorsorge zu dienen. Die Umweltprüfung umfasst die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der Auswirkungen eines Vorhabens auf die Schutzgüter Menschen, Tiere / Pflanzen, Boden, Wasser, Luft und Klima, Landschaft, Kultur- und Sachgüter, einschließlich der jeweiligen Wechselwirkungen.

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.

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplans

Wie oben dargestellt, sollen durch die Bauleitplanung dringend benötigte Bauflächen für die wohnbauliche Entwicklung sowie die geordnete Weiterentwicklung des Bestandes der Ortschaft Edelsfeld gefördert werden.

Umfang und Art der Bebauung ist der Darstellung oben zu entnehmen.

1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung

Die allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie das Baugesetzbuch, die Naturschutzgesetze, die Immissionsschutz-Gesetzgebung, die Abfall- und Wassergesetzgebung sowie die Bundes-Bodenschutzgesetze wurden im konkreten Fall berücksichtigt.

Die Eingriffsregelung für die neu geschaffenen Bauflächen ist gemäß dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft (Ergänzte Fassung)“ durchgeführt worden.



Auszug FIN-Web, Stand 10.08.2023

Das Planungsgebiet liegt nicht im Bereich von

- Internationalen Schutzgebieten wie Biosphärenreservaten
- Europäischen Schutzgebieten wie Natura 2000-Gebiete (FFH und SPA)
- Nationale Schutzgebiete wie Nationalparke, Naturparke, Naturschutzgebieten, Landschaftsschutzgebiete
- Schutzgebieten nach dem Waldgesetz (Naturwälder)
- Wasserschutzgebieten

Flächen der Biotopkartierung (Flachland) sowie des Arten- und Biotopschutzprogramms sind durch die Planung nicht betroffen.

Sonstige Fachpläne und -programme z.B. zum Wasser- oder Immissionsschutzrecht sowie kommunale Umweltqualitätsziele sind für die vorgesehene Fläche nicht vorhanden.

2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario)

2.1.1. Umweltmerkmale

2.1.1.1 Schutzgut Mensch / Gesundheit

Schutzgut: Mensch (Lärm, Erholungseignung)		
Inhalte	Vorhandene Quellen	Erstellte Unterlagen
Emissionen Überlagerungseffekte Betroffenheit von Wegen und Infrastruktur	Flächennutzungsplan	Immissionsschutztechnisches Gutachten

Beschreibung

Der Geltungsbereich umfasst einen Teilbereich am nordwestlichen Ortsrand der Ortschaft Edelsfeld. In der unmittelbaren Umgebung, südlich und östlich des Geltungsbereiches grenzt bereits bestehende Wohnbebauung an. Der Geltungsbereich hat deshalb Bedeutung für gesunde Wohnverhältnisse.

Für die übergeordnete Erholung oder den Tourismus weist der Bereich keine erkennbare Funktion auf.

Emissionen

Im Geltungsbereich ist neben Wohnbebauung u.a. auch die Nutzung mit nicht störendem Gewerbe zulässig. Von dieser können auch bei ordnungsgemäßer Nutzung Emissionen ausgehen, vor allem in Form von Geruch und Lärm. Auf Grund der Nutzungsdurchmischung kann ein Einfluss auf die Wohnbevölkerung nicht ausgeschlossen werden. Üblicherweise bleiben diese jedoch innerhalb der für ein Wohngebiet tolerierbaren Grenzwerte.

Darüber hinaus können Emissionen auch von der westlich des Geltungsbereiches vorbeiführenden Bundesstraße B 85 ausgehen. Entsprechende Schutzvorrichtungen werden in der Planung berücksichtigt.

Überlagerungseffekte

Es sind keine Überlagerungseffekte zu erwarten.

Betroffenheit von Wegen und Infrastruktur

Die zur Bebauung vorgesehene Fläche hat für wohnortnahe Erholungszwecke keine erkennbare Funktion. Durch die bisherige landwirtschaftliche Nutzung ist der Bereich derzeit nur begrenzt zugänglich. Im Geltungsbereich befinden sich auch bisher keine öffentlichen Wege.

2.1.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Schutzgut: Tiere und Pflanzen (Biodiversität)		
Inhalte	Vorhandene Quellen	Erstellte Unterlagen
Tier- und Pflanzenarten	Arten- und Biotopschutzprogramm	Grünordnungsplan
Betroffenheit von Lebensraumtypen und Biotopen	Biotopkartierung	

Beschreibung

Der Bereich des qualifizierten Bauleitplans, der zukünftig für weitere Bebauung vorgesehen ist, wird derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt und grenzt an die bestehende Bebauung sowie die westlich des Geltungsbereiches liegende Bundesstraße B85 an. Es sind daher keine naturnahen Biotope, Einzelbäume oder Feldgehölze vorhanden.

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass der gesamte Flächenanteil der von der Neuausweisung betroffenen Lebensräume lediglich geringe Bedeutung als Lebensraum für Pflanzen und Tiere aufweist.

Tier- und Pflanzenarten

Die vorhandene Vegetation im Bearbeitungsgebiet ist durch die menschliche Nutzung geprägt. Die Fläche innerhalb des Geltungsbereiches ist landwirtschaftlich intensiv genutzt, setzt sich aus wenigen Arten zusammen und hat für das Schutzgut Tiere und Pflanzen eine geringe Bedeutung.

Betroffenheit von Lebensraumtypen und Biotopen

Der gesamte vom Bebauungsplan betroffene Bereich ist derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt und weist keine kartierten Biotope auf.

2.1.1.3 Schutzgut Boden

Schutzgut: Boden		
Inhalte	Vorhandene Quellen	Erstellte Unterlagen
Bodenaufbau und -eigenschaften	geologische Karte	Grünordnungsplan
Baugrundeignung	Flächennutzungs- und Landschaftsplan	
Sparsamer Umgang mit Grund und Boden	Übersichtsbodenkarte	
Versiegelungsgrad		

Altlasten		
-----------	--	--

Beschreibung

Bodenaufbau- und -eigenschaften:

Unterschiede bzgl. der biotischen Lebensraumfunktion des Bodens sind im Untersuchungsraum nicht zu erkennen. Es sind keine besonders leistungsfähigen oder schutzwürdigen Bodenflächen festzustellen. Die Empfindlichkeit der Böden gegen Versiegelung und Verdichtung ist im gesamten Untersuchungsraum als mittel zu bewerten.

Die Böden im Geltungsbereich sind von geringer Naturnähe, haben geringe Seltenheit und ein geringes Biotopentwicklungspotenzial. Insofern sind die Schutzwürdigkeit und die Empfindlichkeit gering.

Die nutzbare Feldkapazität ist mit der Klasse 2, mit einem Mittelwert von 143,5 mm in 0 bis 1 m Tiefe sowie einem Mittelwert von 140,2 mm im effektiven Wurzelraum angegeben.

Baugrundeignung

Im Vorfeld der Aufstellung des Bauungs- und Grünordnungsplans erfolgte keine Baugrunduntersuchung.

Auf Grund der bereits vorhandenen Bebauung im unmittelbaren Umfeld ist jedoch von prinzipiell geeigneten Bodenverhältnissen auszugehen.

Aus der ingenieurgeologischen Bewertung des Standorts des Umweltatlas Bayern sind im Untergrund bindige Lockergesteine wechselnd mit nichtbindigen Lockergesteinen sowie eine mittlere Tragfähigkeit zu erwarten. Es sind folgende Baugrundhinweise zu beachten: oft kleinräumig wechselhafte Gesteinsausbildung, oft wasserempfindlich (wechselnde Konsistenz, Schrumpfen/Quellen), z.T. Staunässe möglich, oft frostepfindlich, oft setzungsempfindlich, z.T. eingeschränkt befahrbar.

Sparsamer Umgang mit Grund und Boden

Der Bauungsplan sieht eine Bebauung unter minimierter Erschließung vor.

Versiegelungsgrad

Es ist eine GRZ von 0,5 bzw. 0,35 festgesetzt.

Altlasten:

Altlasten sind im Altlastenkataster des Landkreises Amberg-Weizsach nicht verzeichnet.

2.1.1.4 Schutzgut Wasser

Schutzgut: Grund und Oberflächenwasser		
Inhalte	Vorhandene Quellen	Erstellte Unterlagen
Flurabstand zum Grundwasser	Umweltatlas Bayern: Karte wassersensible Bereiche	Grünordnungsplan

Betroffenheit von Oberflächenwasser		
Grundwasserneubildung		

Beschreibung

Der Geltungsbereich befindet sich weder in einem wassersensiblen Bereich noch in einem Überschwemmungsgebiet. Oberflächengewässer sind im Geltungsbereich sowie im unmittelbaren Umfeld nicht vorhanden. Im Vorhabengebiet befindet sich ein bereits bestehendes Regenrückhaltebecken.

Schichtenwasser

Es liegen keine Angaben über Schichtenwasser vor.

Flurabstand zum Grundwasser

Zum Grundwasserstand sind keine genaueren Kenntnisse vorhanden. Entsprechend der Standortauskunft des Umweltatlas ist von einem Grundwasserstand von mehr als 2,00 m unter Geländeoberfläche auszugehen. Örtlich tritt gelegentlich schwacher Stau- oder Haftwassereinfluss auf.

Betroffenheit von Oberflächenwasser

Oberflächengewässer liegen weder im Geltungsbereich noch im unmittelbaren Umfeld vor.

Grundwasserneubildung

Vorbelastungen im Untersuchungsgebiet bestehen in Folge der bisherigen intensiven landwirtschaftlichen Nutzung sowie der verdichteten Bodenflächen im angrenzenden Wohngebiet.

2.1.1.5 Schutzgut Luft / Klima

Schutzgut: Klima und Lufthygiene		
Inhalte	Vorhandene Quellen	Erstellte Unterlagen
Emissionen	Umweltatlas Bayern: Standortauskunft bodenkundliche Basisdaten	Grünordnungsplan
Frischlufzufuhr		
Kaltluftentstehungsgebiete		

Beschreibung

Die mittlere Lufttemperatur im Sommerhalbjahr liegt bei ca. 13 bis max. 14°C, im Winterhalbjahr bei ca. 1- max. 2 °C. Die mittlere Niederschlagshöhe liegt jeweils bei ca. 400-450 mm.

Emissionen

Allgemein ist eine bestehende Vorbelastung durch Emissionen aus dem Straßenverkehr sowie der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung der nördlich angrenzenden Flächen anzunehmen.

Frischlufzufuhr

Der Ort Edelsfeld ist auf Grund seiner Lage im ländlichen Raum nicht als klimatisches Belastungsgebiet einzustufen.

Kaltluftentstehungsgebiete

Die genutzten Freiflächen haben lokale Bedeutung als Kaltluftentstehungsgebiete, aber keine überörtliche Funktion für den Luftaustausch oder als Frischluftleitbahn.

2.1.1.6 Schutzgut Landschaft / Erholung

Schutzgut: Landschaft		
Inhalte	Vorhandene Quellen	Erstellte Unterlagen
Beeinträchtigung des Landschaftsbilds	--	Grünordnungsplan

Beschreibung

Prägend für den vorliegenden Landschaftsausschnitt, der durch den Bebauungsplan beansprucht wird, sind die im Süden und Osten des Geltungsbereichs bereits vorhandene Bebauung der Ortschaft Edelsfeld, die westlich angrenzende Bundesstraße B85 sowie die nördlich liegenden, intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen. Das natürliche Landschaftsbild ist im Bereich des vorliegenden Bebauungsplans bereits gestört.

2.1.1.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Schutzgut: Kultur- und Sachgüter		
Inhalte	Vorhandene Quellen	Erstellte Unterlagen
Betroffenheit von Kultur- und Sachgütern wie Bodendenkmäler, Baudenkmäler etc.	Boden- und Baudenkmaldaten: Bayernatlas	

Beschreibung

Im Bereich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans werden keine Bodendenkmäler vermutet und es sind keine Baudenkmäler anzutreffen.

2.1.7.8 Schutzgut Fläche

Beschreibung

Entsprechend der gesetzlichen Vorgaben soll mit Grund und Boden sparsam und schonen umgegangen werden. Die Inanspruchnahme von hochwertigen land- und

forstwirtschaftlich genutzten Böden ist zu vermeiden. Bodenversiegelungen sollen auf ein unbedingt notwendiges Maß begrenzt werden.

Vorliegend handelt es sich um intensiv genutztes Ackerland.

Durch die insgesamt kleinräumige Planung, die direkt an bereits bestehend Bebauung anschließt, ist von Auswirkungen geringer Erheblichkeit für das Schutzgut Fläche auszugehen.

2.1.1.9 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Das Belassen der vorliegenden Flächen im bestehenden Zustand würde keine Veränderung der biologischen Vielfalt oder der Funktion als Lebensraum für Tier- und Pflanzenarten erwarten lassen, da diese Flächen weiterhin wie bisher genutzt würden. Auch für die anderen Schutzgüter würden sich keine Veränderungen ergeben.

Das Defizit an Ansiedlungs- und Erweiterungsmöglichkeiten zur wohnbaulichen Entwicklung der Ortschaft Edelsfeld bliebe ebenfalls bestehen.

2.1.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

2.1.2.1 Auswirkung auf die Schutzgüter

2.1.2.1.1 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen durch Zerschneidung von Lebensräumen von Arten mit größeren Arealansprüchen sind nicht gegeben, da keine großflächigen Biotopkomplexe neu zerschnitten werden.

Durch den qualifizierten Bebauungsplan werden Flächen für die Neuerrichtung von Gebäuden bebaubar gemacht. Die Lebensraumfunktion der betroffenen Flächen wird erheblich verringert.

Es ist eine Verschiebung des Artenspektrums in Richtung auf vermehrt an Siedlungsgrün adaptierte Arten zu erwarten. Dies gilt sowohl für die Flora als auch für die Fauna.

Während des Baubetriebs ist mit temporären Beeinträchtigungen zu rechnen.

Ergebnis

Im Hinblick auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen sind auf Grund der umfangreichen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahme Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten. Durch die vorgesehene Bebauung entsteht keine Verschlechterung für die biologische Vielfalt. Unter Beachtung der festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen sind keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände einschlägig.

Gesamtbewertung Schutzgut Tiere und Pflanzen (Biodiversität):
Auswirkungen geringer Erheblichkeit

2.1.2.1.2 Schutzgut Boden

Auswirkungen

Jede Bebauung wirkt sich durch die unvermeidbare Versiegelung und den Eingriff in die Boden- und Oberflächenform negativ auf das Schutzgut Boden und Wasser aus. Der natürliche Bodenaufbau wird großflächig verändert mit Auswirkungen auf Versickerung, Porenvolumen und Leistungsfähigkeit. Baubedingt werden größere Flächen verändert und Oberboden zwischengelagert.

Der Wirkraum betrifft ausschließlich den Geltungsbereich. Bodenverunreinigungen angrenzender Flächen sind nicht zu erwarten.

Ergebnis

Es sind auf Grund der Versiegelung und der vorhandenen Beeinträchtigung Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit für dieses Schutzgut zu erwarten.

Gesamtbewertung Schutzgut Boden:
Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit

2.1.2.1.3 Schutzgut Wasser

Auswirkungen

Auf der zur Bebauung vorgesehenen Fläche wird durch die Versiegelung der Oberflächenabfluss vermehrt und beschleunigt, das Rückhaltevolumen des belebten Bodens vermindert und die Grundwasserneubildungsrate herabgesetzt.

Ein unmittelbarer Eingriff in Grundwasserhorizonte erfolgt wegen des vermuteten Flurabstandes voraussichtlich nicht.

Während des Baubetriebs ist mit erhöhter Erosionsgefahr bei offenliegendem Boden zu rechnen.

Das anfallende Niederschlagswasser ist möglichst zu sammeln und auf den Grundstücken zur Versickerung zu bringen oder als Brauchwasser zu verwenden. Hierdurch wird eine flächige Versickerung und Grundwasserneubildung innerhalb des Baugebietes erreicht.

Die Dimensionierung des bestehenden Regenrückhaltebeckens wird bei Bedarf entsprechend der Erweiterung des allgemeinen Wohngebietes angepasst.

Ergebnis

Es sind durch die Versiegelung bei Einhaltung der Verminderungsmaßnahmen Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit für das Schutzgut Wasser zu erwarten.

Gesamtbewertung Schutzgut Grund- und Oberflächenwasser:
Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit

2.1.2.1.4 Schutzgut Luft/Klima

Auswirkungen

Für die Beurteilung des Schutzgutes Klima sind vorrangig lufthygienische und klimatische Ausgleichsfunktionen maßgeblich. Die lufthygienische Ausgleichsfunktion bezieht sich auf die Fähigkeit von Flächen, Staubpartikel zu binden und Immissionen zu mindern. Die klimatische Ausgleichsfunktion umfasst die Bedeutung von Flächen für Kalt- und Frischluftproduktion bzw. den Kalt- und Frischluftabfluss.

Das Plangebiet ist auf Grund seiner Lage im ländlichen Raum nicht als klimatisches Belastungsgebiet einzustufen. Die genutzten Freiflächen haben lokale Bedeutung als Kaltluftentstehungsgebiet, aber keine überörtliche Funktion für den Luftaustausch oder als Frischluftleitbahn. Dennoch führt die Versiegelung großer freier Flächen zur Reduktion von Kaltluftentstehungsgebieten. Eine gewisse Beeinflussung der Schutzgüter Luft und Klima ist nicht zu vermeiden. Diese bleibt jedoch aufgrund der Größe des geplanten Baufenster unterhalb der Schwellen, die eine nachhaltige Beeinträchtigung befürchten ließe. Der Luftaustausch im Plangebiet ist durch die vorhandenen und zu erhaltenden freien Flächen gewährleistet.

Durch die Ausweisung der Fläche für die Bebauung als Allgemeines Wohngebiet sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

Ergebnis

Es sind durch die Bebauung keine erheblich negativen Umweltauswirkungen für das Schutzgut Luft festzustellen. Für das Schutzgut Klima sind allenfalls gering erhebliche Auswirkungen zu erwarten.

Gesamtbewertung Schutzgut Klima und Lufthygiene:
Auswirkungen geringer Erheblichkeit

2.1.2.1.5 Schutzgut Fläche

Auswirkungen

Entsprechend der gesetzlichen Vorgaben soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Die Inanspruchnahme von hochwertigen land- und forstwirtschaftlich genutzten Böden ist zu vermeiden. Bodenversiegelungen sollen auf ein unbedingt notwendiges Maß begrenzt werden.

Vorliegend handelt es sich um intensiv genutztes Ackerland, das überplant werden soll.

Ergebnis

Dem Ziel eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden kann durch die Planung entsprochen werden.

Gesamtbewertung Schutzgut Fläche:
Auswirkungen geringer Erheblichkeit

2.1.2.1.6 Wirkungsgefüge zwischen den o.g. Schutzgütern

Die einzelnen Schutzgüter stehen untereinander in engem Kontakt und sind durch Wirkungsgefüge miteinander verbunden. So ist die Leistungsfähigkeit/ Eignung des Schutzgutes Boden nicht ohne die Wechselwirkungen mit dem Gut Wasser zu betrachten (Wasserretention und Filterfunktion). Beide stehen durch die Eignung als Lebensraum wiederum in Wechselbeziehung zur Pflanzen- und Tierwelt. Diese Bezüge sind bei den jeweiligen Schutzgütern vermerkt.

Bereiche mit ausgeprägtem ökologischen Wirkungsgefüge sind im Geltungsbereich und im Umfeld nicht vorhanden.

2.1.2.1.7 Schutzgut Landschaft / Erholung

Auswirkungen

Die vorgesehene Bebauung stellt eine bauliche Entwicklung in Zusammenhang mit der bestehenden Bebauung am Ortsrand dar. Das geplante Baugebiet führt zu einer geringfügigen Veränderung des Landschafts- und Ortsbildes durch zusätzliche Gebäude. Als Übergang zur freien Landschaft ist jedoch am nördlichen Rand des Geltungsbereiches eine Ortsrandeingrünung geplant.

Ergebnis

Es sind durch die Bebauung gering erhebliche Umweltauswirkungen für das Schutzgut Landschaftsbild zu erwarten. Aufgrund der geplanten Ortsrandeingrünung ist von keiner wesentlichen Beeinträchtigung auszugehen.

Gesamtbewertung Schutzgut Landschaft:
Auswirkungen geringer Erheblichkeit

2.1.2.2 Auswirkungen auf Erhaltungsziele und den Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes

Auswirkungen auf Natura 2000-Gebiete durch den Bebauungsplan sind auf Grund der großen Abstände ausgeschlossen. Es sind keine Wirkungen denkbar, die eine erhebliche Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten zur Folge haben könnten.

2.1.2.3 Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt

Auswirkungen

Für die Beurteilung des Schutzgutes Mensch steht die Wahrung der Gesundheit und des Wohlbefindens des Menschen im Vordergrund, soweit diese von Umweltbedingungen beeinflusst werden. Beim Aspekt „Wohnen“ ist die Erhaltung gesunder Lebensverhältnisse durch Schutz des Wohn- und Wohnumfelds relevant. Durch die vorgesehene Bebauung wird ein Bereich in räumlicher Nähe zu bestehenden Gebäuden ausgewiesen. Der

Geltungsbereich hat Bedeutung für gesunde Wohnverhältnisse im anschließenden Baugebiet sowie innerhalb des Baugebiets. Beim Aspekt „Erholung“ sind überwiegend die wohnortnahe Feierabenderholung bzw. die positive Wirkung siedlungsnaher Freiräume auf das Wohlbefinden des Menschen maßgebend. Mit der Bebauung gehen siedlungsnaher Freiflächen verloren, die allerdings auch bisher nicht frei zugänglich waren und es erfolgt eine geringfügige Beeinträchtigung des Landschaftsbildes. Für die übergeordnete Erholung oder den Tourismus weist der Bereich keine erkennbare Funktion auf.

Relevante Auswirkungen durch die Erhöhung der Verkehrszahlen infolge der Baugebietsausweisung sind im Verhältnis zu den bestehenden Verkehrsströmen nicht zu erwarten. Der zusätzliche Verkehr (Quell- und Zielverkehr im Zusammenhang mit dem Baugebiet) wird nach allgemeinem Kenntnisstand schalltechnisch nur zu einer unwesentlichen Verschlechterung der bestehenden Situation führen.

Baubedingt kann es jedoch zu einer erhöhten Lärmentwicklung kommen. Diese ist jedoch vorübergehend und daher als gering erheblich einzustufen.

Ergebnis

Im Hinblick auf das Schutzgut Mensch sind lediglich gering erhebliche Belastungen für die angrenzenden Flächen und für das geplante Gebiet zu erwarten.

Gesamtbewertung Schutzgut Mensch:
Auswirkungen geringer Erheblichkeit

2.1.2.4 Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Im Bereich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans werden keine Bodendenkmäler vermutet. Es sind auch keine anderen Sachgüter wie Baudenkmäler von der geplanten Bebauung betroffen.

Gesamtbewertung Schutzgut Kultur und Sachgüter:
Auswirkungen ohne Erheblichkeit

2.1.2.5 Auswirkungen auf die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern

Emissionen sind entsprechend der gesetzlichen Vorgaben soweit als möglich zu vermeiden. Der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern ist ebenfalls durch entsprechende Gesetze geregelt, die innerhalb des Baugebiets einzuhalten sind.

2.1.2.6 Auswirkungen auf die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Die Nutzung erneuerbarer Energien im Baugebiet ist vorgeschrieben.

2.1.2.7 Auswirkungen auf die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts

Im rechtskräftigen Flächennutzungs- und Landschaftsplan ist die beplante Fläche bereits als Allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellt.

2.1.2.8 Auswirkungen auf die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden

Durch die Nutzung des Baugebietes entstehen Auswirkungen auf die Luftqualität im unmittelbaren Planungsbereich, da von den zu errichtenden Anlagen möglicherweise Luftemissionen ausgehen können. Der Bereich ist jedoch nicht als Gebiet mit entsprechenden Auflagen ausgewiesen.

2.1.2.9 Auswirkungen auf die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes

Die einzelnen Schutzgüter stehen untereinander in engem Kontakt und sind durch Wirkungsgefüge miteinander verbunden. So ist die Leistungsfähigkeit/Eignung des Schutzgutes Boden nicht ohne die Wechselwirkungen mit dem Gut Wasser zu betrachten (Wasserretention und Filterfunktion). Beide stehen durch die Eignung als Lebensraum wiederum in Wechselbeziehung zur Pflanzen- und Tierwelt. Diese Bezüge sind bei den jeweiligen Schutzgütern vermerkt.

2.1.3 Beschreibung der Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung oder Ausgleich von erheblichen Umweltauswirkungen

Im Folgenden wird erläutert, mit welchen Maßnahmen erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden, verhindert, verringert oder ausgeglichen werden, sowohl während der Bauphase als auch während der Betriebsphase.

Die Maßnahmen sind in den Festsetzungen des Bebauungsplanes verankert und tragen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung von erheblichen Umweltauswirkungen bei. Die verbleibenden, unvermeidlichen Auswirkungen können durch interne Ausgleichsmaßnahmen ausgeglichen werden.

2.2 Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter

2.2.1 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Im Planungsgebiet liegen keine hochwertigen oder gesetzlich geschützten Biotope.

Es sind Festsetzungen zur Durchgrünung der Flächen getroffen, die als Gliederungs- und Verbundelemente fungieren. Auch die Festsetzung zur Verwendung standortheimischer Gehölze trägt zu Minimierung des Eingriffs bei.

Die Festsetzung von Grünflächen, die nicht bebaut werden dürfen, sichert die Biotopverbindung. Ebenso stellen die neu geplanten Bäume auf öffentlichen sowie privaten Grünflächen neue Lebensräume dar. Dies führt im Vergleich zum aktuellen Bestand ohne Bäume aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung zu einer Optimierung der Habitatstrukturen.

Das Freihalten von 10 cm zwischen Gelände und Zaununterkante sowie eine festgesetzte Beschränkung von Zaunsockeln führt zu einer Durchlässigkeit des Gebietes, insbesondere für Kleintiere (Ausschluss tiergruppenschädigender Anlagen/Bauteile).

2.2.2 Schutzgut Boden

Vermeidungsmaßnahmen können die Auswirkungen aufgrund der Versiegelung nur bedingt reduzieren. Hierzu gehört v.a. die Begrenzung der versiegelten Flächen wie auch die Festsetzung versickerungsfähiger Beläge.

Der Ausgleich des Verlustes an Bodenfunktionen wird in Zusammenhang mit dem Ausgleich für Lebensraumverluste angestrebt (mehrfach funktionale Ausgleichswirkung, auch bzgl. Schutzgut Wasser). Auch der Ausgleich für die Veränderung der Bodenstruktur infolge der Änderung der Bodennutzung erfolgt mit der Aufwertung geeigneter Flächen.

Als Vermeidungsmaßnahmen ist die Schaffung von Grünflächen in Bereichen vorgesehen, in denen sich die Bodenfunktionen regenerieren können.

2.2.3 Schutzgut Wasser

Die Festsetzungen zu versickerungsfähigen Oberflächen bzw. Belägen reduzieren die Auswirkungen der Versiegelung. Hierdurch wird eine flächige Versickerung und Grundwasserneubildung innerhalb des Baugebietes erreicht. Durch die festgesetzte Versickerung im Baugebiet wird dies zusätzlich unterstützt.

2.2.4 Schutzgut Landschaftsbild

Die Festsetzungen zur Durchgrünung des Gebietes führen zu einer Verminderung des Eingriffes in das Schutzgut Landschaftsbild. Ebenso schafft die als Ausgleichsfläche dienende Eingrünung an der nördlichen Grenze des Geltungsbereiches einen angemessenen Übergang zur offenen Landschaft.

2.2.5 Schutzgut Luft/Klima

Als klimatisch wirksame Vermeidungsmaßnahmen sind umfangreiche Pflanzgebote vorgesehen, die zu einer Bindung von Staubpartikeln sowie zur positiven Beeinflussung des Kleinklimas beitragen. Außerdem minimiert die für Pult- und Flachdächer verpflichtende Dachbegrünung die Aufheizung von Gebäuden.

2.2.6 Schutzgut Fläche

Dem Ziel eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden kann entsprochen werden, da die Neuausweisung des Baugebietes in direktem Zusammenhang zu bestehender Wohnbebauung erfolgt und somit der Zersiedelung der Landschaft entgegenwirkt. Die

Festlegung kleiner Parzellengrößen sowie die Möglichkeit der Errichtung von Doppelhäusern minimieren außerdem den allgemeinen Flächenverbrauch.

2.2.7 Landschaftspflegerische Maßnahmen und Festsetzungen

Im Bebauungsplan sind Grünflächen festgesetzt.

Diese werden zum Teil als Ausgleichsflächen ausgebildet. Hauptziel ist in diesen Flächen die Strukturanreicherung sowie der Aufbau einer effektiven Ortsrandeingrünung zur Einbindung der Gebäude in das Landschaftsbild.

2.3 Ausgleich unvermeidbarer Beeinträchtigungen / Eingriffsregelung

Auf die Schutzgüter Tier- und Pflanzenwelt, Landschaftsbild, Boden und Wasser hat der Bebauungsplan trotz der geschilderten Minimierungsmaßnahmen unvermeidbare Beeinträchtigungen.

Nach dem Bundesnaturschutzgesetz sind erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vorrangig zu vermeiden. Soweit sie nicht vermeidbar sind, sind sie durch Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen zu kompensieren (§13 BNatSchG).

Die Eingriffsregelung wird im vorliegenden Fall nach dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“, 2021 durchgeführt.

Die Grundlage für die Beurteilung der Eingriffsschwere ist der theoretische Flächenzustand (Ackerland) vor Beginn der Maßnahmen.

2.3.1 Bestandsaufnahme

Auf die Schutzgüter Tier- und Pflanzenwelt, Boden und Wasser hat der Bebauungsplan trotz der geschilderten Minimierungsmaßnahmen unvermeidbare Beeinträchtigungen. Die Bewertung des Eingriffs und die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs erfolgen gemäß Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“, 2021.

Die Bewertung der Bedeutung der Flächen für Natur und Landschaft wird durch gemeinsame Betrachtung der wesentlich betroffenen Schutzgüter in Gebiete geringer (Kategorie I), Gebiete mittlerer (Kategorie II) und Gebiete hoher Bedeutung (Kategorie III) vorgenommen.

Die wesentlichen Auswirkungen der Bebauung auf den Naturhaushalt gehen von der Inanspruchnahme und der damit einhergehenden Versiegelung von Boden aus.

Die Einordnung der von Eingriffen betroffenen Flächen erfolgte entsprechend der Bestandsaufnahme.

Der Zustand des Plangebiets wird nach den Bedeutungen der Schutzgüter in folgende Kategorien eingestuft:

Nr.	Schutzgut	Beschreibung	Kategorie	BNT
1	<u>Arten und Lebensräume</u>	Ackerflächen, A11 Intensiv bewirtschaftete Äcker ohne	geringe Bedeutung Kategorie I oberer Wert	2 WP

		oder mit stark verarmter Segetalvegetation		
2	<u>Boden</u>	Anthropogen überprägter Boden ohne kulturhistorische Bedeutung oder Eignung für die Entwicklung von besonderen Biotopen	mittlere Bedeutung Kategorie II unterer Wert	
3	<u>Wasser</u>	Gebiet mit hohem, intaktem Grundwasserflurabstand	Mittlere Bedeutung Kategorie II unterer Wert	
4	<u>Klima und Luft</u>	Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen	geringe Bedeutung Kategorie I oberer Wert	
5	<u>Landschaftsbild</u>	Ausgeräumte, strukturarme Agrarlandschaften	geringe Bedeutung Kategorie I oberer Wert	

s. Teil A Bewertung des Ausgangszustandes, Leitfaden

2.3.2 Ermittlung der Eingriffsschwere

Die Erheblichkeit der Beeinträchtigung ist von der Intensität des Eingriffs, also der Stärke, Dauer und Reichweite der Wirkungen und von der Empfindlichkeit der Schutzgüter abhängig. Auch die Ausgestaltung der geplanten Bebauung beeinflusst die Intensität der konkreten Beeinträchtigung von Natur und Landschaft.

Der Bebauungsplan legt Art und Maß der baulichen Nutzung in Form eines äußeren Gesamtrahmens fest. Somit kann auch die Schwere der Beeinträchtigung auf Natur und Landschaft überschlägig auch dem Maß der vorgesehenen baulichen Nutzung abgeleitet werden. Hierzu dient die Grundflächenzahl (GRZ). Bei geringer und mittlerer Bedeutung kann deshalb als Beeinträchtigungsfaktor die Grundflächenzahl angesetzt werden. Über diesen Beeinträchtigungsfaktor sind auch Freiflächen abgedeckt, die zu Baugrundstücken gehören.

Bei einer Betroffenheit von Biotop- und Nutzungstypen mit hoher naturschutzfachlicher Bedeutung wird dagegen grundsätzlich von einem Totalverlust ausgegangen und pauschal der Beeinträchtigungsfaktor 1 verwendet.

Beeinträchtigungsfaktor
GRZ = 0,1 bzw. GRZ = 0,35 bzw. GRZ = 0,5

2.3.3 Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

Vor der Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wird geprüft, ob Beeinträchtigungen durch Vorkehrungen vermieden werden können.

Unter Vermeidungsmaßnahmen sind Vorkehrungen zu verstehen, die den mit dem Eingriff verfolgten Zweck am gleichen Ort ohne oder mit geringeren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft erreichen.

Das Vermeidungsgebot zwingt eine Gemeinde jedoch nicht zur Aufgabe der Planung. Soweit Vermeidungsmaßnahmen vorgesehen sind, die Beeinträchtigungen nur teilweise vermeiden, können sie über einen Planungsfaktor durch Abschläge beim ermittelten Ausgleichsbedarf berücksichtigt werden.

Der rechnerisch ermittelte Ausgleichsbedarf kann bei entsprechenden Maßnahmen um bis zu 20% reduziert werden, soweit im Rahmen der Weiterentwicklung und Optimierung der Planung durch Vermeidungsmaßnahmen am Ort des Eingriffs die Beeinträchtigungen verringert werden.

Voraussetzung ist, dass die Vermeidungsmaßnahmen rechtlich verbindlich gesichert sind und ihre positiven Wirkungen prognostisch quantifiziert und qualifiziert bewertet werden können.

Folgende Maßnahmen zur Vermeidung sind in der vorliegenden Bauleitplanung vorgesehen (keine Berücksichtigung beim Planungsfaktor):

Schutzgut	Vermeidungsmaßnahmen	Umsetzung	
		ja	nein
Arten & Lebensräume	Erhaltung und Sicherung von Bereichen mit besonderer Bedeutung für das Schutzgut Arten und Lebensräume, wie z.B. Schutzgegenstände gemäß §20 Abs. 2 BNatSchG, Natura 2000-Gebiete, gesetzlich geschützte Biotope nach §30 BNatSchG iVm. Art. 23 BayNatSchG, Lebensräume gefährdeter Arten (Rote-Liste-Arten) einschließlich ihrer Wanderwege, Vorkommen landkreisbedeutsamer Arten nach dem Arten- und Biotopschutzprogramm	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Vermeidung mittelbarer Beeinträchtigungen von Lebensräumen und Arten durch Isolation, Zerschneidung oder Stoffeinträgen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Erhalt schutzwürdiger Gehölze, Einzelbäume, Baumgruppen und Alleen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Sicherung erhaltenswerter Bäume und Sträucher im Bereich von Baustellen (RAS-LP4 bzw. DIN 18920)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Bündelung von Versorgungsleitungen und Wegen	Entspricht dem allg. Stand der Technik	
	Verbot tiergruppenschädigender Anlagen oder Bauteile, z.B. Sockelmauern bei Zäunen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Boden & Fläche	Erhaltung und Sicherung von Bereichen mit besonderer Bedeutung für das Schutzgut Boden, wie naturnahe und/oder seltene Böden	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

	Schutz natürlicher und kulturhistorischer Boden- und Oberflächenformen durch geeignete Standortwahl	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Anpassung des Baugebietes an den Geländeverlauf zur Vermeidung größerer Erdmassenbewegungen sowie von Veränderungen der Oberflächenformen	Entspricht dem allg. Stand der Technik	
	Vermeidung von Bodenkontaminationen, von Nährstoffeinträgen in nährstoffarme Böden und von nicht standortgerechten Bodenveränderungen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Schichtgerechte Lagerung und ggf. Wiedereinbau des Bodens	Entspricht dem allg. Stand der Technik	
	Schutz vor Erosion oder Bodenverdichtung	Entspricht dem allg. Stand der Technik	
	Erhaltung von Flächen, die für die naturräumliche Struktur von Bedeutung sind	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Reduzierung der Flächeninanspruchnahme durch flächensparende Siedlungsformen mit der Schaffung von höherer baulicher Dichte sowie der Verringerung des Versiegelungsgrades <ul style="list-style-type: none"> - Effiziente Bauformen (Reihenhäuser, Hausgruppen, Geschosswohnungsbau) - Geringere Abstandsflächen unter Wahrung gesunder Lebens- und Wohnverhältnisse - Höhere Bebauung (höhere GFZ) 	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Reduzierung Flächeninanspruchnahme durch Steigerung der Flächenausnutzung <ul style="list-style-type: none"> - Mehrfachnutzung von Flächen und Räumen - Effiziente Nutzungsmischung (Wohnen, Arbeiten, Nahversorgung) 	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	Reduzierung Flächeninanspruchnahme durch Ausnutzung von Nachverdichtungspotenzialen	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	Reduzierung der Flächeninanspruchnahme durch flächensparende Erschließungsstrukturen <ul style="list-style-type: none"> - effiziente interne und externe Verkehrserschließung 	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

	- effiziente technische Infrastruktur		
	Reduzierung der Flächeninanspruchnahme durch Maßnahmen der Verkehrsvermeidung	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	- Vermeidung von Verkehren durch alternative Mobilitätsangebote mit der Folge der Reduktion von Parkierungsflächen		
Wasser	Erhaltung und Sicherung von Bereichen mit besonderer Bedeutung für das Schutzgut Wasser, wie Überschwemmungsgebiete einer Fließgewässeraue, Bereiche mit oberflächennahem Grundwasser	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Erhalt von Oberflächengewässern durch geeignete Standortwahl	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Vermeidung von Gewässerverfüllung, -verrohrung, -ausbau	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Vermeidung von Grundwasserabsenkung infolge von Tiefbaumaßnahmen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Vermeidung der Einleitung von belastetem Wasser in Oberflächengewässer	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Vermeidung von Grundwasseranschnitten und Behinderung seiner Bewegung	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Klima / Luft	Erhalt von Luftaustauschbahnen (Vermeidung von Barrierewirkung)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Erhalt kleinklimatisch wirksamer Flächen, z.B. Kaltluftentstehungsgebiete	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Landschaftsbild	Vermeidung von Bebauung in Bereichen, die sich durch folgende landschaftsbildprägender Elemente auszeichnen: <ul style="list-style-type: none"> - Naturnahe Gewässerufer - Markante Einzelstrukturen des Reliefs (z.B. Kuppen, Hänge, Geländekanten) - Waldränder - einzeln stehende Bäume, Baumgruppen und Baumreihen - Hecken und Gebüschgruppen, insbesondere wenn diese strukturierende Funktion einnehmen 	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Erhalt von Sichtbeziehungen und Ensemblewirkungen	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

Vermeidungsmaßnahmen ohne Anrechnung beim Planungsfaktor

Folgende Maßnahmen zur Vermeidung sind in der vorliegenden Bauleitplanung vorgesehen (Anrechnung beim Planungsfaktor):

Schutzgut	Vermeidungsmaßnahmen	Umsetzung	
		ja	nein
Arten & Lebensräume	Schaffung kompakter Siedlungsräume und Vermeidung von Zersiedelung zur Sicherung und Entwicklung für das SG Arten und Lebensräume bedeutender Flächen auf Flächennutzungsplan- sowie Landschaftsebene	nicht zutreffend	
	Erhöhung der Durchlässigkeit von Siedlungsränder zur freien Landschaft zur Erhaltung und Wiederherstellung des Biotopverbundes der Grünflächen/Biotope im Siedlungsbereich mit den Biotopen im Außenbereich (multifunktionale Wirkungen zur Aufrechterhaltung und Förderung des Kaltluft- und Frischluftaustausches)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	Abbau von künstlichen Barrieren durch Schaffung von Naherholungs- und Grünverbindungen zur Abschwächung von naturräumlichen Trennungseffekten durch die Wiederherstellung der Durchgängigkeit von Grün- und Wegeverbindungen mit z.B. breiten wegbegleitenden Säumen und Hecken sowie die Aufhebung der Verrohrungen von Gewässern und Wegunterführungen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Vernetzung von großräumigen Grünstrukturen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Biodiversität durch Schaffung von differenzierten Grünräumen und der Erhalt von bestehenden Grün-, sowie für das SG Arten und Lebensräume bedeutenden Baustrukturen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Naturnahe Gestaltung der öffentlichen und privaten Grünflächen, der Wohn- und Nutzgärten sowie der unbebauten Bereiche der privaten Grundstücke, z.B. durch Mindestanzahl von autochthonen Bäumen pro Grundstücksfläche	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Eingrünung von Wohnstraßen, Wohnwegen, Innenhöfen und offenen Stellplätzen, z.B. durch Mindestanzahl von autochthonen Bäumen pro Stellplatz	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	Fassadenbegrünung mit hochwüchsigen, ausdauernden Kletterpflanzen.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

	Dauerhafte Begrünung von Flachdächern	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Beleuchtung von Fassaden und Außenanlagen: Verwendung von Leuchtmitteln mit warmweißen LED-Lampen mit einer Farbtemperatur 2700 bis max. 3000 Kelvin	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Rückhaltung des Niederschlagswassers in naturnah gestalteter Wasserrückhaltung bzw. Versickerungsmulden	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Vermeidungsmaßnahme mit Anrechnung beim Planungsfaktor

Auf Grund der verbindlich festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen wird der Planungsfaktor mit -10% angesetzt (maximal -20%).

Bestandserfassung Schutzgut Arten und Lebensräume				
Bezeichnung	Fläche (m ²)	Bewertung (WP)	GRZ/ Eingriffs-faktor	Ausgleichs-bedarf (WP)
A 11, Intensiv bewirtschaftet Äcker ohne oder mit stark verarmter Segetalvegetation	2.403	2	0,1	481
S 22, Sonstige naturfremde bis künstliche Stillgewässer	1.412	3	0,1	424
A 11. Intensiv bewirtschaftet Äcker ohne oder mit stark verarmter Segetalvegetation	9.852	2	0,35	6.896
A 11, Intensiv bewirtschaftet Äcker ohne oder mit stark verarmter Segetalvegetation	3.302	2	0,5	3.302 WP
Summe:				11.103 WP
Planungsfaktor	Begründung		Sicherung	
s.o. Vermeidungsmaßnahmen mit Anrechnung beim Planungsfaktor	Eingriff wird teilweise vermieden, positive Effekte möglich		Festsetzung in BBP	
Summe (max. - 20%)				- 10 %
Summe Ausgleichsbedarf (WP)				9.992 WP

Im Regelfall wird davon ausgegangen, dass über den rechnerisch ermittelten Ausgleichsbedarf auch die Beeinträchtigung der Funktionen der nicht flächenbezogen bewertbaren Merkmale und Ausprägungen des Schutzgutes Arten und Lebensräume sowie der Schutzgüter biologische Vielfalt, Boden und Flächen, Wasser, Klima und Luft mit abgedeckt werden.

Das Vorliegen des Regelfalls ist im Umweltbericht begründet dargelegt.

Der Ausgleichsbedarf für das **Schutzgut Landschaftsbild** wird aufgrund der sehr spezifischen Eigenart dieses Schutzgutes immer gesondert verbal-argumentativ ermittelt. Es wird geprüft, ob dieser Ausgleichsbedarf mit den für das Schutzgut Arten- und Lebensräume ergriffenen Maßnahmen abgedeckt wird oder zusätzlicher Ausgleichsbedarf zur Aufwertung des Landschaftsbildes einschließlich der innerörtlichen Durchgrünung erforderlich sind.

Zusätzlicher Ausgleichsbedarf für das Schutzgut Landschaftsbild besteht für den vorliegenden Bauungs- und Grünordnungsplan jedoch nicht. Durch die Lage am bisher nicht eingegrüntem Ortsrand erfolgt kein relevanter Eingriff in das Landschaftsbild.

2.3.4 Auswahl von geeigneten Ausgleichsmaßnahmen / Maßnahmenkonzept

Maßnahme A1: Flächeneingrünung mit Heckenpflanzung/Einzelgehölzen

Entwicklungsziel: Einbindung in die Landschaft mittels standortgerechter Gehölzstrukturen

Artenanreicherung des Gebiets

Herstellung:

Bepflanzung der Ausgleichsfläche mit Hecken in den Randbereichen des Planungsgebiets.

Die Gehölze müssen aus autochthoner Anzucht des Vorkommensgebietes 5.2 „Schwäbische und Fränkische Alb“ stammen. Die Pflanzenqualität muss den Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung-Landschaftsbau e.V. entsprechen (Mindestqualität: v.Str., H 60-100 cm). Die Pflanzungen sind fachgerecht zu pflegen und in ihrem Bestand dauerhaft zu sichern. Nicht angewachsene Gehölze sind in der nächsten Pflanzperiode durch Gehölze gleicher Art und Größe zu ersetzen.

Artenliste:

Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Gemeine Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Zweigrifflicher Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>
Eingrifflicher Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Rote Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Schlehdorn	<i>Prunus spinosa</i>
Hunds-Rose	<i>Rosa canina</i>
Wein-Rose	<i>Rosa rubiginosa</i>

Brombeere	<i>Rubus fruticosus</i>
Himbeere	<i>Rubus idaeus</i>
Sal-Weide	<i>Salix caprea</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Roter Holunder	<i>Sambucus racemosa</i>

Pflege der Hecken:

In den ersten drei Jahren sind die Heckenbereiche auszumähen, um ein sicheres Anwachsen der Pflanzung zu gewährleisten.

Im weiteren Anschluss ist ein abschnittsweises „Auf den Stock setzen“ möglich. Der erste Eingriff darf frühestens nach 10 Jahren erfolgen, danach ist es im Abstand von mindestens 7 Jahren möglich. In den auf den Stock gesetzten Bereichen sind Überhälter in Form von einzelnen Bäumen bzw. Sträuchern zu belassen. Das Schnittgut ist aus dem Heckenbereich zu entfernen. Der Zeitraum für diese Pflegemaßnahme beschränkt sich auf den Zeitraum von 01. Oktober bis 28. Februar.

Maßnahme A2: Entwicklung von Streuobstbeständen im Komplex mit artenreichem Extensivgrünland

Entwicklungsziel: Streuobstbestände im Komplex mit artenreichem Extensivgrünland, junge bis alte Ausbildung

Herstellung:

Anpflanzung von 3 heimischen Obstbäumen je 100 m² Grundfläche, alte regionale Sorten, Hochstamm, Stammumfang mind. 10-12 cm.

Artenauswahl für die Streuobstwiese, 3xv, mB, StU 10-12 cm

Baum mit baumschonenden Anbindematerial im Bereich von 10-20 cm unterhalb der Krone und mit einem Abstand von ca. 10 cm zwischen Pfahl und Baum anbinden.

Eine Liste für die zu verwendenden Obstgehölze liegt im Anhang bei. Es handelt sich hierbei um eine Obstsortenempfehlungsliste für den Landkreis Amberg-Sulzbach. Aus dieser Liste sind mindestens 3 verschiedene Gehölzarten zu verwenden.

Ansaat von Extensivwiese mit hohem Kräuteranteil aus Regiosaatgut.

Dauerhafte Markierung der Ausgleichsflächen mit Eichenpflocken

Pflege von Streuobstbeständen:

Entwicklungspflege bis zur Erreichung des Entwicklungsziel (Voraussichtliche Entwicklungszeit bis zum Erreichen des Zielbiotops B441: 10-30 Jahre nach Bayerisches Landesamt für Umwelt (2006)):

Qualifizierter Erziehungsschnitt der Obstbäume innerhalb der ersten 7 Jahre zum Kronenaufbau notwendig.

Stammschutz (vor Wildverbiss und Fegeschäden, gegen Sonnenbrand, Frostschäden und Schäden beim Mähen) für mindestens 5 Jahre. Bei einer Beweidung der Pflanzfläche sind an die jeweilige Tierart angepasste Baumschutzmaßnahmen notwendig.

Ausmähen der Pflanzscheiben 2 x jährlich

Im ersten Standjahr Baum regelmäßig wässern. In Abhängigkeit von der Niederschlagsmenge bis zu zweimal pro Monat. Im zweiten und dritten Standjahr nach Bedarf.

Mahd des Extensivgrünlands 2x jährlich, 1. Schnitt nicht vor Mitte Juni, max. 80% der Fläche zum gleichen Zeitpunkt, die restlichen Flächen mind. 4 Wochen zeitversetzt.
Ausbildung von Saumstrukturen in Richtung der Grenzen des Geltungsbereichs mit einer Breite von ca. 1,50 m, abschnittsweise Mahd dieser im Herbst in einem zwei- bis dreijährigen Turnus zur Steigerung der ökologischen Vielfalt,
Mähgutabfuhr
Der Zeitraum für diese Pflegemaßnahme beschränkt sich auf den Zeitraum von 01. Oktober bis 28. Februar.

Erhaltungs-/Unterhaltungspflege:

Kronenpflegeschnitt alle 5 Jahre

Mahd des Extensivgrünlands 2x jährlich, 1. Schnitt nicht vor Mitte Juni, max. 80% der Fläche zum gleichen Zeitpunkt, die restlichen Flächen mind. 4 Wochen zeitversetzt.

Saumstrukturen: Abschnittsweise Mahd im Herbst in einem zwei- bis dreijährigen Turnus, max. 50 % der Fläche zum gleichen Schnittzeitpunkt.

Mähgutabfuhr

Pflegekontrolle, Dauer 25 Jahre.

Kontrolle alle 2 Jahre:

- Pflegezustand
- Störzeigerkontrolle

2.3.5 Bestimmung des Umfangs, Bewertung von Ausgleichsmaßnahmen / Bilanzierung

Im Regelfall ist davon auszugehen, dass die Ausgleichsmaßnahmen für das Schutzgut Arten und Lebensräume auch den Ausgleichsbedarf für die Beeinträchtigungen der Funktionen der nicht flächenbezogen bewertbaren Merkmale und Ausprägungen des Schutzgutes Arten und Lebensräume sowie der Schutzgüter Boden und Fläche, Wasser, Klima und Luft abdecken.

Für das Landschaftsbild ist die Ableitung der Art und des Umfangs der Maßnahmen grundsätzlich gesondert darzulegen, wobei die Maßnahmen zur Wiederherstellung und Neugestaltung des Landschaftsbildes grundsätzlich auch multifunktional wirken können.

Der Ausgleichsumfang für flächenbezogen bewertbare Merkmale und Ausprägungen des Schutzgutes Arten und Lebensräume erfolgt in Wertpunkten durch Multiplikation der Größe der Ausgleichsfläche mit der Aufwertung in Wertpunkten.

Bei der Bilanzierung wird die Entwicklungszeit der Ausgleichsmaßnahmen berücksichtigt.

Entwicklungszeit bis zum Erreichen des Zielbiotops	Wiederherstellbarkeit/Ersetzbarkeit
26-49 Jahre	Abschlag = 1WP
50-79 Jahre	Abschlag = 2WP
≥80 Jahre	Abschlag = 3WP

Abschlag Timelag

Ausgleichsumfang und Bilanzierung Schutzgut Arten und Lebensräume									
Maßnahmen Nr.	Ausgangszustand nach der BNT-Liste			Prognosezustand nach der BNT-Liste			Ausgleichsmaßnahme		
	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)*	Fläche (m ²)	Aufwertung	Ausgleichsumfang (WP)
A1	A11	Intensiv bewirtschaftete Äcker ohne oder mit stark verarmter Segetalvegetation	2	B112	Mesophile Hecken	10	1.141	8	9.128
A2	A11	Intensiv bewirtschaftete Äcker ohne oder mit stark verarmter Segetalvegetation	2	B441	Streuobstbestände im Komplex mit artenreichem Extensivgrünland (junge bis alte Ausprägung)	11*	317	9	2.853
Summe Ausgleichsumfang in Wertpunkten									11.981WP
Bilanzierung									
Summe Ausgleichsumfang						11.981 WP			
Summe Ausgleichsbedarf						9.992 WP			
Differenz						1.989 WP			
* Berücksichtigung Timelag: Abzug von 1 WP aufgrund Entwicklungsdauer bis zum Erreichen des Zielbiotops									

Bewertung des Ausgleichsumfangs

2.3.6 Umsetzung und Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen

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 zu melden. In begründeten Fällen (z.B. erst später erfolgende

Erschließung des Baugebiets) kann auf Antrag an die Untere Naturschutzbehörde am Landratsamt die Frist für die Umsetzung der Maßnahmen verlängert werden.

Um die Sicherung des angestrebten Zustands der Ausgleichsflächen zu gewährleisten, ist bei Ausgleichsflächen, die sich nicht im Eigentum der Gemeinde Edelsfeld befinden, die Bestellung einer unbefristeten beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten des Freistaats Bayern erforderlich. Diese Sicherung ist durch die Kommune zu veranlassen.

Auf den Ausgleichsflächen sind Maßnahmen, die den Naturhaushalt oder das Landschaftsbild beeinträchtigen könnten, untersagt. Hierunter fallen insbesondere die folgenden Verbote:

- bauliche Anlagen zu errichten,
- die Flächen einzuzäunen (temporäre Zäunung zur Sicherung des Aufwuchses ist zulässig)
- zu düngen oder Pflanzenschutzmittel auszubringen
- standortfremde Pflanzen einzubringen oder nicht heimische Tierarten auszusetzen
- die Flächen aufzufüllen oder sonstige zweckwidrige land- und forstwirtschaftliche Nutzungen vorzunehmen,
- Freizeiteinrichtungen oder gärtnerische Nutzungen auf den Ausgleichsflächen zu betreiben.

Im Bereich der Ausgleichsmaßnahmen ist ausschließlich autochthones Pflanz- und Saatgut zu verwenden. Ein entsprechender Nachweis ist der unteren Naturschutzbehörde nach Abschluss der Maßnahmen vorzulegen.

2.3.7 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 im Umweltbericht beschriebenen Maßnahmen zum Monitoring sind laufend durchzuführen.

2.4 Alternative Planungsmöglichkeiten

Auf Ebene der Bebauungsplanung sind die verschiedenen Varianten im Rahmen der alternativen Erschließungsmodelle zu betrachten.

Die Anordnung der neuen Parzellen erfolgte unter Beachtung der vorhandenen Anschlussmöglichkeiten für die Erschließungsanlagen, des Landschafts- und Ortsbildes, der Sensibilität der jeweiligen Fläche sowie den lokalen Erfordernissen z.B. auf Grund von Anbauverbotszonen bzw. den von der Bundesstraße ausgehenden Lärmemissionen.

Varianten mit geringerem Eingriffspotenzial konnten nicht erkannt werden.

2.5 Zusätzliche Angaben

2.5.1 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Da es sich bei der Planung um eine durchschnittliche Inanspruchnahme von Flächen handelt, sind weiträumige Auswirkungen auf den Naturhaushalt unwahrscheinlich. Daher

ist der Untersuchungsbereich auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans sowie die direkt angrenzenden Bereiche begrenzt. Eine Fernwirkung ist bei den meisten umweltrelevanten Faktoren nicht zu erwarten. Ausnahmen bilden lediglich das Landschaftsbild sowie Immissionen. Der Untersuchungsraum ist bei diesen Schutzgütern entsprechend weiter gefasst.

Die Bestandserhebung erfolgt durch ein digitales Luftbild, das mit der digitalen Flurkarte überlagert und eigenen Bestandserhebungen.

Die vorliegenden aufgeführten Rechts- und Bewertungsgrundlagen entsprechen dem allgemeinen Kenntnisstand und allgemein anerkannten Prüfungsmethoden. Schwierigkeiten oder Lücken bzw. fehlende Kenntnisse über bestimmte Sachverhalte, die Gegenstand des Umweltberichtes sind, sind nicht erkennbar.

Für die Beurteilung der Eingriffsregelung wurde der Bayerische Leitfaden verwendet. Als Grundlage für die verbal argumentative Darstellung und der dreistufigen Bewertung sowie als Datenquelle wurden der Flächennutzungs- und Landschaftsplan, FIS-Natur Online sowie Angaben der Fachbehörden verwendet. Es bestehen keine genauen Kenntnisse über den Grundwasserstand.

Die während oder nach der öffentlichen Auslegung gewonnenen zusätzlichen Erkenntnisse zu den jeweiligen Schutzgütern sind nachträglich mit aufgenommen worden.

Da eine objektive Erfassung der medienübergreifenden Zusammenhänge nicht immer möglich und in der Umweltprüfung zudem auf einen angemessenen Umfang zu begrenzen ist, gibt die Beschreibung von Schwierigkeiten und Kenntnislücken den beteiligten Behörden und auch der Öffentlichkeit die Möglichkeit, zur Aufklärung bestehender Kenntnislücken beizutragen.

Wie bei allen Eingriffsvorhaben ist auch im vorliegenden Fall zu prüfen, inwieweit 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.

Aufgrund fehlender Strukturen auf den überplanten Flächen ist eine Beeinträchtigung artenschutzrechtlich bedeutsamer Arten nicht zu erwarten, deshalb sind weiterführende Untersuchungen nicht erforderlich.

2.5.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen

Die Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen ist gesetzlich vorgesehen, damit frühzeitig unvorhergesehene Auswirkungen ermittelt werden und geeignete Abhilfemaßnahmen ergriffen werden können. Da es keine bindenden Vorgaben für Zeitpunkt, Umfang und Dauer des Monitorings bzw. der zu ziehenden Konsequenzen gibt, sollte das Monitoring in erster Linie zur Abhilfe bei unvorhergesehenen Auswirkungen dienen.

Nr.	Schutzgut	Beschreibung
1	<u>Mensch/ Gesundheit</u>	○ Die Einhaltung der notwendigen Abstandsflächen wird überprüft.
2	<u>Tiere und Pflanzen</u>	<ul style="list-style-type: none"> ○ Spätestens 5 Jahre nach Beginn der Baumaßnahmen prüft die Kommune, ob die Eingrünungsmaßnahmen entsprechend den Pflanzbindungen und den Zielsetzungen erfolgreich umgesetzt sind. ○ Nach 5 Jahren prüft die Kommune, ob sich die Ausgleichsmaßnahmen entsprechend ihren Zielsetzungen entwickelt haben. ○ Die Erfolgskontrolle der Ausgleichsmaßnahmen wird der Unteren Naturschutzbehörde vorgelegt.
3	<u>Boden</u>	<ul style="list-style-type: none"> ○ Spätestens 5 Jahre nach Beginn der Baumaßnahmen prüft die Kommune, ob die Eingrünungsmaßnahmen entsprechend den Pflanzbindungen und den Zielsetzungen erfolgreich umgesetzt sind. ○ Nach 5 Jahren prüft die Kommune, ob sich die Ausgleichsmaßnahmen entsprechend ihren Zielsetzungen entwickelt haben.
4	<u>Wasser</u>	<ul style="list-style-type: none"> ○ Spätestens 5 Jahre nach Beginn der Baumaßnahmen prüft die Kommune, ob die Eingrünungsmaßnahmen entsprechend den Pflanzbindungen und den Zielsetzungen erfolgreich umgesetzt sind. ○ Nach 5 Jahren prüft die Kommune, ob sich die Ausgleichsmaßnahmen entsprechend ihren Zielsetzungen entwickelt haben.
5	<u>Luft/ Klima</u>	<ul style="list-style-type: none"> ○ Spätestens 5 Jahre nach Beginn der Baumaßnahmen prüft die Kommune, ob die Eingrünungsmaßnahmen entsprechend den Pflanzbindungen und den Zielsetzungen erfolgreich umgesetzt sind. ○ Nach 5 Jahren prüft die Kommune, ob sich die Ausgleichsmaßnahmen entsprechend ihren Zielsetzungen entwickelt haben.
6	<u>Landschaft/ Erholung</u>	<ul style="list-style-type: none"> ○ Spätestens 5 Jahre nach Beginn der Baumaßnahmen prüft die Gemeinde, ob die Eingrünungsmaßnahmen entsprechend den Pflanzbindungen und den Zielsetzungen erfolgreich umgesetzt sind. ○ Nach 5 Jahren prüft die Gemeinde, ob sich die Ausgleichsmaßnahmen entsprechend ihren Zielsetzungen entwickelt haben.
7	<u>Kultur- und Sachgüter</u>	○ Keine Überwachungsmaßnahmen erforderlich
8	<u>Fläche</u>	○ Die Einhaltung der bauleitplanerischen Festsetzung insbesondere zur Flächenversiegelung bzw. GRZ wird durch die Bauaufsichtsbehörde sichergestellt.

3. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der Geltungsbereich liegt über intensiv genutzten landwirtschaftlichen Flächen. Es sind keine wertvollen Lebensräume von der Planung negativ betroffen. Durch eine intensive Eingrünung, die Einbindung der Baukörper sowie die Reglementierung der Versiegelung werden differenzierte Vermeidungsmaßnahmen getroffen. Diese verringern die Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt, so dass die ökologische Funktionsfähigkeit des Landschaftsraumes erhalten bleibt.

Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse zusammen:

Allgemein verständliche Zusammenfassung				
Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis
Tiere und Pflanzen	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering
Boden	geringe Erheblichkeit	mittlere Erheblichkeit	mittlere Erheblichkeit	mittel
Grund- und Oberflächen-wasser	geringe Erheblichkeit	mittlere Erheblichkeit	mittlere Erheblichkeit	mittel
Luft und Klima	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering
Fläche	geringe Auswirkungen	geringe Auswirkungen	geringe Auswirkungen	gering
Landschaft/Erholung	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering
Mensch	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering
Kultur- und Sachgüter	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen

Durch grünordnerische und ökologische Festsetzungen für den Geltungsbereich sowie durch die Bereitstellung von Ausgleichsflächen wird eine ausgeglichene Bilanz von Eingriff und Ausgleich erzielt.

F) Quellen

ARBEITSGEMEINSCHAFT OBERE VILS - EHENBACH
AOVE-Erklärung zur Innenentwicklung
09.09.2019

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT
Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz (FIN-Web)
abgerufen am: 10.08.2023

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT
Altlasten- Bodenschutz und Dateninformationssystem ABuDIS 3.0
abgerufen: 10.08.2023

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM DER FINANZEN UND FÜR HEIMAT
BayernAtlas
abgerufen: 10.08.2023

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT
Umweltatlas Bayern
abgerufen: 10.08.2023

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR STATISTIK
Statistik kommunal 2022. Eine Auswahl wichtiger statistischer Daten.
Gemeinde Edelsfeld 09 371 119.
Fürth, 28. Februar 2023

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR WOHNEN, BAU UND VERKEHR:
Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft. Eingriffsregelung in der
Bauleitplanung. Ein Leitfaden.
München 2021

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR WIRTSCHAFT,
LANDESENTWICKLUNG UND ENERGIE
Auslegungshilfe - Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer
Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der
landesplanerischen Überprüfung
05. Dezember 2023

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR WIRTSCHAFT,
LANDESENTWICKLUNG UND ENERGIE
Rauminformationssystem Bayern (risby online)

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR WIRTSCHAFT,
LANDESENTWICKLUNG UND ENERGIE
Landesentwicklungsprogramm Bayern
Lesefassung Stand 01.06.2023

BAYERISCHE STAATSREGIERUNG,
Auslegungshilfe. Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer
Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der
landesplanerischen Überprüfung
Stand 15.09.2021

Gemeinde Edelsfeld
Flächennutzungs- und Landschaftsplan
Stand: 24.07.1997

MEYNEN, E und SCHMIDTHÜSEN, J. (1953):
Handbuch der naturräumlichen Gliederung Deutschlands.
Verlag der Bundesanstalt für Landeskunde, Remagen.

OBERSTE BAUBEHÖRDE IM BAYER. STAATSMINISTERIUM DES INNEREN:
Der Umweltbericht in der Praxis. Leitfaden zur Umweltprüfung in der
Bauleitplanung.
2. Auflage, Januar 2007

REGIERUNG DER OBERPFALZ
Regionalplan Region Oberpfalz-Nord (6)
Stand 01.06.2022

SEIBERT, P.:
Karte der natürlichen potentiellen Vegetation mit Erläuterungsbericht.
1968

G) Anlagen

Ingenieurbüro Kottermair GmbH
Schalltechnische Untersuchung
51 Seiten, Stand 22.08.2023

Landratsamt Amberg-Sulzbach
Obstsortenempfehlungsliste für den Landkreis Amberg-Sulzbach
1 Seite

H) Impressum

Auftraggeber:

Gemeinde Edelsfeld
1. Bürgermeister Herr Strehl
Landkreis Amberg-Sulzbach
Hirschbachstraße 8, 92265 Edelsfeld

Planverfasser:

NEIDL + NEIDL
Landschaftsarchitekten und Stadtplaner Partnerschaft mbB
Dolesstraße 2
92237 Sulzbach-Rosenberg
09661/10470
www.neidl.de

