



Zusammenfassende Erklärung

Bebauungsplan „Gewerbegebiet West - BA V“ in Edelsfeld und Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB

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

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

Verfahren (siehe Verfahrensvermerke am jeweiligen Planteil): Am 08. November 2016 und am 01.10.2019 hat der Gemeinderat der Gemeinde Edelsfeld in öffentlicher Sitzung die **Änderung des wirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplanes¹** der Gemeinde Edelsfeld beschlossen. Anlass hierfür war die geplante neue Anbindung der AS 6 an die B 85 und die damit verbundene Zerschneidung landwirtschaftlicher Flächen, sowie die Möglichkeit hier den Bedarf an Gewerbeflächen zu decken. Der Änderungsbeschluss wurde am 17.11.2016 ortsüblich bekannt gemacht.

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

Die im Zuge der Öffentlichkeitsbeteiligung und der Behördenbeteiligung zur vorliegenden Bauleitplanung eingegangenen Stellungnahmen wurden beschlussmäßig in den Sitzungen am 07.04.2020 und am 07.10.2020 behandelt und die Ergebnisse in die Bauleitplanung eingearbeitet.

¹ Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan Gemeinde Edelsfeld – Planungsgemeinschaft Drexl, Kreuss und Malitzke, 3. Änderung vom Juli 1997)

In der öffentlichen Sitzung vom 09.02.2021 hat der Gemeinderat Edelsfeld zum Bauleitplanverfahren „Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet West - BA V“ in Edelsfeld mit Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans nach § 8 Abs. 3 BauGB“

- das Abwägungsergebnis über die öffentliche Auslegung und über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und
- die Feststellung der ____ Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans, sowie den Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

jeweils in der Fassung vom 09.02.2021 beschlossen.

1. Rechtsgrundlage

§ 10a BauGB - Zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan; Einstellen in das Internet

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

(2) Der in Kraft getretene Bebauungsplan mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung soll ergänzend auch in das Internet eingestellt und über ein zentrales Internetportal des Landes zugänglich gemacht werden.

§ 6a BauGB - Zusammenfassende Erklärung zum Flächennutzungsplan; Einstellen in das Internet

(1) Dem wirksamen Flächennutzungsplan ist eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Flächennutzungsplan berücksichtigt wurden, und über die Gründe, aus denen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

(2) Der wirksame Flächennutzungsplan mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung soll ergänzend auch in das Internet eingestellt und über ein zentrales Internetportal des Landes zugänglich gemacht werden.

2. Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange in den Bauleitplänen

Alternativen zur gewählten Lösung wurden geprüft. Siehe hierzu Punkt 4 ab Seite 8.

Zur **Eingrünung** des Baugebietes wurden öffentliche und private Grünflächen zur Ortsrandeingrünung festgesetzt und Festsetzungen zu Pflanzgeboten getroffen. Darüber hinaus sind externe Ausgleichsflächen festgesetzt.

Den gesetzlichen Anforderungen nach Durchführung einer sogenannten **Umweltprüfung** wurde mit dem Umweltbericht als Teil der Begründung des Bebauungsplans, sowie dem Umweltbericht als Teil der Begründung zur parallelen Änderung des Flächennutzungsplans Rechnung getragen. Die Bearbeitung des jeweiligen Umweltberichtes erfolgte gemäß dem Leitfaden „Der Umweltbericht in der Praxis“ der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern, ergänzte Fassung vom Januar 2007. Im Umweltbericht werden die derzeitigen Verhältnisse bezüglich der Schutzgüter im Einzelnen beschrieben und die Auswirkungen des Bauleitplanes auf die Schutzgüter erläutert und bewertet. Als Grundlage für die verbalargumentative Bewertung der Auswirkungen auf die Schutzgüter und die dreistufige Bewertung wurden eigene Erhebungen sowie vorhandene Datenquellen herangezogen. Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen und Kenntnislücken bestehen nur insofern: Die Grundwasserabstände sind aktuell nicht bekannt. Aber aufgrund der langjährigen ackerbaulichen Nutzung des Gebietes sind hohe Grundwasserabstände zu erwarten.

Für die Bearbeitung der **Eingriffsregelung** wurde ein Verfahren angewendet, das im Wesentlichen dem Regelverfahren des bayerischen Leitfadens zur Eingriffsregelung entspricht („Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ - ergänzte Fassung vom Januar 2003).

Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen wurden ermittelt und soweit erforderlich im Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan festgesetzt.

Zusätzliche **Gutachten** waren nach Rücksprache mit den zuständigen Behörden im vorliegenden Fall erforderlich für den Bereich Schallschutz. Das Ergebnis des Gutachtens ist in Plan- und Textteil des Bebauungsplans (Festsetzungen, Hinweise ...) berücksichtigt.

Im wirksamen Flächennutzungsplan² ist im Südwesten eine **Altlastenverdachtsfläche** dargestellt. Es handelt sich hierbei um eine alte Hausmülldeponie. Hier laufen zurzeit Untersuchungen (Gutachten, Fertigstellung ca. März 2021). Erste Ergebnisse wurden in die Bauleitplanung eingearbeitet (Festsetzungen bei 1.15, Hinweise bei 2.4, ...) . Ggf. erforderliche weitere Maßnahmen sind bei weiteren Planungen (Erschließung ...) zu berücksichtigen.

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

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

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

Gesetzlich geschützte Biotop nach §30 BNatSchG gibt es im Planungsgebiet sowie den unmittelbar

² Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Gemeinde Edelsfeld (KREUSS UND MALITZKE 1997)



angrenzenden Bereichen nicht.³ Die Flächen im Geltungsbereich weisen durch die intensive Nutzung als Acker eine geringe Bedeutung als Lebensraum für Pflanzen und Tiere auf.

Wie bei allen Eingriffsvorhaben war auch im vorliegenden Fall zu prüfen, in wieweit bei den europarechtlich geschützten Arten (Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie, europäische Vogelarten) und den sonstigen nach nationalem Recht streng geschützten Arten **Verbotstatbestände** im Sinne von § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG ausgelöst werden: Möglicherweise vorkommende Feldlerchen und weitere Arten landwirtschaftlicher Flächen sind durch die Maßnahme nicht gefährdet, weil im Umfeld weite gleichartige landwirtschaftliche Flächen verbleiben. Für heckenbrütende Vogelarten vergrößert sich der Lebensraum sogar. Das Gleiche gilt für Arten von Feldrainen und Hecken, wie Eidechsen usw. Somit ist im Eingriffsbereich eine **Beeinträchtigung artenschutzrechtlich bedeutsamer Arten** nicht zu erwarten, deshalb waren nach Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde weiterführende Untersuchungen nicht nötig. Bei Beachtung der Vermeidungsmaßnahmen werden keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG hervorgerufen.

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

Die nachstehende Tabelle zeigt die Ergebnisse im Überblick:

Schutzgut	Wesentliche Wirkungen /Betroffenheit	Bewertung (Erheblichkeit)
Fläche / Boden	Hohe Versiegelung durch hohe Grundflächenzahl (GRZ = 0,8) möglich, Versiegelung durch Anlage von Gebäuden, Zufahrten und Stellflächen, keine naturnahen oder seltenen Böden betroffen. Aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplans (maximale GRZ und Verkehrsflächen) ist eine Versiegelung bzw. Überbauung von bis zu ca. 40.830 m ² möglich. Es erfolgt der nicht ausgleichbare Verlust von etwa 41.280 m ² intensiv landwirtschaftlich genutzter Fläche (bzw. Altgrasflur entlang des bestehenden Wirtschaftsweges). Auf Grund von Altlasten (Untersuchungen laufen noch) ist im betroffenen Bereich von jeglicher Versickerung abzusehen.	mittel
Luft / Klima	Kaltluftentstehungsflächen ohne Bezug zu Belastungsgebieten betroffen.	gering - mittel
Wasser	Überschwemmungsgebiete, Wasserschutzgebiete oder Oberflächengewässer sind nicht betroffen. Verringerte Grundwasserneubildung durch Versiegelung, aber soweit möglich Versickerung und Rückhaltung vor Ort. Anlage eines Regenrückhalteteichs geplant.	gering - mittel
Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt	Verlust von Ackerflächen und kleinflächig Altgrasfluren entlang des Wirtschaftsweges, es sind keine Flächen mit komplexen ökologischem Wirkungsgefüge betroffen. Für die Entfernung der Laubbäume entlang des Wirtschaftsweges	gering

³ Quelle: online-Plattform „FIS-Natur“ des Bay. LfU und „geoportal.bayern.de/bayernatlas“ des Bayerisches Staatsministerium der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat

	sind Ersatzpflanzungen im Zuge der Ortsrandeingrünung vorgesehen. Die Auswirkungen auf die Pflanzen- und Tierwelt / Arten und Lebensräume sind auf Grund der bisherigen Nutzung eher gering. Bei Beachtung der Vermeidungsmaßnahmen werden insgesamt keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG hervorgerufen.	
Landschaft / Erholung	Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes durch Baukörper möglich, jedoch durch verbindliche Festsetzungen zur Gebäudehöhe begrenzt. Die geplanten Eingrünungsmaßnahmen (Baum- und Heckenpflanzungen) tragen zur Verminderung der Auswirkungen bei, und sind hier Voraussetzung für diese Einstufung. An der bisherigen geringen Erholungseignung ändert der Eingriff nichts.	gering - mittel
Mensch / Gesundheit	Verlust siedlungsnaher Freiflächen, keine erheblichen Emissionen bei Einhaltung der immissionsschutzrechtlichen Vorgaben (u. A. schalltechnisches Gutachten).	gering
Kultur- und sonstige Sachgüter	Keine Bodendenkmale vorhanden; bei evtl. Bodenfunden sind die gesetzlichen Vorgaben einzuhalten.	nicht betroffen / nicht beeinträchtigt
Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	Es entstehen keine erheblichen zusätzlichen Belastungen durch Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern.	nicht betroffen
Auswirkungen bei schweren Unfällen oder Katastrophen	Keine zusätzlichen Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen.	voraussichtlich nicht betroffen

Tabelle 1 – Schutzgüter und Auswirkungen

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

Insgesamt ist das Vorhaben unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen als umweltverträglich anzusehen. Standorte mit geringeren Auswirkungen auf die Schutzgüter gibt es nicht bzw. stehen nicht zur Verfügung. Siehe hierzu Punkt 4 ab Seite 8.

3. Art und Weise der Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in der vorliegenden Bauleitplanung

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans und der Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom 07.04.2020 hat in der Zeit vom 25.05.2020 bis 25.06.2020 stattgefunden.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans und der Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom 07.04.2020 hat ebenfalls in der Zeit vom 25.05.2020 bis 25.06.2020 stattgefunden.

In der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates vom 07.10.2020 wurden die vorgebrachten Stellungnahmen nach Abwägung einander entgegenstehender Belange beschlussmäßig behandelt.

Die Ergebnisse der Abwägung (in der Regel wurden die Stellungnahmen in der Planung berücksichtigt) wurden den Einwendern mitgeteilt.

So wurde der Geltungsbereich der Bauleitplanung wie gefordert verkleinert, die Festsetzungen und Hinweise ergänzt – unter anderem um Vorgaben des Schallschutzgutachtens.

Der Forderung nach einer zusätzlichen Bushaltestelle wurde zum jetzigen Zeitpunkt nicht nachgekommen, spätere Prüfungen sollen erfolgen.

Den Forderungen des Bund Naturschutzes wurde nicht im vollen Umfang nachgekommen.

Zu dem Entwurf des Bebauungsplans und der parallelen Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom 07.10.2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 26.10.2020 bis 25.11.2020 beteiligt.

Der Entwurf des Bebauungsplans und der parallelen Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom 07.10.2020 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 26.10.2020 bis 25.11.2020 öffentlich ausgelegt.

Die Abwägung der vorgebrachten Stellungnahmen zum Entwurf des Bebauungsplans und der Flächennutzungsplan-Änderung vom 07.10.2020 und deren beschlussmäßige Behandlung fand in der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates der Gemeinde Edelsfeld am 09.02.2021 statt.

In der öffentlichen Sitzung vom 09.02.2021 wurde die Endfassung der Flächennutzungsplan-Änderung, sowie die Endfassung des Bebauungsplans – jeweils in der Fassung vom 09.02.2021 gebilligt - jeweils unter Einbeziehung der im Zuge der gemeindlichen Abwägung und der Beteiligung nach BauGB vorher gefassten Beschlüsse; es wurden

- die Feststellung der parallelen Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans beschlossen,
- und der Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung als **Satzung** gemäß § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen,

jeweils in der Fassung vom 09.02.2021.

Weitere Einzelheiten hierzu können den gefassten Auszügen aus dem Sitzungsprotokoll (im Anhang) entnommen werden.

Folgende umweltbezogene Informationen / umweltbezogene Informationen zu folgenden Themen sind in der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung eingegangen:

Schutzgut Natur und Landschaft / Fläche / Boden:			
●	Naturschutzfachliche Stellungnahme, Landratsamt Amberg-Sulzbach - SG 53 und Naturschutzfachliche Stellungnahme („... kann ... zugestimmt werden ...“)	- Schreiben	vom 01.07.2020 vom 30.10.2020
●	Landesplanerische Stellungnahme der Regierung der Oberpfalz - Höhere Landesplanungsbehörde (SG 24) und („... mit den landesplanerischen Zielen ... und Grundsätzen ... vereinbar ...“)		vom 24.06.2020 vom 16.11.2020
●	Regionaler Planungsverband Oberpfalz-Nord	- Stellungnahme	vom 16.11.2020
●	Bund Naturschutz Kreisgruppe, Sulzbach-Rosenberg	- Stellungnahme	vom 22.06.2020
Schutzgut Wasser / Boden / Mensch:			
●	Wasserwirtschaftsamt Weiden und („... besteht ... Einverständnis ...“)	- Schreiben	vom 23.06.2020 vom 24.11.2020
Schutzgut Mensch:			
●	Landratsamt Amberg-Sulzbach – Immissionsschutzrecht (SG 53) und („... keine wesentlichen Bedenken, wenn ...“)	- Schreiben	vom 12.06.2020 vom 24.11.2020
●	Landratsamt Amberg-Sulzbach – Gesundheitsamt (SG 60/62)	- Schreiben	vom 10.06.2020
●	Amt für Landwirtschaft und Forsten – Bereich Landwirtschaft	Stellungnahme und	vom 29.05.2020 vom 04.11.2020
●	Staatliches Bauamt Amberg-Sulzbach (bezgl. Sichtdreiecke ...) - Schreiben (... „Einverständnis ...“)	- Schreiben	vom 24.06.2020 vom 23.10.2020
●	Tiefbauamt am Landratsamt Amberg-Sulzbach (bezgl. Sichtdreiecke ...) und („ ... besteht ... Einverständnis ...“)	- Schreiben	vom 26.05.2020 vom 27.10.2020
●	Zweckverbandes zur Wasserversorgung der Edelsfeld-Gruppe	Stellungnahme und	vom 25.06.2020 vom 26.10.2020
●	Zweckverband Nahverkehr Amberg-Sulzbach – ZNAS	Stellungnahme	vom 28.05.2020
●	Kreisbrandrat und („... Belange der Feuerwehr werden nicht beeinträchtigt ...“)	Stellungnahme	vom 01.06.2020 vom 26.10.2020

4. Gründe, aus denen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde

Zielsetzung der Gemeinde Edelsfeld ist es, vorhandene Arbeitsplätze zu sichern und neue zu schaffen. Anlass zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes ist die Nachfrage nach weiteren Gewerbeflächen in Anschluss an das bestehende Gewerbegebiet westlich der B 85 in Edelsfeld. Durch die Ausweisung des Gebietes wird in einem vorbelasteten Bereich eine sinnvolle Erweiterung der südlich anschließenden, bestehenden Gewerbeflächen erreicht. Dadurch wird auf die Inanspruchnahme evtl. höherwertiger Flächen verzichtet, nicht vermehrbare Ressourcen werden geschont und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt werden vermieden.

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

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

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

2. Des Weiteren wurde ohne Erfolg nach alternativen Flächen im Gemeindegebiet gesucht.

Eine alternative innere Erschließung (Bau einer Ringstraße – siehe Begründung zum Bebauungsplan) hätte keine Vorteile in Bezug auf die Umweltauswirkungen. Die Erschließung des Baugebietes ist möglich und eine schnelle Umsetzung ist vorgesehen.

5. Anhang

Beschlussbuchauszug der öffentlichen Sitzung am 07.10.2020

Beschlussbuchauszug der öffentlichen Sitzung am 09.02.2021

Aufgestellt:

Gemeinde Edelsfeld
Edelsfeld, den

Der Bauleitplaner:
Amberg, den 15.02.2021

Hans-Jürgen Strehl
Erster Bürgermeister



RENNER + HARTMANN CONSULT GMBH
Ingenieurbüro für Bau- und Umwelttechnik

Marienstraße 6, 92224 Amberg

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

info@renner-consult.de www.renner-consult.de Projekt-Nr. 00319-341

