



# Gemeinde Edelsfeld (Landkreis Amberg-Weizsbach)

## Zusammenfassende Erklärung

vom 19.05.2022

### **Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung Baugebiet „Weißenberg-Ost II“ (mit Erweiterung Hutzelhof)**

Das überplante Gebiet liegt nördlich der Kreisstraße AS 6 am östlichen Ortsrand des Ortsteils Weißenberg der Gemeinde Edelsfeld.

Die **gewerblichen Erweiterungsflächen** liegen nördlich der AS 6 im Anschluss an den bereits südlich der AS 6 bestehenden Gewerbebetrieb (in einem Mischgebiet). Um die Beeinträchtigungen für die bestehende Wohnbebauung so gering wie möglich zu halten, erfolgt eine Abstufung von der bestehenden Wohnbebauung am westlich gelegenen Ortsrand, über ein **Allgemeines Wohngebiet**, über ein **Mischgebiet** bis hin zum **Gewerbegebiet**.

Der räumliche **Geltungsbereich** des verbindlichen Bauleitplanes umfasst die Fl.Nrn. 254, 255, 257, 258, 259, 1466 sowie Teilflächen der Fl.Nr. 1467 und 385/1 (Kr. AS 6) der Gemarkung Weißenberg. Er hat eine Gesamtfläche von ca. 1,4 ha.

Der räumliche Geltungsbereich ist wie folgt umgrenzt:

im Norden Teilfläche der Flurstück-Nr. 1464 (Wirtschaftsweg), und die Flurstück-Nrn. 261, 256, im Osten Teilflächen der Flurstück-Nr. 1466 und 1468, im Süden Teilflächen der Flurstück-Nr. 385/1 sowie 1481 (Kr. AS 6), im Westen die Flurstück-Nrn. 260 und 260/3.

Als **Art der baulichen Nutzung** wird für den westlichen Teilbereich „**Allgemeines Wohngebiet**“, für den mittleren Teilbereich „**Mischgebiet**“ und für den östlichen Teilbereich „**Gewerbegebiet**“ festgesetzt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Edelsfeld überwiegend als „Allgemeines Wohngebiet, geplant“ (WA) dargestellt. Ein Teilbereich im Osten ist im FNP als „landwirtschaftliche Fläche“ dargestellt. Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes weichen – außer im westlichen Geltungsbereich (hier bereits Darstellung als „WA, geplant“) - von den Darstellungen des Flächennutzungsplans ab. Der Bebauungsplan ist somit in Teilbereichen nicht aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt; eine Änderung des Flächennutzungsplans mit Landschaftsplan nach § 8 Abs. 3 BauGB ist deshalb erforderlich (Parallelverfahren).



## 1. Verfahren (siehe auch Verfahrensvermerke am Planteil):

**Aufstellungsbeschluss:** Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 07.12.2021 die Aufstellung des Bebauungsplans mit integrierter Grünordnung und Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 05.01.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

**Frühzeitige Bürgerbeteiligung:** Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Auslegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 07.12.2021 hat in der Zeit vom 13.01.2022 bis 14.02.2022 stattgefunden.

Die **frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange** gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 07.12.2021 hat in der Zeit vom 13.01.2022 bis 14.02.2022 stattgefunden.

Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 08.03.2022 wurden die **Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange** gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 25.03.2022 bis 25.04.2022 beteiligt.

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 08.03.2022 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 25.03.2022 bis 25.04.2022 **öffentlich ausgelegt**.

**Satzungsbeschluss:** Die Gemeinde Edelsfeld hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 11.05.2022 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 11.05.2022 als Satzung beschlossen.

## 2. 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.

## 3. Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange in den Bauleitplänen

Alternativen zur gewählten Lösung wurden auch in Bezug auf die Umweltauswirkungen geprüft. Siehe hierzu Punkt 5 ab Seite 7.

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 angelehnt an den Leitfaden „Der Umweltbericht in der Praxis“ der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern, ergänzte Fassung vom Januar 2007. In den Umweltberichten 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 verbal-argumentative Bewertung der Auswirkungen auf die Schutzgüter und die dreistufige Bewertung im Bebauungsplan 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.

Planungsgrundlagen und natürliche Grundlagen, wie „Böden“, „Wasserhaushalt und Gewässer“, oder „Potenziell natürliche Vegetation“ wurden ausführlich im Umweltbericht zum Bebauungsplan als Teil der Bestandsaufnahme und Beschreibung der Ausgangssituation bei den Schutzgütern behandelt (Kapitel 6.2 des Textteils zur Bebauungsplan-Aufstellung).

Durch die Ausweisung des Gebietes wird in einem überwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzten Bereich eine sinnvolle Erweiterung der südlich der Kreisstraße AS 6 gelegenen, bestehenden Betriebsflächen erreicht. Dadurch wird auf die Inanspruchnahme evtl. höherwertiger Flächen verzichtet, nicht vermehrbare Ressourcen werden geschont und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt werden vermieden.

Im Geltungsbereich sowie im Umfeld des Planungsgebiets befindet sich weder ein **FFH-Gebiet** noch ein **Vogelschutzgebiet** (gemäß EU-Vogelschutzrichtlinie) noch ein sonstiges Schutzgebiet (Landschaftsschutzgebiet ...). Westlich liegt in einer Entfernung von ca. 350 m das Landschaftsschutzgebiet „LSG-00125.07 (AS-021) Weißenberg (Vogelschutzgebiet)“ - hierzu gehört das amtlich kartierte Biotop 6436-0292-001 Gehölze bei Weißenberg. Eine Beeinträchtigung durch die Planung ist nicht zu erwarten.

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

Innerhalb des Geltungsbereiches ist eine Struktur in der **Biotopkartierung Bayern** erfasst und durch die geplanten Maßnahmen betroffen. Es handelt sich hierbei um Biotop-Nr. 6436-0110-003 „Gehölze bei Weißenberg“.

Wie bei allen Eingriffsvorhaben war im Bebauungsplan-Verfahren 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. Bei Beachtung der Vermeidungsmaßnahmen werden insgesamt keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG hervorgerufen.

Bei Beachtung der Vermeidungsmaßnahmen sind Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit für das Schutzgut Pflanzen und Tiere zu erwarten.

**Bau- und Bodendenkmäler** / archäologische Bodenfunde sind innerhalb des Geltungsbereichs nicht bekannt. Der Bayerische Denkmal-Atlas weist im Geltungsbereich keine bekannten Hinweise auf Bodendenkmäler aus.

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



Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse noch einmal zusammen:

Schutzgut	Wesentliche Wirkungen /Betroffenheit	Bewertung (Erheblichkeit)
Fläche / Boden	Hohe Versiegelung durch teilweise hohe Grundflächenzahl (GE: 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. 5.200 m <sup>2</sup> möglich. Es erfolgt der nicht ausgleichbare Verlust von etwa 8500 m <sup>2</sup> intensiv landwirtschaftlich genutzter Fläche (bzw. Altgrasflur auf den Böschungen entlang der Kr. AS 6).	mittel
Luft / Klima	Kaltluftentstehungsflächen ohne Bezug zu Belastungsgebieten betroffen.	gering
Wasser	Überschwemmungsgebiete, Wasserschutzgebiete oder Oberflächengewässer sind nicht betroffen. Verringerte Grundwasserneubildung durch Versiegelung, aber soweit möglich Versickerung und Rückhaltung vor Ort.	gering - mittel
Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt	Verlust von Ackerflächen und kleinflächig Altgrasfluren; teilweise Entfernung von Gehölzstrukuren, u. a. Biotop-Nr. 6436-0110-003). Es sind keine Flächen mit komplexem ökologischem Wirkungsgefüge betroffen. Für die Entfernung der Gehölze sind Ersatzpflanzungen im Zuge der Ortsrandeingrünung vorgesehen. Die Auswirkungen auf die Pflanzen- und Tierwelt / Arten und Lebensräume sind auf Grund der bisherigen Nutzung eher gering. Bei Beachtung der Vermeidungsmaßnahmen werden insgesamt keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG hervorgerufen.	gering bis mittel
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
Mensch / Gesundheit	Verlust siedlungsnaher Freiflächen.	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



Die Bearbeitung der Eingriffsregelung erfolgte im Umweltbericht zum Bebauungsplan. Für die Beurteilung der Eingriffsregelung wurde der Bayerische Leitfaden zur Eingriffsplanung in der Bauleitplanung „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (ergänzte Fassung vom Januar 2003), Fortschreibung Dezember 2021, verwendet.

Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs für den **Eingriff in das Landschaftsbild** erfolgt nicht rechnerisch, sondern wird „verbal argumentativ“ ermittelt: Der Ausgleichsbedarf für den Eingriff in das Landschaftsbild ist über den Ausgleichsbedarf für den Naturhaushalt mit gedeckt, die Verwirklichung der geplanten Vermeidungsmaßnahmen (umfassende Durchgrünung und Eingrünung des Baugebietes durch Ortsrandeingrünung mit Baumpflanzungen usw.) ist hierfür Voraussetzung.

Im Baugebiet erfolgte aufgrund der Eigentumsverhältnisse eine **getrennte Ermittlung des Ausgleichsbedarfs** für die **Bereiche A** (Gemeinde Edelsfeld) sowie **B und C** (privater Bauträger).

Für den Bereich A wurde ein Ausgleichsbedarf von 3.662 Wertpunkten (WP), für die Bereiche B und C wurde ein Ausgleichsbedarf von 11.957 Wertpunkten (WP) ermittelt.

Für den **Bereich A** erfolgt der **Ausgleich extern** auf Teilflächen der **gemeindlichen Ökokontoflächen Fl.Nrn. 516 und 519**.

Der Ausgleich für das Baugebiet „Weißenberg Ost II“ erfolgt für die **Bereiche B und C intern** nördlich der geplanten MI- bzw. GE-Flächen **auf Teilflächen der Fl.Nrn. 255 und 257**.

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

Die **frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung** gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Auslegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 07.12.2021 hat in der Zeit vom 13.01.2022 bis 14.02.2022 stattgefunden.

Die **frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange** gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 07.12.2021 hat in der Zeit vom 13.01.2022 bis 14.02.2022 stattgefunden.

Die im Zuge der Öffentlichkeitsbeteiligung und der Behördenbeteiligung zum Vorentwurf zur vorliegenden Bauleitplanung eingegangenen Stellungnahmen wurden beschlussmäßig in der öffentlichen Sitzung am 08.03.2022 behandelt und die Ergebnisse in die Bauleitplanung eingearbeitet.

Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 08.03.2022 wurden die **Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange** gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 25.03.2022 bis 25.04.2022 beteiligt.

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 08.03.2022 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 25.03.2022 bis 25.04.2022 **öffentlich ausgelegt**.

Die im Zuge der Öffentlichkeitsbeteiligung und der Behördenbeteiligung zum Entwurf zur vorliegenden Bauleitplanung eingegangenen Stellungnahmen wurden beschlussmäßig in der öffentlichen Sitzung am 11.05.2022 behandelt.

Die Ergebnisse der Abwägungen wurden den Einwendern mitgeteilt.



**Satzungsbeschluss:** Die Gemeinde Edelsfeld hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 11.05.2022 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 11.05.2022 als Satzung beschlossen.

Weitere Einzelheiten können den Auszügen aus den Sitzungsprotokollen (im Anhang) entnommen werden.

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

<b>Schutzgut Natur und Landschaft / Fläche / Boden</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>Naturschutzfachliche Stellungnahme, Landratsamt Amberg-Sulzbach – SG 53-Naturschutz</li> </ul>	Stellungnahme und	vom 26.01.2022 vom 06.04.2022
<ul style="list-style-type: none"> <li>Landesplanerische Stellungnahme der Regierung der Oberpfalz – Höhere Landesplanungsbehörde (SG 24)</li> </ul>	Stellungnahme und	vom 11.02.2022 vom 21.04.2022
<ul style="list-style-type: none"> <li>Regionaler Planungsverband Oberpfalz Nord</li> </ul>	Stellungnahme und	vom 09.02.2022 vom 21.04.2022
<ul style="list-style-type: none"> <li>Kreisheimatpfleger</li> </ul>	Stellungnahme	vom 15.01.2022
<ul style="list-style-type: none"> <li>Amt für Landwirtschaft und Forsten</li> </ul>	Stellungnahme	vom 07.02.2022
<ul style="list-style-type: none"> <li>Regierung von Oberfranken - Bergamt Nordbayern</li> </ul>	Stellungnahme	vom 28.01.2022 und vom 14.04.2022
<b>Schutzgut Wasser / Boden / Altlasten / Mensch</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>Wasserwirtschaftsamt Weiden</li> </ul>	Stellungnahme und Schreiben	vom 11.02.2022 vom 20.04.2022
<ul style="list-style-type: none"> <li>Landratsamt Amberg-Sulzbach - Wasserrecht</li> </ul>	Stellungnahme und Schreiben	vom 02.02.2022 vom 24.03.2022
<b>Schutzgut Mensch</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>Landratsamt Amberg-Sulzbach – Immissionsschutzrecht (SG 53)</li> </ul>	Stellungnahme und Schreiben	vom 10.02.2022 vom 04.04.2022



• Landratsamt Amberg-Sulzbach - Tiefbauamt	Schreiben	vom 10.02.2022 und vom 25.04.2022
• Landratsamt Amberg-Sulzbach - Bauamt Verwaltung	Schreiben	vom 02.02.2022 und vom 12.04.2022

Es sind im Zuge der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie § 3 Abs. 2 BauGB **keine Stellungnahmen von Bürgern** eingegangen.

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

**Zielsetzung** der Gemeinde Edelsfeld ist es, mit der vorliegenden Bauleitplanung vorhandene Arbeitsplätze zu sichern und neue zu schaffen, sowie den örtlichen Bedarf an Wohnbauflächen für Ortsansässige und Mitarbeiter des Gewerbebetriebes zu decken und damit einen Beitrag zur Reduzierung von Pendlerverkehr zu leisten. **Anlass** zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes ist die Nachfrage nach weiteren Gewerbeflächen (nördlich der AS 6) im Anschluss an den bestehenden Gewerbebetrieb südlich der AS 6 Die Erschließung des Baugebietes ist möglich und eine schnelle Umsetzung der Bebauung vorgesehen.

Als **Alternativen** zur Ausweisung des Bebauungsplans „Baugebiet Weißenberg Ost II“ in der vorliegenden Fassung (mit Änderung des Flächennutzungsplans) wurden folgende Möglichkeiten geprüft:

Für den örtlichen Wohnbedarf in Weißenberg stehen aktuell keine anderen Flächen (auch in der Innenentwicklung) zur Verfügung. Die Erweiterung des bestehenden Gewerbebetriebes kann nicht in einem anderen Ort / Ortsteil erfolgen. Der zu erweiternde Betrieb ist grundsätzlich dazu bereit, **Leerstände in Weißenberg** zu nutzen, war hier aber bisher nicht erfolgreich.

Es bleibt die **Nullvariante** als „Alternative“ - keine Neuausweisung des Gewerbegebietes und der Wohngebietsflächen und Belassen der Flächen im jetzigen Zustand:

Die Flächen würden weiterhin landwirtschaftlich genutzt. Der nicht ausgleichbare Verlust landwirtschaftlicher Flächen würde an dieser Stelle unterbleiben.

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

Als **Alternative zur geplanten inneren Erschließung** wurde der zusätzliche Anschluss an den Wirtschaftsweg im Norden erwägt. Dies ist nicht machbar, da die Flächen nicht verfügbar sind. Deshalb bleibt allein der Anschluss an die Kreisstraße im Süden.

## 6. Anhang

- Beschlussbuchauszug der öffentlichen Sitzung am 08.03.2022 mit Abwägungsergebnissen



- Beschlussbuchauszug der öffentlichen Sitzung am 11.05.2022 mit Abwägungsergebnissen

Aufgestellt:

Gemeinde Edelsfeld  
Edelsfeld, den 20.05.2022

Der Bauleitplaner:  
Amberg, 19.05.2022



**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](mailto:info@renner-consult.de) [www.renner-consult.de](http://www.renner-consult.de) Projekt-Nr. 00319-341

Hans-Jürgen Strehl  
Erster Bürgermeister

