FORTSCHREIBUNG
FLÄCHENNUTZUNGS- UND LANDSCHAFTSPLAN

X. Änderung im Bereich

GE Haid Nord-Ost

Begründung mit Umweltbericht

Gemeinde Neukirchen b. Sulzbach-Rosenberg

Landkreis Amberg-Sulzbach

Am Rathaus 1, 92259 Neukirchen

Vorentwurf: 26.04.2022

Entwurf:

Endfassung:

Entwurfsverfasser:

NEIDL + NEIDL

Landschaftsarchitekten und Stadtplaner

Partnerschaft mbB

Dolesstr. 2, 92237 Sulzbach-Rosenberg

Telefon: +49(0)9661/1047-0

Inhaltsverzeichnis

Abbildungsverzeichnis 6
1. Rechtsgrundlagen, Aufstellungsbeschluss, Geltungsbereich 7
1.1 Rechtsgrundlagen 7
1.2 Aufstellungsbeschluss 7
1.3 Geltungsbereich 8
2. städtebauliche Erfordernis und Alternativenprüfung 8
2.1 Bedarfsnachweis 8
2.2 Alternativenprüfung 8
3. Rahmenbedingungen und Planungsvorgaben 10
3.1 Planungsrechtliche Voraussetzungen 10
3.1.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 10
3.1.2 Regionalplan Region Oberpfalz Nord (6) 11
3.1.3 Vorgaben des Flächennutzungs- und Landschaftsplans 13
3.1.4 Schutzgebiete 13
3.1.5 Arten- und Biotopschutz 14
3.2 Planverfahren 15
3.3 Verkehrsanbindung 15
3.4 Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse 15
3.5 Begründung zur Grünordnung, Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege 16
3.6 Ausgleich nach den Grundsätzen für die Anwendung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung 16
3.6.1 Bestandserfassung und -bewertung 17
3.6.2 Ermittlung der Eingriffsschwere 17
3.6.3 Ermittlung des Ausgleichsbedarfs 18
4. Begründung der städtebaulichen und grünordnerischen Festsetzungen 18
4.1 Geltungsbereich 18
4.2 Art der baulichen Nutzung 18
4.3 Flächen für den Verkehr 18
5. Umweltbericht 19
5.1 Einleitung 19
5.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplans 19
5.1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung 20

5.2 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung 20

5.2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario)....20

5.2.1.1 Schutzgut Mensch / Gesundheit 20

5.2.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen 21

5.2.1.3 Schutzgut Boden und Fläche 23

5.2.1.4 Schutzgut Wasser 25

5.2.1.5 Schutzgut Luft / Klima 25

5.2.1.6 Schutzgut Landschaft / Erholung 26

5.2.1.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter 27

5.2.1.8 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung 28

5.2.2 Prognose über die Auswirkung auf die Schutzgüter 28

5.2.2.1 Schutzgut Tiere und Pflanzen 28

5.2.2.2 Schutzgut Boden und Fläche 29

5.2.2.3 Schutzgut Wasser 30

5.2.2.4 Schutzgut Luft/Klima 30

5.2.2.5 Wirkungsgefüge zwischen den o.g. Schutzgütern 31

5.2.2.6 Schutzgut Landschaft / Erholung 31

5.2.2.7 Auswirkungen auf Erhaltungsziele und den Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes 31

5.2.2.8 Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt 32

5.2.2.9 Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter 32

5.2.2.10 Auswirkungen auf die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern 33

5.2.2.11 Auswirkungen auf die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie 33

5.2.2.12 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 33

5.2.2.13 Auswirkungen bei schweren Unfällen oder Katastrophen....33

5.3 Alternative Planungsmöglichkeiten 33

5.4 Zusätzliche Angaben 34

5.4.1 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken....34

5.4.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen 35

5.5 Allgemein verständliche Zusammenfassung 35

6. Quellenangaben 37

7. Impressum 38

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Ausschnitt aus dem LEP, Anhang 2, Strukturkarte 10
Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Regionalplan Oberpfalz, Karte Raumstruktur (Regierung der Oberpfalz, 2021)..... 11
Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Regionalplan der Oberpfalz, Zielkarte Siedlung und Versorgung..... 12
Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Regionalplan der Oberpfalz, Zielkarte Landschaft und Erholung..... 12
Abbildung 5: Ausschnitt Flächennutzungs- und Landschaftsplan 13
Abbildung 6: Lage im Raum (Bay. Staatsministerium d. Finanzen u.f. Heimat, 2022)..... 15
Abbildung 7: Bestandsbewertung..... 17
Abbildung 8: Übersichtsbodenkarte (Bayerisches Landesamt für Umwelt, 2022) 23
Abbildung 9: Denkmalatlas (Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, 2022)..... 28

1. Rechtsgrundlagen, Aufstellungsbeschluss, Geltungsbereich

1.1 Rechtsgrundlagen

Die Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans basiert auf den folgenden Rechtsgrundlagen in der jeweils zum Zeitpunkt der Beschlussfassung gültigen Fassung:

BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BayBO	Bayerische Bauordnung
BayBodSchG	Bayerisches Gesetz zur Ausführung des Bunden-Bodenschutzgesetzes
BayDSchG	Bayerisches Denkmalschutzgesetz
BayLplG	Bayerisches Landesplanungsgesetz
BayNatSchG	Bayerisches Naturschutzgesetz
BayWG	Bayerisches Wassergesetz
BIMSchG	Bundesimmissionsschutzgesetz
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz
GaStellV	Garagen- und Stellplatzverordnung
NWFreiV	Niederschlagswasser-Freistellungsverordnung
PlanZV	Planzeichenverordnung
ROV	Raumordnungsverordnung
TRENGW	Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser
TrinkWV	Trinkwasserverordnung
WHG	Wasserhaushaltsgesetz

Alle Gesetze, Verordnungen, Regelungen, Satzungen etc., auf die innerhalb dieser Planung verwiesen wird, können über die Verwaltungsgemeinschaft Neukirchen b. Sulzbach-Rosenberg eingesehen werden.

1.2 Aufstellungsbeschluss

Herr Markus Graf beabsichtigt die Errichtung einer Halle zur gewerblichen Nutzung auf dem Flurstück 1181/4 der Gemarkung Bachetsfeld, Gemeinde Neukirchen b. Sulzbach-Rosenberg, Ortsteil Haid.

Der Aufstellungsbeschluss zu einer entsprechenden Bauleitplanung wurde durch den Gemeinderat am xx.xx.xxxx gefasst. (s. Verfahrensvermerke im Planteil) Die Fläche wird als Gewerbegebiet (GE) nach §8 BauNVO ausgewiesen.

Im geltenden Flächennutzungs- und Landschaftsplan ist das Gebiet als Dorfgebiet (MB) im Südwestlichen Bereich, die restlichen Flächen als Landwirtschaftliche Nutzfläche/Magerrasenflächen dargestellt. Diese Magerrasenbestände sind jedoch in der Realität nicht erkennbar.

Die geplante Festsetzung weicht von der Darstellung des Flächennutzungsplans ab. Der Bebauungsplan ist damit nicht aus dem Flächennutzungs- und Landschaftsplan entwickelt, eine Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans im Parallelverfahren erforderlich.

Um die städtebauliche Ordnung des Ortsteiles Haid zu erhalten, wird ein vorhabenbezogener Bebauungs- und Grünordnungsplan aufgestellt. Dieser enthält neben dem Bereich der geplanten Bebauung auch den westlich angrenzenden, bereits bebauten Bereich, für den ein einfacher Bebauungsplan aufgestellt wird, um den Bestand zu ordnen.

1.3 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans umfasst folgende Flurnummern:

Flurnummer	Gemarkung
1159 Teilfläche	Bachetsfeld
1181/4 Teilfläche	Bachetsfeld
1181/5	Bachetsfeld
1181/6	Bachetsfeld
1181/9 Teilfläche	Bachetsfeld

Er hat eine Gesamtfläche von ca. 1,47 ha.

2. städtebauliche Erfordernis und Alternativenprüfung

2.1 Bedarfsnachweis

Für den Gemeindebereich von Neukirchen bei Sulzbach-Rosenberg wird derzeit ein Vitalitätscheck erstellt mit dem Ziel des Aufbaus eines belastbaren Flächenmanagements. Derzeit kann jedoch noch nicht auf eine entsprechende Datengrundlage zurückgegriffen werden.

Durch die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans erfolgt zum einen die Regelung des bereits vorhandenen baulichen Bestands, zum anderen eine geringfügige Neuausweisung von Flächen für Gewerbebetriebe.

Durch die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans im Parallelverfahren ist der konkrete Bedarf bereits nachweislich vorhanden.

2.2 Alternativenprüfung

Auf Ebene der Flächennutzungsplanung sind Alternativstandorte im Gemeindegebiet für die Ausweisung von entsprechenden Flächen zu überprüfen.

Die offizielle Pflicht zur Alternativenprüfung findet ihre Grundlage im Abwägungsgebot, das sowohl für Fachplanungen als auch für die Gesamtplanung gilt.

Das Ziel der Alternativenprüfung ist es, zu verdeutlichen, welche Alternativen für die entsprechende Planung bestehen und warum welche Alternativen aus Umweltsicht nicht als beste Lösung in Betracht gezogen werden können. Dabei ist hinsichtlich der Untersuchungstiefe und des Untersuchungsgegenstands unbedingt auf den Inhalt und

Detaillierungsgrad des Plans oder Programms und dessen Stellung im Entscheidungsprozess zu achten.

Gerade für den Schritt der Alternativenprüfung gilt unbedingt das Abschichtungsgebot, um Mehrfachprüfungen zu vermeiden. Auf Ebene des Flächennutzungsplans spielen vor allem raumrelevante Konzept- und Standortalternativen eine entscheidende Rolle.

Die vorliegende Variante überplant einen Bereich im baulichen Bestand und ergänzt dies um einen Teilbereich, für den im Parallelverfahren ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt wird. Alternativstandorte scheiden deshalb in diesem speziellen Fall aus.

Als Alternative wurde deshalb nur die Nullvariante überprüft.

Die bestehenden Gebäude bleiben dabei im ungeordneten Bereich erhalten, die Ansiedlung eines weiteren Betriebs in diesem Bereich wird nicht möglich.

Der nicht ausgleichbare Verlust an landwirtschaftlicher Fläche an dieser Stelle unterbleibt.

3. Rahmenbedingungen und Planungsvorgaben

3.1 Planungsrechtliche Voraussetzungen

3.1.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

Entsprechend der Strukturkarte befindet sich der Geltungsbereich im allgemeinen ländlichen Raum innerhalb einer Kreisregion mit besonderem Handlungsbedarf (Bay. Staatsministerium f Wirtschaft, Landesentwick, 2021).

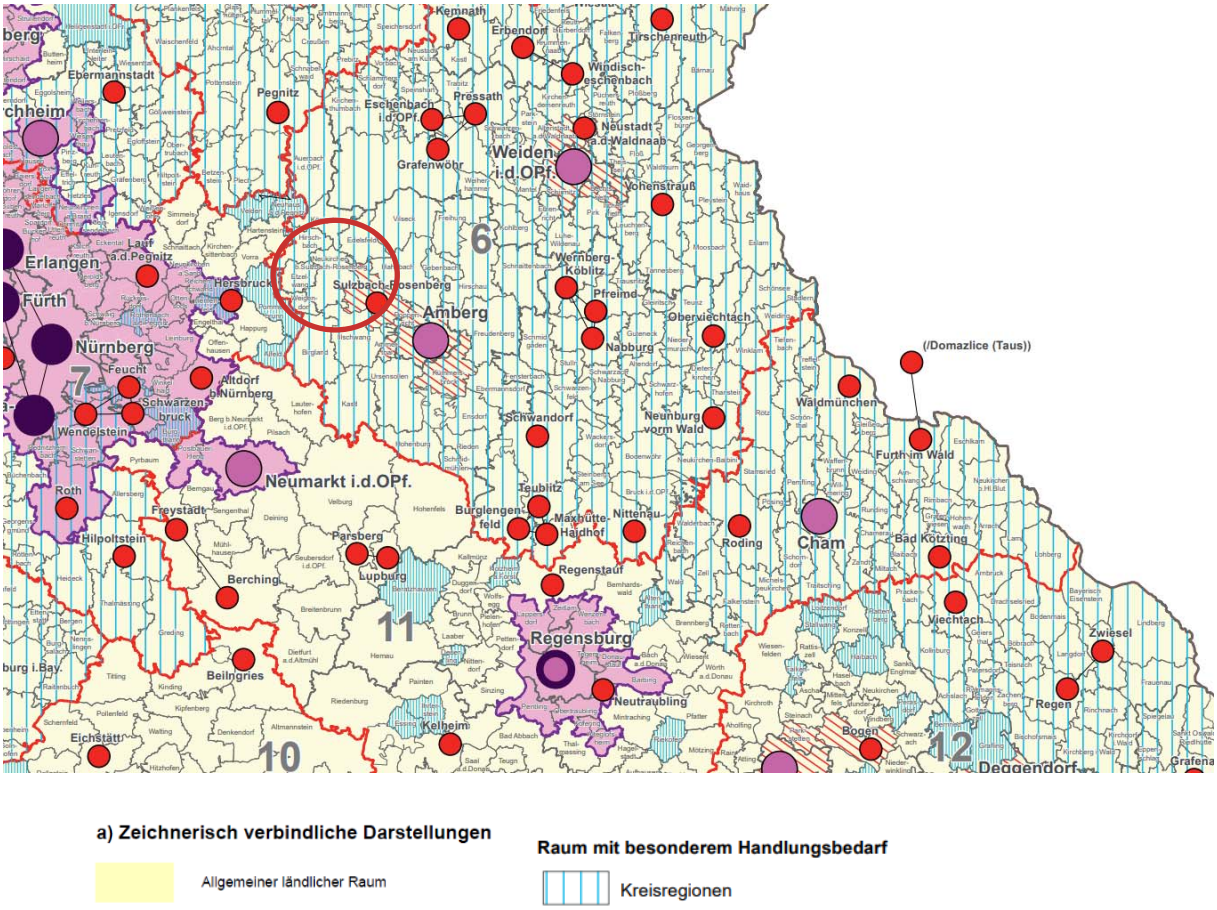

Abbildung 1: Ausschnitt aus dem LEP, Anhang 2, Strukturkarte

Nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013 (LEP soll die Zersiedelung der Landschaft verhindert werden (vgl. LEP 3.3 G). Neubauflächen sollen nach dem LEP-Ziel 3.3 möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten ausgewiesen werden. 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 3.2G).

Diese Vorgaben werden wie auch im Umweltbericht beschrieben mit der vorliegenden Planung umgesetzt. Mit der Aufstellung der Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans werden unter anderem die folgenden Ziele übergeordneter Planungen umgesetzt:

„(Z) In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten …“ „(G) Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern geschaffen oder erhalten werden“ (LEP vom 01.09.2013 – 1.1.1 – S. 8)

„Natürliche Ressourcen wie Bodenschätze, Wasser, Boden und Freiräume werden in erheblichem Umfang verbraucht bzw. in Anspruch genommen. Deshalb sollen bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die Ressourcen nur in dem Maße genutzt werden, wie es für das Allgemeinwohl verträglich ist. Dies bedeutet auch, dass unvermeidbare so ressourcenschonend wie möglich erfolgen“ (LEP zu 1.1.3, S. 10).

3.1.2 Regionalplan Region Oberpfalz Nord (6)

Gemäß Regionalplan sind die Entwicklungsmöglichkeiten bereits ansässiger Wirtschaftsbetriebe zu sichern. Die beabsichtigte Planung kann zur Verwirklichung dieses Ziels beitragen.

Grundsätze der Raumordnung als zu berücksichtigende Vorgaben für nachfolgende Abwägungs- und Ermessensentscheidungen nach Art. 3 Abs. 1 S. 1 BayLplG:

Im Regionalplan zur Region Oberpfalz Nord (6) sind folgende Planungsvorgaben für den Bereich Neukirchen b. Sulzbach-Rosenberg eingetragen:

Karte 1: Raumstruktur

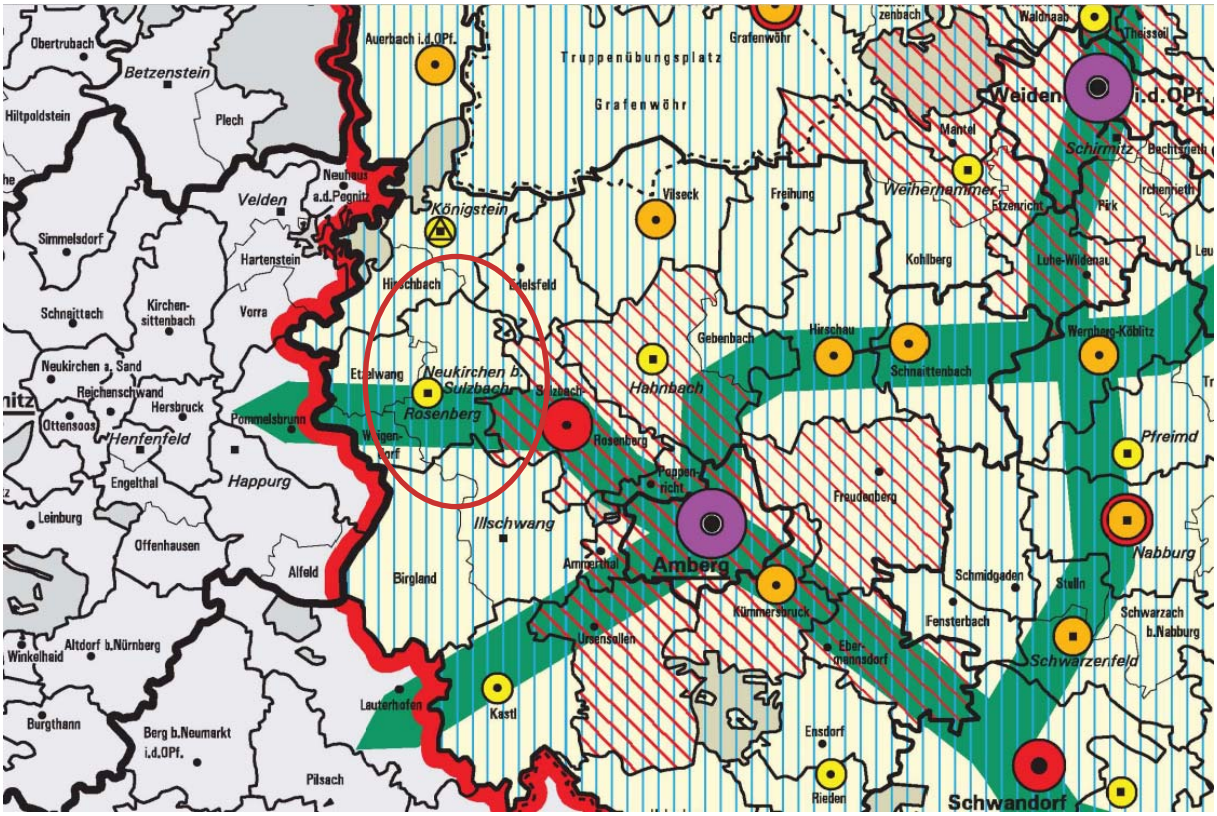

Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Regionalplan Oberpfalz, Karte Raumstruktur (Regierung der Oberpfalz, 2021)

Entsprechend der Karte zur Raumstruktur befindet sich Neukirchen in einem ländlichen Teilraum innerhalb eine Kreisregion mit besonderem Handlungsbedarf.

Karte 2: Siedlung und Versorgung

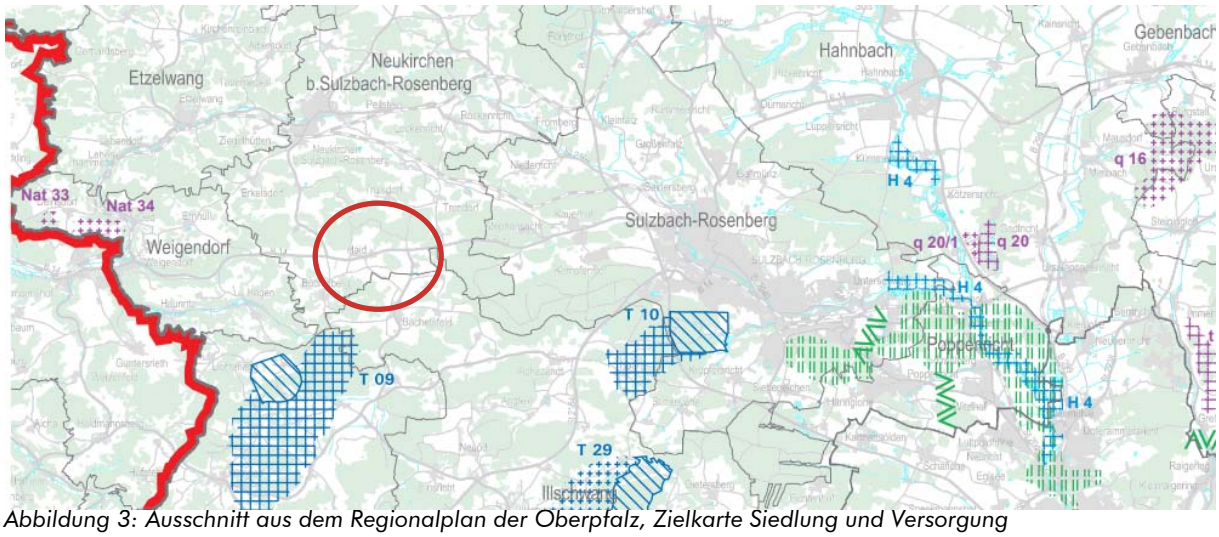

Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Regionalplan der Oberpfalz, Zielkarte Siedlung und Versorgung

Die Zielkarte 2 Siedlung und Versorgung enthält keine Angaben zum Bereich Haid.

Zielkarte 3: Landschaft und Erholung

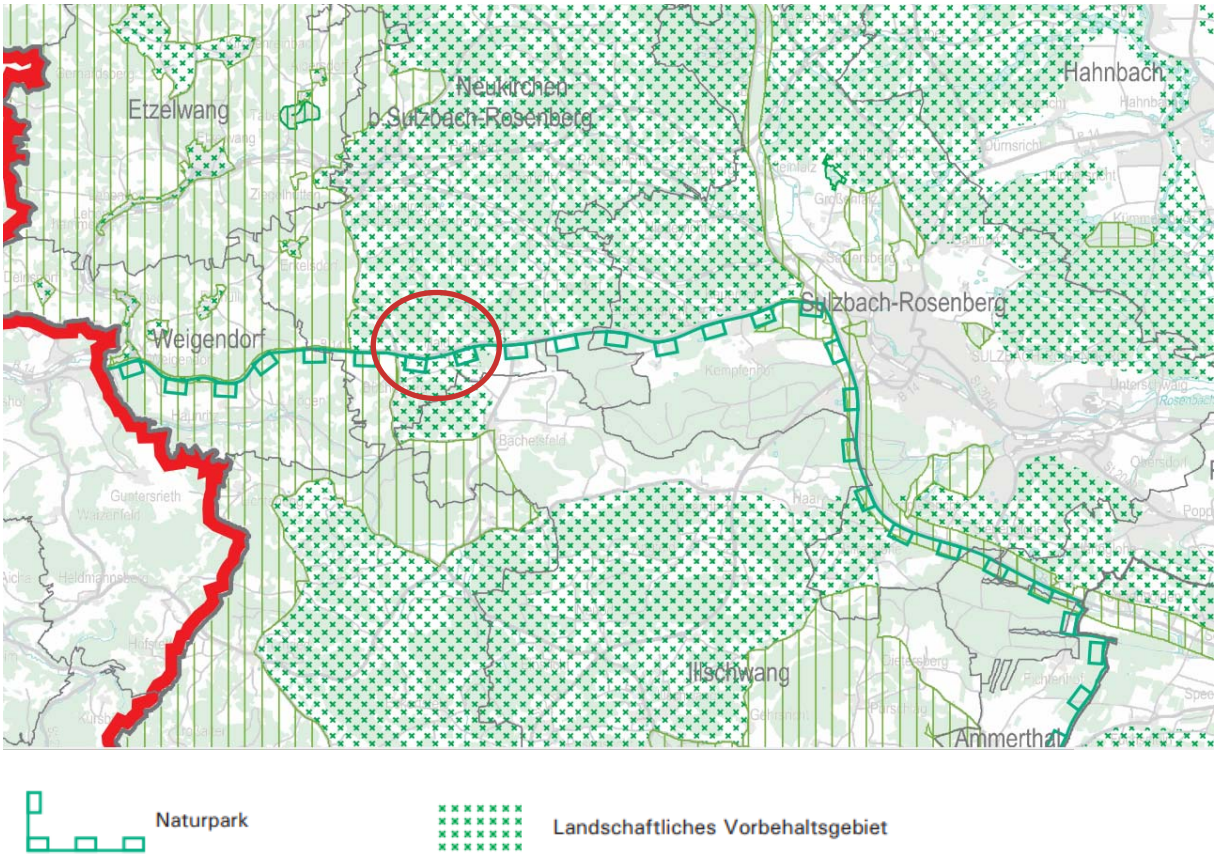

Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Regionalplan der Oberpfalz, Zielkarte Landschaft und Erholung

Laut Regionalplan befindet sich der Bereich von Haid in einem landschaftlichen Vorbehaltsgebiet und an der Grenze des Naturparks.

3.1.3 Vorgaben des Flächennutzungs- und Landschaftsplans

Die Fläche ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Neukirchen b. Sulzbach-Rosenberg größtenteils als Fläche für die Landwirtschaft (Magerrasen), in Teilbereichen auch als Mischgebiet Dorf eingetragen. Die angrenzenden bebauten Flächen im Bestand sind als Dorfgebiet gekennzeichnet.

Abbildung 5: Ausschnitt Flächennutzungs- und Landschaftsplan

3.1.4 Schutzgebiete

Geprüft wurden folgende Schutzgebiete:

Internationale Schutzgebiete

Internationale Schutzgebiete	
Biosphärenreservat Berchtesgadener Land	nicht betroffen
Biosphärenreservat Rhön	nicht betroffen
Ramsar-Schutzgebiete	nicht betroffen

Europäische Schutzgebiete

Europäische Schutzgebiete	
FFH-Gebiete	nicht betroffen
Vogelschutzgebiete	nicht betroffen

Nationale Schutzgebiete

Nationale Schutzgebiete	
Nationalparke	nicht betroffen
Nationale Naturmonumente	nicht betroffen
Naturparke	Fränkische Schweiz – Veldensteiner Forst, Randbereich
Naturschutzgebiete	nicht betroffen
Landschaftsschutzgebiete	nicht betroffen

Wasserschutzgebiete und Gebiete mit Hochwasserlast

Wasserschutzgebiete	
Trinkwasserschutzgebiete	nicht betroffen
Heilquellenschutzgebiete	nicht betroffen
Überschwemmungsgebiete	nicht betroffen
Wassersensible Bereiche	nicht betroffen

Quelle: Fin-Web (Bayerisches Landesamt für Umwelt, 2022)

3.1.5 Arten- und Biotopschutz

Geprüft wurden folgende Schutztypen:

Arten- und Biotopschutz	
Biotopkartierung	nicht betroffen
Wiesenbrüterkulisse	nicht betroffen
Feldvogelkulisse-Kiebitz	nicht betroffen
Arten- und Biotopschutzprogramm	Kuppenalb zwischen Weigendorf und Königstein
Biotope nach §30 BNatSchG	nicht betroffen

Im Untersuchungsraum ist laut Landschaftspflegerischem Begleitplan zum „Neubau einer Lagerhalle für Edelstahl, 2008“ eine Ausgleichsfläche vorgesehen, die jedoch nicht umgesetzt wurde.

Beim geplanten Baugebiet handelt es sich um bereits teilweise als Gewerbeflächen genutzte Bereiche sowie um intensiv landwirtschaftlich genutzte Bereiche.

Lediglich das vorhandene Rückhaltebecken weist derzeit naturnahe Bestände auf.

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

Ähnlich genutzte Flächen als Ausweichquartier sind im Umfeld ausreichend vorhanden bzw. werden in optimierter Form am Rand des Geltungsbereichs neu geschaffen, so dass mit der geplanten Bebauung keine erheblichen Beeinträchtigungen lokaler Populationen zu erwarten ist.

3.2 Planverfahren

Der Ablauf des Bauleitplanverfahrens ist im Planteil beschrieben.

Die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans erfolgt im Regelverfahren parallel zur Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans.

3.3 Verkehrsanbindung

Das Baugebiet befindet sich im nordöstlichen Bereich des Ortsteils Haid der Gemeinde Neukirchen. Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt über die Bundesstraße B14.

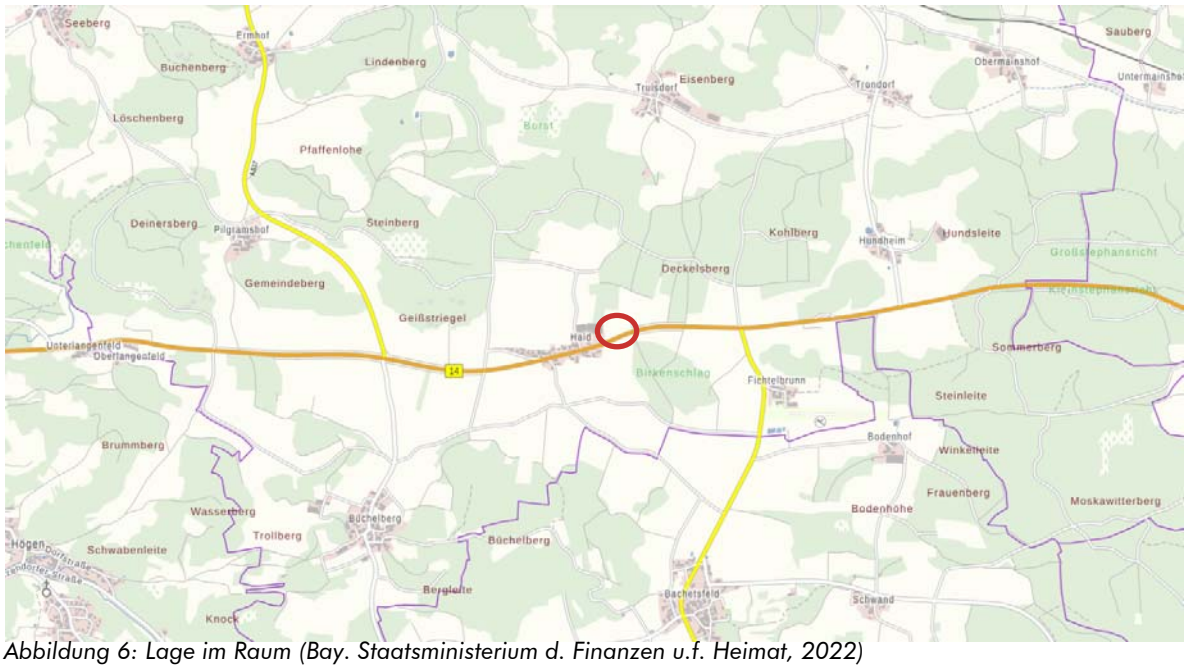

Abbildung 6: Lage im Raum (Bay. Staatsministerium d. Finanzen u.f. Heimat, 2022)

3.4 Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Dieser Punkt wird im Umweltbericht unter „Schutzgut Mensch“ behandelt. Im vorliegenden Kapitel wird der Immissionsschutz hervorgehoben behandelt, da Maßnahmen und

Festsetzungen nötig sind, um gesunde Wohnverhältnisse in den betreffenden Teilen des Baugebiets sowie auch für die anliegenden Flächen zu gewährleisten.

Im Bereich des Baugebietes sind keine relevanten Immissionen bekannt.

Eine Grundbeeinträchtigung geht von der vorhandenen Bundesstraße im Süden des Plangebiets aus. Die bereits vorhandene Halle im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird derzeit zu Lagerzwecken genutzt.

Das nächste Wohngebäude befindet sich in einem Abstand von ca. 35 m zum Geltungsbereich der vorliegenden Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans.

Die schalltechnische Untersuchung wird derzeit parallel zur frühzeitigen Beteiligung erstellt. Die daraus resultierenden Erkenntnisse werden in den Entwurfsstand eingearbeitet.

3.5 Begründung zur Grünordnung, Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege

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

Für die Belange des Umweltschutzes ist gemäß §2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht (beigeheftet, Ergebnisse siehe unten). Der Umweltbericht ist Teil der Begründung; auch seine Ergebnisse liegen der gemeindlichen Abwägung zu Grunde.

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

3.6 Ausgleich nach den Grundsätzen für die Anwendung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung

Für die Anwendung der Eingriffsregelung in der Flächennutzungsplanung gelten die gleichen Anforderungen, die für die Anwendung der Eingriffsregelung im Bebauungsplan herangezogen werden. Unterschiede ergeben sich daraus, dass der Flächennutzungsplan die Bodennutzung für das gesamte Gemeindegebiet nur in den Grundzügen darstellen kann; entsprechend gröber ist der Maßstab für die Bestimmung von Eingriff und Ausgleich.

Die Eingriffsregelung zielt besonders darauf ab, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur- und Landschaft zu unterlassen. In der Flächennutzungsplanung kann dem Vermeidungsgebot frühzeitig durch eine geeignete Standortwahl Rechnung getragen werden. Je konsequenter Beeinträchtigungen auf Ebene des Flächennutzungsplans durch eine geeignete, wenn möglich städtebaulich integrierte Standortwahl vermieden werden, desto geringer ist der Ausgleichsbedarf, der sich anschließend aus der verbindlichen Bauleitplanung ergibt.

3.6.1 Bestandserfassung und -bewertung

Eine qualifizierte Bestandsaufnahme ist eine wesentliche Voraussetzung für eine sachgerechte und fehlerfreie Abwägung. Dafür muss der Untersuchungsraum mit Blick auf die mit der Planung ermöglichten direkten und indirekten Wirkung festgelegt werden.

Die Bestandserfassung und -bewertung erfolgt anhand vorhandener Untersuchungen sowie eigener Erhebungen.

Maßgebend für die Erfassung und Bewertung ist der tatsächliche Zustand der Schutzgüter im Untersuchungsraum vor dem Eingriff. Dabei sind auch die Planungsrelevanten Vorbelastungen zu berücksichtigen, die zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses in tatsächlicher und rechtlicher Sicht verlässlich absehbar sind.

Die Bewertung des Ausgangszustands wird maßgebend davon bestimmt, welche Bedeutung den jeweiligen Schutzgütern zukommt. Die Bedeutung des jeweiligen Schutzgutes lässt sich anhand der wesentlichen wertbestimmenden Merkmale und Ausprägungen in die Kategorien gering, mittel und hoch einteilen.

Bewertung des Ausgangszustands

Bei der Bewertung des Ausgangszustands verbleibt die Fläche der bereits bestehenden Bebauung (=im wesentlichen einfacher Bebauungsplan) unberücksichtigt, da hier auch bisher der Eingriff bereits zulässig war bzw. erfolgt ist.

Nr.	Schutzgut	Beschreibung	Kategorie	BNT
1	Arten & Lebensräume	intensiv landwirtschaftlich genutzte Bereiche G11 Intensivgrünland	Geringe Bedeutung	3 WP
2	Boden & Fläche	Anthropogen überprägter Boden ohne kulturhistorische Bedeutung oder Eignung für die Entwicklung von besonderen Biotopen	mittlere Bedeutung	
3	Wasser	Eintragsrisiko von Nähr- und Schadstoffen	Mittlere Bedeutung, Kategorie II, Unterer Wert	
4	Klima / Luft	Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen	geringe Bedeutung	
5	Landschaftsbild	Ortsabrundung bei stark überprägten dörflichen Siedlungsstellen, ausgeräumte, strukturarme Agrarlandschaft	geringe Bedeutung	

Abbildung 7: Bestandsbewertung

3.6.2 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.

Eine überschlägige Ermittlung des voraussichtlichen Ausgleichsbedarfs erfolgt auf Ebene des Flächennutzungs- und Landschaftsplans durch Multiplikation der maximal zulässigen GRZ (Orientierungswert lt. BauNVO) mit der durchschnittlichen Bedeutung der Schutzgüter im Änderungsbereich

Beeinträchtigungsfaktor
GRZ = 0,8

3.6.3 Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

Auf Ebene des Flächennutzungs- und Landschaftsplans wird deshalb folgender voraussichtlicher Ausgleichsbedarf ermittelt:

Angenommene GRZ		Durchschnittliche Bedeutung der Schutzgüter		Fläche		Voraussichtlicher Ausgleichsbedarf
0,8	x	3 WP	x	ca. 5.300 m²	=	12.720 WP

4. Begründung der städtebaulichen und grünordnerischen Festsetzungen

4.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich wird durch die dargestellte Grenze begrenzt. Die getroffenen Regelungen und Festsetzungen sind ausschließlich auf den Geltungsbereich anzuwenden.

4.2 Art der baulichen Nutzung

Die Flächen werden als Gewerbegebiet ausgewiesen, um den vorhandenen Bestand zu regeln und die städtebauliche Weiterentwicklung entsprechend diesem vorzunehmen.

Im Osten des Geltungsbereichs wird die Grenze für die weitere bauliche Entwicklung gesetzt. Entsprechend dem großräumigen Konzept für die weitere Entwicklung des Ortsteils Haid wird mit der nun erfolgenden Änderung der finale Abschluss der baulichen Entwicklung in Richtung Osten gesetzt. Die geplante breite Eingrünung stellt damit die abschließende Einbindung in das Landschaftsbild darf.

4.3 Flächen für den Verkehr

Die Flächen für den Verkehr befinden sich außerhalb des Geltungsbereichs und wurden nur nachrichtlich in die Änderung übernommen.

5. Umweltbericht

5.1 Einleitung

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

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

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 zur Änderung des Flächennutzungsplans.

Nach §2 Abs. 4 Satz 4 BauGB ist das Ergebnis der Umweltprüfung in der Abwägung zu berücksichtigen.

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

Die Bearbeitung des Umweltberichts erfolgt gemäß dem Leitfaden „Der Umweltbericht in der Praxis“ der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Inneren, ergänzte Fassung vom Januar 2007 und gemäß dem Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung. Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen vom Dezember 2021.

5.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplans

Durch die vorliegende Bauleitplanung wird die Möglichkeit zur Errichtung von neuen Gewerbeflächen am Ortsrand von Haid geschaffen. Zusätzlich erfolgt die Regelung des

bereits vorhandenen Bestands, um hier auch eine städtebaulich sinnvolle Weiterentwicklung zu ermöglichen.

Weitere Ausführungen sind der Begründung zu entnehmen.

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

Die Darstellung erfolgt in der Begründung.

5.2 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.

5.2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario)

5.2.1.1 Schutzgut Mensch / Gesundheit

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

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 Wohnumfeldes relevant. Beim Aspekt „Erholung“ sind überwiegend die wohnortnahe Feierabenderholung bzw. die positiven Wirkungen siedlungsnaher Freiräume auf das Wohlbefinden des Menschen maßgebend.

Das vorliegende Beabrbeitungsgebiet grenzt im Westen an bestehende Bebauung sowie im Norden und Osten an landwirtschaftliche Nutzfläche an. Im Süden befindet sich die Bundesstraße. Der Geltungsbereich hat Bedeutung für gesunde Wohnverhältnisse im anschließenden Dorfgebiet. Für die übergeordnete Erholung oder den Tourismus weist der Bereich keine erkennbare Funktion auf.

An den Geltungsbereich grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Von diesen gehen auch bei einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung Emissionen aus.

5.2.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

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

Der Geltungsbereich des qualifizierten Bauleitplans wird derzeit intensiv genutzt, weite Teilbereiche sind bereits bebaut. In diesen Bereichen sind daher keine naturnahen Biotope vorhanden.

Diese finden sich ausschließlich im Bereich des vorhandenen Rückhaltebeckens, welches unverändert beibehalten wird.

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass der gesamte Flächenanteil der von der Neuausweisung betroffenen Lebensräume (mit Ausnahme des unveränderten Rückhaltebereichs) lediglich geringe Bedeutung als Lebensraum für Pflanzen und Tiere aufweist.

Außerhalb des betroffenen Grundstücks befindet sich nördlich ein Waldbestand, der sich insbesondere zum Waldrand hin aus Laubbaumarten (v.a. Eiche und Birke) zusammensetzt. Nach Osten hin geht der Bestand in eine Baumreihe über.

Der Geltungsbereich befindet sich in der naturräumlichen Einheit D61 Fränkische Alb, 080-A Hochfläche der Nördlichen Frankenalb.

Als potenziell natürliche Vegetation ist Waldgersten-Buchenwald im Komplex mit Waldmeister-Buchenwald angegeben.

Flächen nach Art. 13d (1) BayNatSchG sind im engeren Bearbeitungsraum nicht vorhanden. Naturschutzfachlich bedeutsame, seltene Arten der Pflanzen- und Tierwelt sind nicht zu erwarten. Insgesamt ist die naturschutzfachliche Wertigkeit des Eingriffsbereiches gering.

Die räumliche Nähe zur übergeordneten Straße mit ihren Emissionen bzw. Störungen durch Lärm oder Licht, insbesondere für empfindliche Arten der Fauna, ist als Vorbelastung zu werten.

Spezielles Artenschutzrecht (spezielle artenschutzrechtliche Prüfung)

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

Als Verbotstatbestände ist definiert:

- Schädigungsverbot: Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten und damit verbundene vermeidbare Verletzung oder Tötung von Tieren oder ihrer Entwicklungsformen. Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt wird.
- Störungsverbot: Erhebliches Stören der Tiere während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten. Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die Störung zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führt.
- Tötungsverbot: Gefahr von Kollisionen, wenn sich durch das Vorhaben das Kollisionsrisiko für die jeweiligen Arten unter Berücksichtigung der vorgesehenen Schadenvermeidungsmaßnahmen signifikant erhöht. Die Verletzung oder Tötung von Tieren und die Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen, die mit der Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten verbunden sind, werden im Schädigungsverbot behandelt.

Aufgrund fehlender Strukturen im Eingriffsbereich ist das Vorkommen artenschutzrechtlich bedeutsamer Arten bzw. deren Beeinträchtigung nicht zu erwarten, deshalb sind weiterführende Untersuchungen nicht erfolgt. Die zusätzlichen naturnahen Strukturen im Zuge der Ausgleichsmaßnahmen sollte sogar zu insgesamt verbesserten Lebensbedingungen für Reptilien, Vogelarten usw. führen.

5.2.1.3 Schutzgut Boden und Fläche

Schutzgut: Boden und Fläche		
Inhalte	Vorhandene Quellen	Erstellte Unterlagen
Bodenaufbau und -eigenschaften	geologische Karte	Landschaftsplan
Baugrundeignung	Flächennutzungs- und Landschaftsplan	
Sparsamer Umgang mit Grund und Boden	Übersichtsbodenkarte	
Versiegelungsgrad	Altlastenkataster	
Altlasten	LBP Neubau Lagerhalle	

Es erfolgte im Vorfeld keine Baugrunduntersuchung. Auf Grund der Erfahrungswerte bei angrenzenden Bauvorhaben ist jedoch von geeigneten Bodenverhältnissen auszugehen.

Entsprechend der geologischen Karte 1:500.000 befindet sich der Geltungsbereich im Gebiet von Malm (Weißer Jura) und wird dominiert von Mergel-, Kalk- und Dolomitgestein.

Gemäß der Übersichtsbodenkarte im Maßstab 1:25.000 befindet sich der Geltungsbereich im Bereich von 19b vorherrschend Braunerde, gering verbreitet Kolluvisol und Pararendzina aus (skelettführendem) Lehm (Talsediment).

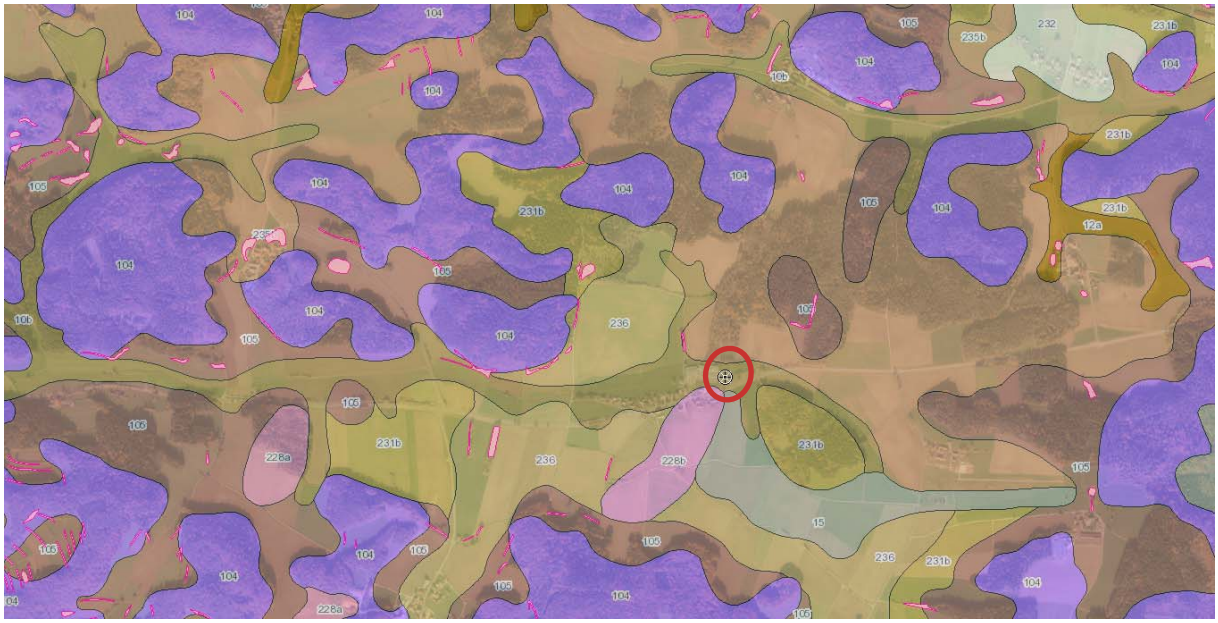

Abbildung 8: Übersichtsbodenkarte (Bayerisches Landesamt für Umwelt, 2022)

Die Geologie im Untersuchungsraum ist durch Lehm und sandigen Lehm geprägt, der im Talbereich ansteht. Bei den höher liegenden Flächen nördlich und südlich des

Bauvorhabens sind tonige bis sandige Ablagerungen der Kreide in der Geologischen Karte (GK 25.000) dargestellt.

Aus den bindigen Böden der kreidezeitlichen Ablagerungen haben sich meist pseudovergleyte Braunerden entwickelt. In den Trockentälern der Albhochfläche sind braune Auenböden und kolluviale Braunerden kennzeichnend. (Bayerisches Landesamt für Umwelt, 1997)

Bezüglich der natürlichen Ertragsfunktion des Bodens sind die Talbereiche als gering bedeutend einzustufen. Unterschiede bzgl. der biotischen Lebensraumfunktion des Bodens sind im Untersuchungsraum in Abhängigkeit vom Wasserhaushalt zu sehen. Demnach sind die feuchten bis nassen Talbereiche als besonders leistungsfähig und schutzwürdig einzuordnen. Die feuchten und nassen Talböden haben ebenfalls eine erhöhte Bedeutung im Sinne der Speicher- und Reglerfunktion des Bodens. Die Empfindlichkeit der Böden gegen Versiegelung und Verdichtung ist im gesamten Untersuchungsraum als hoch zu bewerten.

Vorbelastungen sind v.a. in bereits versiegelten und verdichteten Flächen (bestehende Gebäude, Wege) zu sehen.

Unterschiede bzgl. der biotischen Lebensraumfunktion des Bodens sind ansonsten im Untersuchungsraum nicht zu erkennen. Es sind keine besonders leistungsfähigen oder schutzwürdigen Bodenflächen festzustellen. Die Empfindlichkeit der Böden gegen Versiegelung oder 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 ist die Schutzwürdigkeit gering,

5.2.1.4 Schutzgut Wasser

Schutzgut: Grund und Oberflächenwasser		
Inhalte	Vorhandene Quellen	Erstellte Unterlagen
Flurabstand zum Grundwasser Betroffenheit von Oberflächenwasser Grundwasserneubildung	WMS-Dienst wassersensibler Bereich LBP Neubau Lagerhalle	Landschaftsplan

Das Plangebiet wird geprägt durch den Graben, der ursprünglich durch den Geltungsbereich führte und im Zuge der Errichtung der Lagerhalle verlegt wurde.

Der Talbereich ist als bedeutend für die Wasserretention und als potenzieller Lebensraum für feuchtigkeitsliebende Flora und Fauna einzustufen. Wechselbeziehungen bestehen zur Leistungsfähigkeit des Bodens in Bezug auf Ertrag-, Speicher- und Reglerfunktion.

Insgesamt sind die feuchten Bereiche entlang des Grabens als empfindlich zu bewerten.

Als Vorbelastung ist eine Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung durch die bestehenden versiegelten Flächen zu nennen. V.a. durch den Wirtschaftsweg (Verrohrung, Flnr. 1184/1) ist ein rückstauendes Hindernis für den Hochwasserabfluss vorhanden.

Zum Grundwasserabstand sind keine genaueren Kenntnisse vorhanden. Dokumentationen über Quellen oder Hangschichtenwasser liegen nicht vor.

Im Planungsgebiet befinden sich keine Oberflächengewässer. Unmittelbar nördlich grenzt jedoch ein Graben an.

Vorbelastungen im Untersuchungsgebiet bestehen in Folgen verdichteter Bodenflächen und der bisherigen intensiven landwirtschaftlichen Nutzung.

5.2.1.5 Schutzgut Luft / Klima

Schutzgut: Klima und Lufthygiene		
Inhalte	Vorhandene Quellen	Erstellte Unterlagen
Emissionen Frischluftzufuhr Kaltluftentstehungsgebiete	LBP Neubau Lagerhalle	Landschaftsplan

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 (z.B.

Waldgebiete). Die klimatische Ausgleichsfunktion umfasst die Bedeutung von Flächen für Kalt- und Frischluftproduktion bzw. den Kalt- und Frischluftabfluss.

Im Untersuchungsbereich ist eine Jahresmitteltemperatur von 7 bis 8°C zu verzeichnen, die damit um ca. ein Grad höher liegt als die höher gelegenen Bereiche um Königstein oder Edelsfeld. Entsprechend ist im vorliegenden Bereich die Dauer der Vegetationsperiode länger. Wegen der Stauwirkung der Frankenalb sind um Königstein bzw. östlich Ohrenbach höhere Niederschlagswerte im jährlichen Mittel zu verzeichnen, die im vorliegenden Bereich um ca. 100 mm niedriger liegen. (Bayerisches Landesamt für Umwelt, 1997)

Der Talbereich stellt eine Abflussbahn für Kaltluft dar, die jedoch aufgrund der fehlenden größeren Ortschaften in Bezug auf die Luftaustauschfunktion geringe Bedeutung aufweist.

Es sind bereits Vorbelastungen festzustellen, da der Talbereich durch bestehende Dämme von Wirtschaftswegen oder die bestehende Halle Hindernisse in der Kaltluftabflussbahn aufweist. Es kann hier zu Rückstau oder zur Bildung kleinflächiger Kaltluftseen kommen, wodurch das Kleinklima beeinflusst wird.

Vorbelastungen der Luft sind in Form von Emissionen (z.B. Feinstäube) aus dem Verkehr der Bundesstraße vorhanden. Es besteht eine Lärmvorbelastung durch den Straßenverkehr.

Die bestehenden Belastungen sind jedoch nicht räumlich nicht konkret abzugrenzen.

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

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

5.2.1.6 Schutzgut Landschaft / Erholung

Schutzgut: Landschaft		
Inhalte	Vorhandene Quellen	Erstellte Unterlagen
Beeinträchtigung des Landschaftsbilds	LBP Neubau Lagerhalle	Landschaftsplan
	Arten- und Biotopschutzprogramm	

Das ABSP nennt als landschaftliches Leitbild für den Naturraum „Hochfläche der nördlichen Frankenalb“: „Die Trockenlebensräume und Heckengebiete der Kuppenalb zwischen Weigendorf, Hirschbach und Königstein […] sollen als Lebensräume einer Vielzahl sehr seltener Arten erhalten und optimiert werden. […] Die mitunter hohe Dichte an Kleinstrukturen ist zu erhalten.“ (Bayerisches Landesamt für Umwelt, 1997)

Dabei wird auf die strukturreiche Kulturlandschaft in der Frankenalb abgestellt. Im vorliegenden Landschaftsausschnitt sind gliedernde Strukturen selten. Die intensive landwirtschaftliche Nutzung prägt durch monostrukturierte Flächen das Bild. Einige

Waldflächen gliedern den Landschaftsraum, wie z.B. nördlich an das Bauvorhaben angrenzend.

Entlang des Grabens fehlen meist naturnahe gewässerbegleitende Gehölzbestände. Lediglich entlang der Bundesstraße oder der Wirtschaftswege sind einzelne Gehölzbestände vorhanden.

Durch die fehlende Naturnähe wird für das Landschaftsbild eine geringe Vielfalt und Eigenart festgestellt. Dabei besitzen die von vorliegender Planung betroffenen Flächen in der landwirtschaftlich intensiv genutzten Flurlage eine durchschnittliche bis geringe Bedeutung für das Landschaftsbild.

Das Landschaftsbild ist bereits durch die Bundesstraße und die meist nicht entsprechend durch Grünstrukturen eingebundenen Baukörper der Ortschaft sowie der bestehenden Halle beeinträchtigt. Für den Erholungssuchenden weist dieser Landschaftsausschnitt allenfalls eine geringe Bedeutung für die Erholung bzw. den Naturgenuss auf.

Zusammenfassend kann dem gesamten Planungsbereich eine insgesamt geringe Landschaftsbildqualität zugeordnet werden.

5.2.1.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

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

Im Geltungsbereich werden keine Bodendenkmäler vermutet, ebenso sind keine Baudenkmäler anzutreffen.

Abbildung 9: Denkmalatlas (Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, 2022)

5.2.1.8 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei einer Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante) würde das Gebiet wie bisher genutzt. Es würde keine Veränderung der biologischen Vielfalt oder der Funktion als Lebensraum für Tiere und Pflanzenarten erfolgen. Auch für die anderen Schutzgüter würden sich keine Veränderungen ergeben.

Das Defizit an Ansiedlungs- und Erweiterungsmöglichkeit bliebe ebenfalls bestehen.

5.2.2 Prognose über die Auswirkung auf die Schutzgüter

5.2.2.1 Schutzgut Tiere und Pflanzen

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 wird eine Fläche für die Errichtung von Gewerbegebäuden erschlossen und bebaubar gemacht. Die Lebensraumfunktion der betroffenen Flächen wird erheblich verringert. Im Bereich des einfachen Bebauungsplans ist der Bereich teilweise bereits durch Gewerbebetriebe bebaut.

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. Die neu entstehenden Flächen zur Durchgrünung und in Randbereichen, die nicht durch

Versiegelung und Überbauung beansprucht werden, haben eine geringe bis mittlere Bedeutung für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts.

Während des Baubetriebs ist mit gewissen Beeinträchtigungen zu rechnen.

Im Hinblick auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen sind auf Grund der umfangreichen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahme Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

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

5.2.2.2 Schutzgut Boden und Fläche

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.

Generell können auch auf Grundstücken, die nicht im Altlastenkataster erfasst sind, Altlasten vorhanden sein. Sollten deshalb bei Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG).

Gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen durch Verrichtungen auf den Flächen im Geltungsbereich sind Vorsorgemaßnahmen zu treffen.

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

Entsprechend der gesetzlichen Vorgaben (§1 Abs. 5 BauGB sowie §1a Abs. 2) 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.

Versiegelung hat auch Auswirkungen auf die Schutzgüter Wasser und Siedlungsklima und es gehen praktisch alle Bodenfunktionen verloren (Puffer-, Regelungs-, Lebensraumfunktion und Produktionsfunktion des Bodens für die Landwirtschaft).

Im Bereich des einfachen Bebauungsplans befinden sich schon großflächige Bodenversiegelungen, eine weitere Verschlechterung des Zustands des Schutzgutes ist nicht zu erwarten.

Es sind auf Grund der Versiegelung und des Verlustes landwirtschaftlicher Flächen Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit für das Schutzgut Boden und Fläche zu erwarten. Der Verlust landwirtschaftlicher Fläche sowie die zusätzliche Versiegelung kann nicht ausgeglichen werden.

Gesamtbewertung Schutzgut Boden und Fläche:
Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit

5.2.2.3 Schutzgut Wasser

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.

Auch die Verdunstung wird auf Grund der Versiegelung reduziert.

Es kann nach dem derzeitigen Erkenntnisstand davon ausgegangen werden, dass bei den Erschließungsmaßnahmen und sonstigen Baumaßnahmen kein Grundwasser angeschnitten wird. Es ist jedoch auf Grund des geneigten Geländes und der Ausbildung des Untergrundes bereichsweise Schichtwasseranfall nicht grundsätzlich auszuschließen. Bei den Baumaßnahmen ist den Anforderungen des allgemeinen Grundwasserschutzes bzw. dem wasserwirtschaftlichen Vorsorgegrundsatz des § 1 WHG in ausreichendem Maße Rechnung zu tragen. Während des Baubetriebs ist mit erhöhter Erosionsgefahr bei offenliegendem Boden zu rechnen.

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

Gesamtbewertung Schutzgut Wasser:
Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit

5.2.2.4 Schutzgut Luft / Klima

Die Versiegelung großer freier Flächen führt zur Reduktion von Kaltluftentstehungsgebieten. Eine gewisse Beeinflussung der Schutzgüter Luft und Klima ist nicht zu vermeiden. Der Luftaustausch im Plangebiet ist durch die vorhandenen und zu erhaltenden freien Flächen gewährleistet, zudem ist auf Grund der Größe des Geltungsbereichs keine nachhaltige Beeinträchtigung zu erwarten.

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

Luftgetragene Immissionen (Lärm, Schadstoffe) werden im Umfeld durch die Bebauung und den damit im Zusammenhang stehenden Verkehr geringfügig erhöht. Die geplanten Eingrünungsmaßnahmen werden die diesbezüglichen Auswirkungen teilweise mindern. Durch die Festsetzung des Gebietstyps als Gewerbegebiet sind nennenswerten betriebsbedingten Belastungen ausgeschlossen.

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

5.2.2.5 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.

5.2.2.6 Schutzgut Landschaft / Erholung

Jeder Eingriff und jede Bebauung verändert das Orts- und Landschaftsbild im unmittelbaren Vorhabenbereich grundlegend.

Aufgrund der relativ geringen Dimensionen des geplanten Gewerbegebietes im Anschluss an bestehende bauliche Strukturen und in Folge der Festsetzung der maximalen Höhen für Gebäude sind die diesbezüglichen Eingriffe von geringer Bedeutung.

Es sind durch die Bebauung gering erhebliche Umweltauswirkungen für das Schutzgut Landschaftsbild zu erwarten.

Gesamtbewertung Schutzgut Landschaft:
Auswirkungen geringer Erheblichkeit

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

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

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

Durch die vorgesehene Bebauung wird ein Bereich in räumlicher Nähe zu bestehenden Gebäuden aufgefüllt.

Durch die Ausweisung von neuen Baugebieten sind in der Regel geringe Auswirkungen auf die im Umfeld lebende Wohnbevölkerung gegeben, insbesondere bei Gewerbegebieten. Zur Betrachtung der Auswirkungen wurde im Rahmen der Bauleitplanung eine Schalltechnische Untersuchung angefertigt.

Diese berücksichtigt auch den zusätzlichen Verkehr (Quell- und Zielverkehr im Zusammenhang mit dem Baugebiet). In der Satzung zum Bebauungsplan sind Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen in Form von abstrakten und konkreten Festsetzungen nach §9 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit §1 Abs. 4 Br. 2 und Abs. 11 BauNVO bzw. §9 Abs. 1 Nr. 24 entsprechend den Ergebnissen der Schalltechnischen Untersuchung zu treffen.

Gerade während der Bauphase ist mit baubedingten Belastungen durch den Baustellenbetrieb und den damit zusammenhängenden Fahrverkehr zu rechnen (Lärm, Staub, optische Reize). Sie werden als unerheblich eingestuft, da sie zeitlich begrenzt auftreten und sich nicht nachteilig auf Wohn- und Erholungsfunktionen sowie das Wohlbefinden und die Gesundheit auswirken.

Mit der Bebauung des Gewerbegebiets gehen siedlungsnahe Freiflächen verloren, die allerdings durch die Nutzung als Acker auch bisher nicht frei zugänglich waren. Aufgrund der geringen Ausdehnung, Lage, Strukturierung und fehlenden Erschließung mit Wegen ist die Bedeutung des Gebiets selbst für Freizeit und Erholung der Bevölkerung als gering einzustufen.

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

5.2.2.9 Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Im Bereich des Geltungsbereichs 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

5.2.2.10 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.

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

Die vorliegende Planung hat keine Auswirkungen auf die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie.

5.2.2.12 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.

5.2.2.13 Auswirkungen bei schweren Unfällen oder Katastrophen

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

5.3 Alternative Planungsmöglichkeiten

Auf Ebene der Flächennutzungsplanung sind die verschiedenen Standortalternativen zu überprüfen. Nachdem zum Teil der Bestand in der Flächennutzung nur nachvollzogen wird, ist hier keine Alternativenbetrachtung möglich, mit Ausnahme der Nichtdurchführung der Planung.

Da durch den im Parallelverfahren aufgestellten Vorhabenbezogenen Bebauungsplan hier zusätzliche Fläche für Gewerbebetriebe vorgesehen werden sollen, ist keine alternative Betrachtung von Flächen erforderlich.

Alternative, verfügbare Flächen mit gleicher Standorteignung und geringerem Eingriffs-Potenzial sind im Gemeindegebiet nicht vorhanden.

5.4 Zusätzliche Angaben

5.4.1 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, 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.

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

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

Bei der Bewertung der Eingriffsfolgen wird unterschieden in „nicht erheblich“ oder „erheblich“. Erhebliche Eingriffsfolgen werden in drei Stufen kategorisiert: Die Eingriffserheblichkeit ist „gering“, „mittel“ oder „hoch“; sind die Auswirkungen nicht erheblich, das Schutzgut also nicht betroffen, so lautet die Bewertung „nicht betroffen“ oder „nicht erheblich“.

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen und Kenntnislücken sind derzeit nicht bekannt.

5.4.2 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. Auf Ebene des Flächennutzungs- und Landschaftsplans sind entsprechend der vorliegenden Planung keine Monitoring-Maßnahmen erforderlich.

5.5 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Für das geplante Gewerbegebiet wurde ein Bereich im Anschluss an vorhandene Bebauung gewählt. Es sind keine wertvollen Lebensräume von der Planung betroffen.

Um den gesetzlichen Anforderungen nach Durchführung einer sogenannten Umweltprüfung Rechnung zu tragen, ist ein Umweltbericht als Teil der Begründung des Bauleitplanes zu erstellen. Im vorliegenden Umweltbericht werden die derzeitigen Verhältnisse bezüglich der Schutzgüter im Einzelnen beschrieben und die Auswirkungen des Bauleitplans auf die se erläutert und bewertet.

Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse zusammen:

Allgemein verständliche Zusammenfassung				
Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis
Boden	geringe Erheblichkeit	mittlere Erheblichkeit	mittlere Erheblichkeit	mittel
Grund- und Oberflächen-wasser	geringe Erheblichkeit	mittlere Erheblichkeit	mittlere Erheblichkeit	mittel
Klima und Lufthygiene	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering

Tiere und Pflanzen (Biodiversität)	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering
Mensch (Lärm, Erholung)	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering
Landschaft	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering
Kultur- und Sachgüter	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen
Fläche	Mittlere Auswirkungen	geringe Auswirkungen	geringe Auswirkungen	gering

6. Quellenangaben

Bay. Staatsministerium d. Finanzen u.f. Heimat. (12. 05 2022). *Bayernatlas*. Von https://geoportal.bayern.de/bayernatla abgerufen

Bay. Staatsministerium f Wirtschaft, Landesentwick. (06. 07 2021). *Landesentwicklung Bayern*. Von https://www.landesentwicklung-bayern.de/instrumente/landesentwicklungs-programm/ abgerufen

Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege. (13. 05 2022). *Bayerischer Denkmal-Atlas*. Von https://geoportal.bayern.de/denkmalatlas/ abgerufen

Bayerisches Landesamt für Umwelt. (1997). *ABSP Landkreis Amberg-Sulzbach.*

Bayerisches Landesamt für Umwelt. (2006). *Entwicklungszeiträume von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.* Augsburg: Bayerisches Landesamt für Umwelt.

Bayerisches Landesamt für Umwelt. (12. 05 2022). *Fis-Natur.* Von https://www.lfu.bayern.de/natur/fis_natur/fin_web/index.htm abgerufen

Gemeinde Neukirchen b. Sulzbach-Rosenberg. (kein Datum). Flächennutzungs- und Landschaftsplan .

Regierung der Oberpfalz. (06. 07 2021). *Regionalplanung*. Von https://www.regierung.oberpfalz.bayern.de/service/landes_und_regionalplanung abgerufen

7. Impressum

Planverfasser:

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