

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN

Breslauer Weg

Begründung mit Umweltbericht

Gemeinde Neukirchen b. Sulzbach-Rosenberg

Am Rathaus 1, 92259 Neukirchen
Landkreis Amberg-Sulzbach



Vorentwurf: 21.01.2025

Entwurf:

Endfassung:



Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	3
Abbildungsverzeichnis	7
1. Rechtsgrundlagen, Aufstellungsbeschluss, Geltungsbereich	8
1.1 Rechtsgrundlagen	8
1.2 Aufstellungsbeschluss	8
1.3 Geltungsbereich	9
2. Erfordernis der Planaufstellung und Beschreibung der städtebaulichen Ausgangssituation..	9
2.1 Ziele des Bauleitplans	9
2.2 Planverfahren	10
2.3 Alternativenprüfung	10
2.4 Bedarfsnachweis	10
3. Rahmenbedingungen und Planungsvorgaben	12
3.1 Planungsrechtliche Voraussetzungen	12
3.1.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)	12
3.1.2 Regionalplan Region Oberpfalz-Nord (6)	13
3.1.3 Vorgaben des Flächennutzungs- und Landschaftsplans	15
3.1.4 Schutzgebiete	15
3.1.5 Arten- und Biotopschutz	17
3.2 Erschließung.....	17
3.2.1 Verkehrstechnische Erschließung	17
3.2.2 Kanäle und Abwasserbeseitigung	17
3.2.3 Wasserversorgung	18
3.2.4 Energieversorgung/vorhandene Leitungen mit Schutzzonen	18
3.2.5 Abfallentsorgung.....	18
3.2.6 Telekommunikation	18
3.3 Immissionsschutz	18
3.4 Ausgleich unvermeidbarer Beeinträchtigungen / Eingriffsregelung	21
3.4.1 Bestandsaufnahme.....	21
3.4.2 Ermittlung der Eingriffsschwere.....	22
3.4.3 Ermittlung des Ausgleichsbedarfs	23
3.4.4 Auswahl von geeigneten Ausgleichsmaßnahmen/ Maßnahmenkonzept	30
3.4.5 Bestimmung des Umfangs, Bewertung von Ausgleichsmaßnahmen/ Bilanzierung	42
3.4.6 Umsetzung und Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen:	44

3.4.7 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Planung (Monitoring)	45
4. Begründung der städtebaulichen und grünordnerischen Festsetzungen	46
4.1 Grenzen	46
4.2 Art der baulichen Nutzung	46
4.3 Maß der baulichen Nutzung	46
4.4 Bauweise, Baugrenzen	46
4.5 Abstandsflächen	46
4.6 Baugestaltung	46
4.7 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen	47
4.8 Werbeanlagen	47
4.9 Beleuchtung von Straßenraum und Außenanlagen	47
4.10 Verkehrsflächen	48
4.11 Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und für die Abwasserbeseitigung, Führung von Leitungen	48
4.12 Grünordnung, Natur und Landschaft	48
4.13 Gestaltung des Geländes	49
4.14 Entwässerung/Schutz vor Überflutung	49
4.15 Immissionsschutz	49
4.16 Grundwasser- und Bodenschutz	49
4.17 Artenschutz	49
5. Umweltbericht	50
5.1 Einleitung	50
5.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplans	50
5.1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung	51
5.2 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung	51
5.2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario)	51
5.2.1.1 Schutzgut Mensch / Gesundheit	51
5.2.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen	52
5.2.1.3 Schutzgut Boden und Fläche	54
5.2.1.4 Schutzgut Wasser	55
5.2.1.5 Schutzgut Luft / Klima	55
5.2.1.6 Schutzgut Landschaft / Erholung	56

5.2.1.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter	56
5.2.1.8 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung	57
5.2.2 Prognose über die Auswirkung auf die Schutzgüter	57
5.2.2.1 Schutzgut Tiere und Pflanzen	57
5.2.2.2 Schutzgut Boden und Fläche	58
5.2.2.3 Schutzgut Wasser	59
5.2.2.4 Schutzgut Luft/Klima.....	60
5.2.2.5 Wirkungsgefüge zwischen den o.g. Schutzgütern	61
5.2.2.6 Schutzgut Landschaft / Erholung	61
5.2.2.7 Auswirkungen auf Erhaltungsziele und den Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes	62
5.2.2.8 Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt	62
5.2.2.9 Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter	63
5.2.2.10 Auswirkungen auf die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern.....	63
5.2.2.11 Auswirkungen auf die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie	63
5.2.2.12 Auswirkungen auf die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts.....	63
5.2.2.13 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	63
5.2.2.14 Auswirkungen bei schweren Unfällen oder Katastrophen	63
5.2.3 Beschreibung der Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung oder Ausgleich von erheblichen Umweltauswirkungen	64
5.2.3.1 Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter	64
5.2.3.1.1 Schutzgut Arten und Lebensräume.....	64
5.2.3.1.2 Schutzgut Boden und Fläche	64
5.2.3.1.3 Schutzgut Wasser	65
5.2.3.1.4 Schutzgut Landschaftsbild	65
5.2.3.1.5 Schutzgut Luft/Klima	66
5.3 Alternative Planungsmöglichkeiten	66
5.4 Zusätzliche Angaben	66
5.4.1 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	66
5.4.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen.....	68

5.5 Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	70
6. Quellenangaben	72
7. Impressum	73

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Ausschnitt Topographische Karte (Bay. Staatsministerium d. Finanzen u.f. Heimat, 2024).....	9
Abbildung 2: Ausschnitt aus dem LEP, Anhang 2, Strukturkarte (Bay. Staatsministerium f. Wirtschaft, Landesentwick, 2024).....	12
Abbildung 3: Regionalplan Oberpfalz-Nord, Karte Raumstruktur (Regionaler Planungsverband, 2024)	13
Abbildung 4: Regionalplan Oberpfalz-Nord, Zielkarte Siedlung und Versorgung (Regionaler Planungsverband, 2024)	14
Abbildung 5: Regionalplan Oberpfalz-Nord, Zielkarte Landschaft und Erholung (Regionaler Planungsverband, 2024)	14
Abbildung 6: Flächennutzungs- und Landschaftsplan (Gemeinde Neukirchen, Stand 2024)	15
Abbildung 7: Eingriffsflächen, eigene Aufnahme vom 04.11.2022	21
Abbildung 8: Bestandserhebung.....	22
Abbildung 9: Vermeidungsmaßnahmen ohne Anrechnung beim Planungsfaktor.....	26
Abbildung 10: Vermeidungsmaßnahme mit Anrechnung beim Planungsfaktor	28
Abbildung 11: Ermittlung Ausgleichsbedarf Schutzgut Arten und Lebensräume	28
Abbildung 12: Funktionstabelle externe Ausgleichsfläche	32
Abbildung 13: Bestand FlNr.1203/2, eigene Aufnahme vom 28.12.2023.....	32
Abbildung 14: Funktionstabelle externe Ausgleichsfläche	35
Abbildung 15: Bestand Ausgleichsfläche, eigene Aufnahme Stand 28.12.2023	36
Abbildung 16: Funktionstabelle externe Ausgleichsfläche	38
Abbildung 17: Funktionstabelle externe Ausgleichsfläche	41
Abbildung 18: Bestand Ausgleichsfläche, eigene Aufnahme Stand 28.12.2023	41
Abbildung 19: Abschlag Timelag	42
Abbildung 20: Bewertung des Ausgleichsumfangs	44
Abbildung 21: Ausschnitt Luftbild (Bay. Staatsministerium d. Finanzen u.f. Heimat, 2024) ...	52
Abbildung 22: Denkmalatlas (Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, 2024).....	57

1. Rechtsgrundlagen, Aufstellungsbeschluss, Geltungsbereich

1.1 Rechtsgrundlagen

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan 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 Bundes-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 Gemeinde Neukirchen b. Sulzbach-Rosenberg eingesehen werden.

1.2 Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat der Gemeinde Neukirchen b. Sulzbach-Rosenberg hat aufgrund §2 Abs. 1 Baugesetzbuch in öffentlicher Sitzung die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans (siehe Verfahrensvermerke im Planteil) mit paralleler Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen.

Der Bereich in unmittelbarer Nähe zum Bahnhof soll zukünftig für eine Wohnbebauung genutzt werden können. Unter Berücksichtigung der Grundsätze der Nachverdichtung und der Prämisse „Innen statt Außen“ soll hier Geschosswohnungsbau ermöglicht werden.

Die Fläche wird als allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO ausgewiesen.

Im geltenden Flächennutzungsplan ist der Großteil der des Geltungsbereichs als flächiges Biotop bzw. als Grünfläche dargestellt, darüber hinaus ist ein Teilbereich als Allgemeines Wohngebiet und der südliche Bereich als Mischgebiet dargestellt.

1.3 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des qualifizierten Bauleitplanes umfasst folgende Flurnummer, der Gemarkung Neukirchen: 397/6, 398/2, TF 899, 907

Er hat eine Gesamtfläche von ca. 0,59 ha. Hinzu kommen die externen Ausgleichsflächen mit einer Grundfläche von ca. 6.362 m².

Geltungsbereich Ausgleichsbebauungsplan:

Flurnummer	Gemarkung
1203/2	Bachetsfeld
1246/1	Bachetsfeld
601 (TF)	Holnstein
326 (TF)	Mittelreinbach

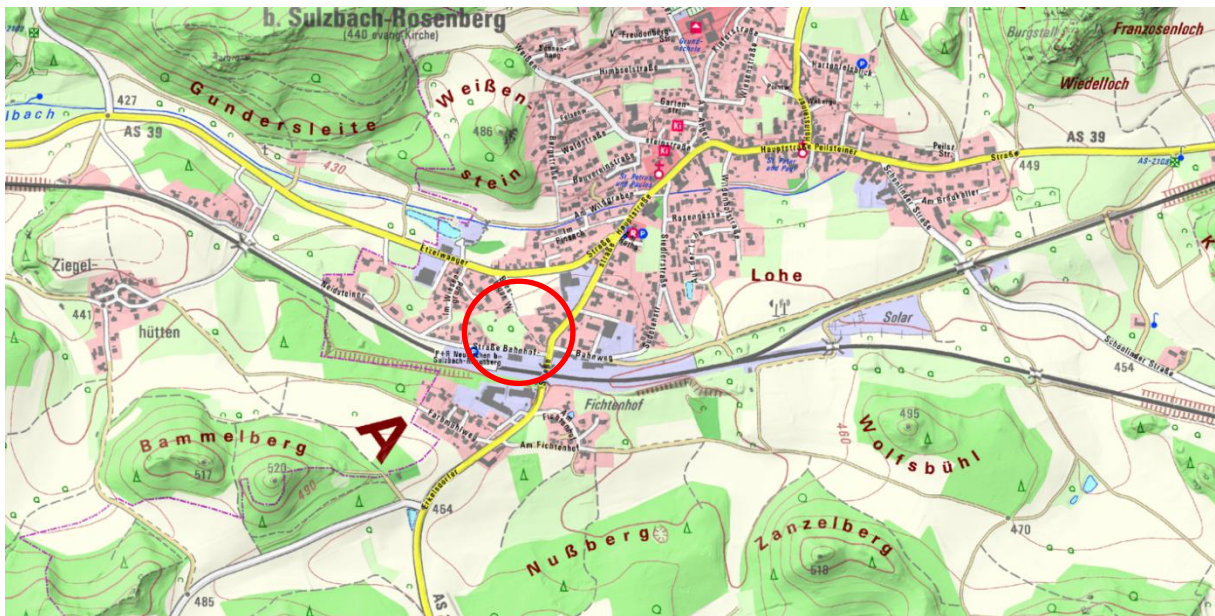


Abbildung 1: Ausschnitt Topographische Karte (Bay. Staatsministerium d. Finanzen u.f. Heimat, 2024)

Das Gelände im Geltungsbereich befindet sich auf einer Höhenlage von ca. 448,50-441,5 m ü. NN. und fällt von Süden nach Norden gleichmäßig flach ab.

2. Erfordernis der Planaufstellung und Beschreibung der städtebaulichen Ausgangssituation

2.1 Ziele des Bauleitplans

Ziel der Bauleitplanung ist die Schaffung von Wohnbaufläche in der unmittelbaren Ortslage von Neukirchen.

In Neukirchen besteht ein massiver Mangel von Wohnangeboten im Geschosswohnungsbau. Günstiger Wohnraum, insbesondere auch für Alleinstehende oder junge Familien ist damit in Neukirchen kaum verfügbar.

Der vorliegende Bebauungs- und Grünordnungsplan schafft deshalb die Möglichkeit zur Errichtung von Geschosswohnungsbauten. Die Lage in unmittelbarer Nähe zu Ortsmitte und Bahnhof stellt eine Nutzung auch ohne die Notwendigkeit eines privaten Kraftfahrzeuges in ländlicher Lage sicher.

Der Bauleitplan füllt eine aktuell bestehende Lücke in der Ortsmitte. Die vorhandenen Biotopstrukturen werden durch die Planung so weit als möglich berücksichtigt und geschont.

Die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im Parallelverfahren.

2.2 Planverfahren

Der Ablauf des Bauleitplanverfahrens ist im Planteil beschrieben. Die Aufstellung des Bauleitplans erfolgt im Regelverfahren parallel zur Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans.

Die vorliegende Bauleitplanung dient zwar der Innenentwicklung, jedoch kann der §13 a BauGB nicht angewendet werden, da Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in §1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannte Schutzgüter bestehen.

2.3 Alternativenprüfung

Als Alternative zur Ausweisung des Bebauungsplanes in der vorliegenden Fassung wurden folgende Möglichkeiten geprüft:

1. Keine Neuausweisung und Belassen der Flächen im jetzigen Zustand (Nullvariante): Es besteht weiterhin kaum Möglichkeit, für junge Erwachsene an ihrem Heimatort zu verbleiben. Das Angebot an Wohnformen bleibt stark auf Wohnen in frei stehenden Einfamilienhäusern beschränkt. Es erfolgt keine verdichtete Nutzung von Flächen.
2. Eine alternative Erschließung ist nicht sinnvoll und würde zusätzliche Eingriffe in die Umwelt bedingen. In der vorliegenden Variante werden praktisch neuen öffentlichen Erschließungsanlage erforderlich, da die gesamte Fläche über bereits vorhandene Wege erschlossen werden können. Teilweise ist jedoch ein entsprechender ergänzender Ausbau erforderlich.

2.4 Bedarfsnachweis

Die Gemeinde Neukirchen b. Sulzbach-Rosenberg sieht den Bedarf an Schaffung von zusätzlicher Wohnbaufläche im Hauptort.

Neukirchen kann aktuell keine Wohnungen zur Verfügung stellen. Der Wohn-Gebäudebestand in Neukirchen stellt sich überwiegend als Einfamilienhausbebauung dar. Darüber hinaus mehrere Zwei-Familienhäuser und nur einzelne Mehrfamilienhäuser.

Deshalb ist es gerade für junge Erwachsene, die aus dem Elternhaus ausziehen wollen, oder auch Familien mit geringem bis mittlerem Einkommen schwer, am Heimatort zu verbleiben.

Durch den Bahnhof besteht eine optimale Anbindung an Nürnberg und somit u.a. auch an zahlreiche attraktive Arbeitsplätze. Dagegen bietet Neukirchen eine interessante Wohnlage in ländlicher Umgebung mit ansprechendem Naturraum und den entsprechenden Freizeitmöglichkeiten.

Die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum ist deshalb entsprechend hoch.

Der Kommune liegt ein Vitalitätscheck über einen Teilbereich der Ortsfläche mit Stand von 2022 vor. (Gemeinde Neukirchen, 2022)

Die Kommune tritt aktiv mit den Eigentümern von leerstehenden oder untergenutzten Grundstücken in Kontakt.

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 mit Verdichtungsansätzen (Bay. Staatsministerium f Wirtschaft, Landesentwick, 2024).

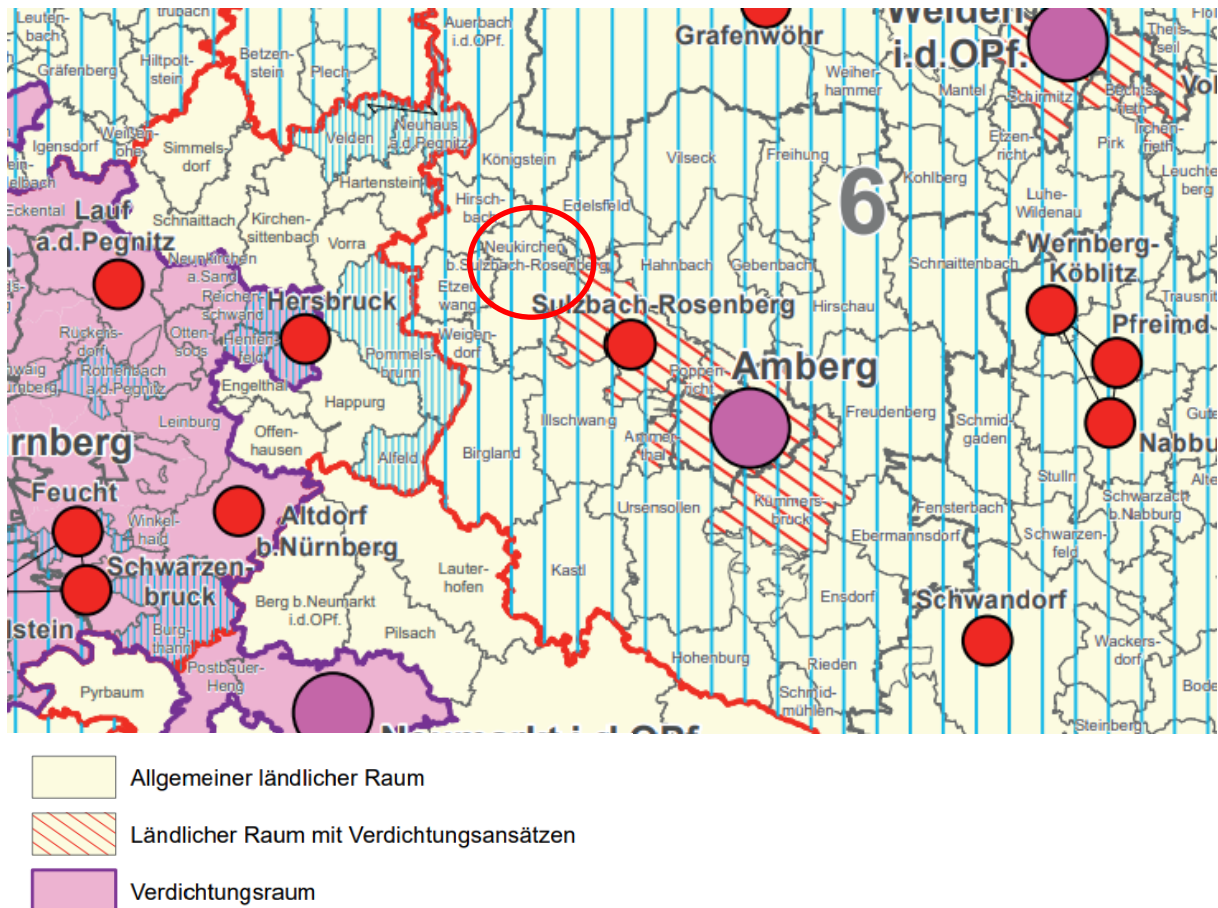


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem LEP, Anhang 2, Strukturkarte (Bay. Staatsministerium f Wirtschaft, Landesentwick, 2024)

Nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013 (LEP soll die Zersiedelung der Landschaft verhindert werden (vgl. LEP 3.3 G). Neubauf Flächen 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 des Bebauungs- und Grünordnungsplanes 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)

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 eingetragen:

Karte 1: Raumstruktur

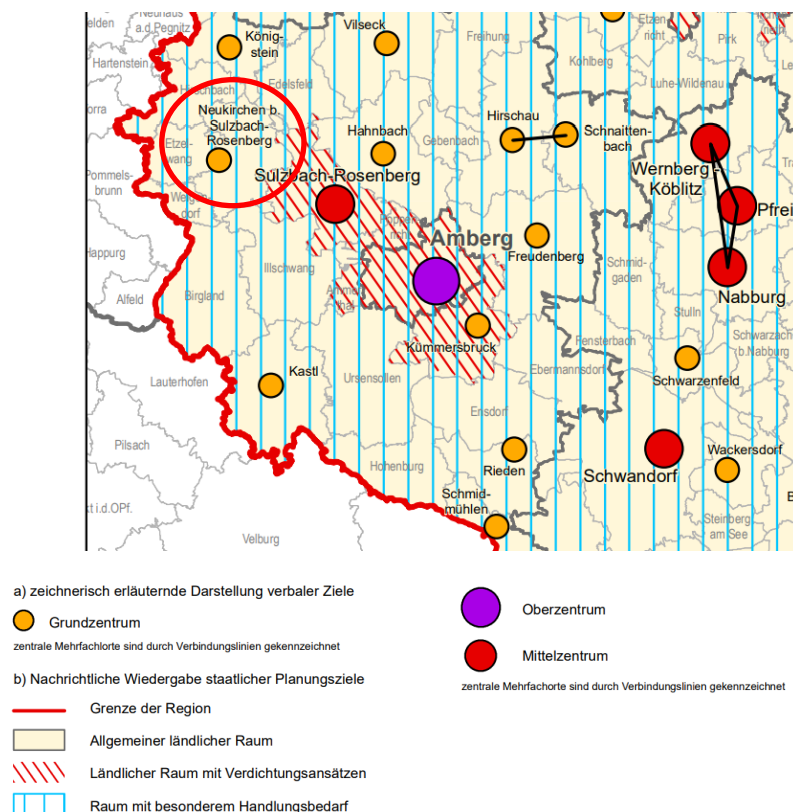


Abbildung 3: Regionalplan Oberpfalz-Nord, Karte Raumstruktur (Regionaler Planungsverband, 2024)

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

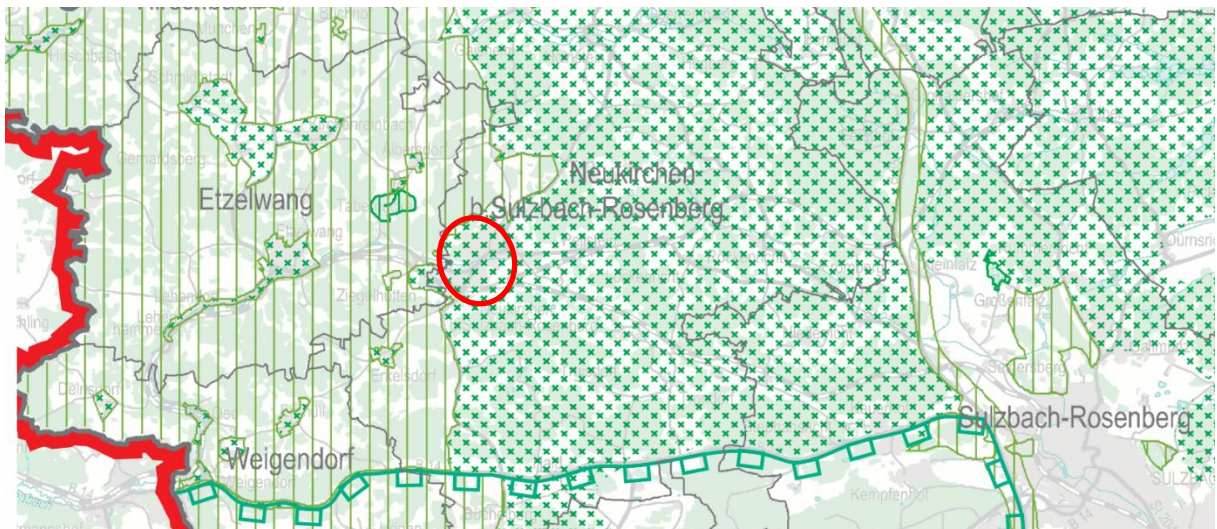
Karte 2: Siedlung und Versorgung



Abbildung 4: Regionalplan Oberpfalz-Nord, Zielkarte Siedlung und Versorgung (Regionaler Planungsverband, 2024)

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

Zielkarte 3: Landschaft und Erholung



I. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

a) Zeichnerisch verbindliche Darstellungen

Landchaftliches Vorbehaltsgebiet

b) Zeichnerisch erläuternde Darstellungen verbaler Ziele

Vorgeschlagene Schutzgebiete

Naturpark

c) Nachrichtliche Wiedergabe staatlicher Planungsziele

Grenze der Region

II. Bestehende Nutzungen und Festsetzungen

Natur und Landschaft

Naturschutzgebiet

Landschaftsschutzgebiet

Abbildung 5: Regionalplan Oberpfalz-Nord, Zielkarte Landschaft und Erholung (Regionaler Planungsverband, 2024)

Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb eines landschaftliches Vorbehaltsgebiet. Auf Grund der Lage innerhalb des bereits bebauten Ortsbereichs lassen sich daraus jedoch keine besonderen Erfordernisse an die Bauleitplanung ableiten.

3.1.3 Vorgaben des Flächennutzungs- und Landschaftsplans

Die Fläche ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan (Gemeinde Neukirchen, Stand 2024) überwiegend als Grünfläche (kartiertes Biotop) dargestellt. Der Nordosten wird als allgemeines Wohngebiet dargestellt, während im Südosten ein kleiner Teil als Mischgebiet dargestellt ist. Entlang des Breslauer Weges ist eine Baumreihe im Flächennutzungsplan dargestellt.



Abbildung 6: Flächennutzungs- und Landschaftsplan (Gemeinde Neukirchen, Stand 2024)

3.1.4 Schutzgebiete

Schutzgebiete sind durch die Planung betroffen. Geprüft wurden folgende Schutzgebiete:

Internationale Schutzgebiete

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

Europäische Schutzgebiete

Europäische Schutzgebiete	
FFH-Gebiete	--
Vogelschutzgebiete	--

Nationale Schutzgebiete

Nationale Schutzgebiete	
Nationalparke	--
Nationale Naturmonumente	--
Naturparke	NP-0009 [BAY-14] Fränkische Schweiz – Veldensteiner Forst
Naturschutzgebiete	--
Landschaftsschutzgebiete	--

Wasserschutzgebiete und Gebiete mit Hochwasserlast

Wasserschutzgebiete	
Trinkwasserschutzgebiete	--
Heilquellenschutzgebiete	--
Überschwemmungsgebiete	--
Wassersensible Bereiche	--

Quelle: Fin-Web (Bayerisches Landesamt für Umwelt, Fis-Natur, 2024)

3.1.5 Arten- und Biotopschutz

Geprüft wurden folgende Schutztypen:

Arten- und Biotopschutz	
Biotopkartierung	„Feldgehölz“ am Bahnhof in Neukirchen 6435-0248-001
Wiesenbrüterkulisse	--
Feldvogelkulisse-Kiebitz	--
Arten- und Biotopschutzprogramm	B218 Kuppenalb zwischen Weigendorf und Königstein Hochfläche der Nördlichen Frankenalb
Biotope nach §30 BNatSchG	--

Für den Eingriff in das Biotop lt. Biotopkartierung wird ein Ausgleich erforderlich. Dieser wird im Rahmen der Eingriffs-Ausgleichsregelung mit betrachtet.

3.2 Erschließung

3.2.1 Verkehrstechnische Erschließung

Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt über die Bahnhofstraße und den im südlichen Bereich auszubauenden Breslauer Weg.

3.2.2 Kanäle und Abwasserbeseitigung

Im Rahmen der Kanalnetzberechnung aus dem Jahr 2015 wurde das Flurstück 899 im Hinblick auf das Abflussverhalten geteilt.

Der nördliche Teilbereich (BF 2) entwässert über die Mischwasserkanalisation im Breslauer Weg, der südliche Bereich (BF 1) entwässert über die Kanalisation in der Bahnhofstraße.

Das Ergebnis des Prognose-Zustands aus der Kanalberechnung zeigt auf Grund der sehr günstigen Gefällesituation, dass sich die Auslastung der Kanalhaltung im Breslauer Weg nur geringfügig ändert.

Das Oberflächenwasser der Parzellen sollte, wenn möglich, über die belebte Bodenzone versickert werden. Soll gesammeltes Niederschlagswasser erlaubnisfrei versickert werden, sind die Vorgaben der Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung – NWFreiV) mit den dazu ergangenen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu beachten.

3.2.3 Wasserversorgung

Die Versorgung des Baugebietes mit Trinkwasser ist durch die Wasserversorgung Neukirchen sichergestellt.

Die Bekanntmachung zum Vollzug des Bayerischen Feuerwehrgesetzes (VollzBekBayFwG) des Bayerischen Staatsministeriums des Innern vom 28.05.2013 (Az.: ID-2211.50-162) empfiehlt den Kommunen, bei der Ermittlung der notwendigen Löschwassermenge die Technischen Regel zur Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung – Arbeitsblatt W 405 der Deutschen Vereinigung des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) anzuwenden.

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

3.2.4 Energieversorgung/vorhandene Leitungen mit Schutzzonen

Die ausreichende Versorgung mit Elektrizität ist durch Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz gewährleistet. Im Geltungsbereich sind keine bestehenden Leitungstrassen bekannt.

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

3.2.5 Abfallentsorgung

Diese ist sichergestellt durch die Abfallentsorgung im Landkreis Amberg-Sulzbach.

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

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

3.2.6 Telekommunikation

Es erfolgt die Erschließung durch die Deutsche Telekom AG.

3.3 Immissionsschutz

In einer schalltechnischen Untersuchung (Möhler+Partner Ingenieure GmbH, 2024) wurden die auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrs- und Anlagengeräusche prognostiziert und mit den Anforderungen an den Schallschutz im Städtebau entsprechend

der DIN 18005, der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) und der TA Lärm verglichen.

Verkehrsgeräusche:

Relevante Verkehrsgeräusche auf das Plangebiet gehen vom Schienenverkehr der südlich verlaufenden Bahnlinie und den umliegenden innerörtlichen Straßen aus.

Innerhalb der Baugrenzen können dabei Beurteilungspegel bis zu 56/53 dB(A) Tag/Nacht auftreten. Die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete von 55/45 dB(A) Tag/Nacht werden somit um bis zu 1/8 dB(A) Tag/Nacht überschritten.

Im ebenerdigen Außenwohnbereich werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete am Tag grundsätzlich eingehalten. Im ungünstigsten Fall ergeben sich Beurteilungspegel von bis zu 57 dB(A) im südlichen Plangebiet, sodass zumindest die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV am Tag sicher eingehalten werden. In der Nacht entsteht auf den Außenwohnbereichen keine Betroffenheit.

Maßnahmen gegen Verkehrsgeräusche:

Entsprechend der Systematik der DIN 18005 können Überschreitungen der Orientierungswerte des Beiblatts 1 in gewissem Rahmen mit sonstigen städtebaulichen Belangen abgewogen werden, wobei eine Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 bis zu den Immissionsgrenzwerten der 16. BImSchV (59/49 dB(A) Tag/Nacht für Wohngebiete) als Abwägungsspielraum herangezogen wird, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicherzustellen. Bei der Anordnung schutzbedürftiger Räume an Gebäudeseiten mit Überschreitung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV werden weitergehende Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Beurteilungspegel ab der eigentumsrechtlichen Zumutbarkeit von 70/60 dB(A) Tag/Nacht treten innerhalb der Baugrenzen nicht auf. Es verbleiben innerhalb der Baugrenzen jedoch Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV in der Nacht.

Allgemein gilt, dass sich die Anforderungen an den Schallschutz von Außenbauteilen (Wände, Fenster usw.) aus der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“ ergeben. In das Verfahren der DIN 4109 vom Januar 2018, die zum Zeitpunkt der Erstellung der vorliegenden Schalluntersuchung in Bayern offiziell bauaufsichtlich eingeführt ist, geht neben dem Tagespegel insbesondere bei Wohnnutzungen zum Schutz des Nachtschlafes auch der Nachtpegel mit ein, wenn die Differenz zwischen Tag minus Nacht weniger als 10 dB(A) beträgt, bzw. es wird ggf. die Maximalpegelbelastung angesetzt. Im Bauvollzug sind die (Mindest-)Anforderungen der bauaufsichtlich eingeführten gültigen Fassung der DIN 4109 zu beachten.

An Gebäudeseiten mit Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV müssen weitergehende aktive und/oder passive Schallschutzmaßnahmen getroffen werden, die über die Mindestanforderungen zum Schallschutz von Außenbauteilen nach DIN 4109 hinausgehen.

Etwaige Maßnahmen zur Reduzierung der Beurteilungspegel in Form des weiteren Abrückens schutzbedürftiger Wohnnutzungen von den Plangebietsgrenzen bzw. in Form

von zusätzlichen aktiven Schallschutzmaßnahmen sind dabei nicht realisierbar oder nicht zielführend.

In den Bereichen ohne bzw. mit geringen Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 von bis zu 54 dB(A) ist ein baulicher Schallschutz ausreichend: Die Mindestanforderungen ergeben sich aus der DIN 4109.

An den Gebäudeseiten mit Überschreitung der Orientierungswerte von mehr als 4dB(A) sind spezielle baulich-technische Maßnahmen (fensterunabhängige (schallgedämmte) Lüftungsmöglichkeiten o.Ä.) notwendig. Für schutzbedürftige Aufenthaltsräume, die durch eine geeignete Grundrissorientierung über ein Fenster an einer lärmgeschützten Fassadenseite belüftet werden können, kann auf eine spezielle baulich-technische Maßnahme verzichtet werden. Alternativ kann auf Baugenehmigungsebene oder im Rahmen des Freistellungsverfahrens der Nachweis der Einhaltung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für allgemeine Wohngebiete (WA) durch ein schalltechnisches Gutachten einer nach §29 b des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) zugelassenen Fachstelle geführt werden, welches insbesondere auch die Abschirmwirkung zukünftig geplanter Baukörper berücksichtigt.

Anlagengeräusche außerhalb des Plangebietes:

Anlagengeräusche auf das Plangebiet können sich insbesondere durch die östlich bzw. nordöstlich angrenzenden handwerklichen bzw. gastronomischen Betrieben ergeben. Dabei werden die gewerblichen Betriebe durch die bestehende Wohnnutzung im Mischgebiet bereits derart in ihrer Emissionsausübung eingeschränkt, dass sich für das Plangebiet keine weitergehenden zu beachtenden schallimmissionsrechtlichen Belange ergeben.

3.4 Ausgleich unvermeidbarer Beeinträchtigungen / Eingriffsregelung

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

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

Die Eingriffsregelung wird im vorliegenden Fall nach dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (Bay. Staatsministerium für Wohnen, 2021) durchgeführt.

3.4.1 Bestandsaufnahme

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

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

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

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



Abbildung 7: Eingriffsflächen, eigene Aufnahme vom 04.11.2022




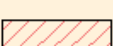

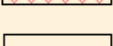
Der Zustand des Plangebiets wird nach den Bedeutungen der Schutzgüter in die betreffenden Kategorien eingestuft.

Dabei ist nicht der aktuelle Zustand entscheidend, sondern es wird auf die theoretisch vorhandene Flächennutzung abgestellt, sofern diese voneinander abweichen.

Vorläufige, überschlägige Ermittlung



Bestand

-  L242 Buchenwälder basenreicher Standorte, mittlere Ausprägung
-  G215 mäßig extensiv bis extensiv genutztes Grünland, brachgefallen
-  B 813 Baumreihen alter Ausprägung
-  L242 Buchenwälder basenreicher Standorte, Bestand zu erhalten, eingriffsneutral
-  bereits bebauter Bereich, eingriffsneutral
-  Biotop lt. Biotopkartierung.

3.4.2 Ermittlung der Eingriffsschwere

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

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

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

Beeinträchtigungsfaktor
GRZ = 0,45

3.4.3 Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

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

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

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

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

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

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

Schutzgut	Vermeidungsmaßnahmen	Umsetzung	
		ja	nein
Arten & Lebensräume	Erhaltung und Sicherung von Bereichen mit besonderer Bedeutung für das Schutzgut Arten und Lebensräume, wie z.B. Schutzgegenstände gemäß §20 Abs. 2 BNatSchG, Natura 2000-Gebiete, gesetzlich geschützte Biotop nach §30 BNatSchG iVm. Art. 23 BayNatSchG, Lebensräume gefährdeter Arten (Rote-Liste-Arten) einschließlich ihrer Wanderwege, Vorkommen landkreisbedeutsamer Arten nach dem Arten- und Biotopschutzprogramm	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	Vermeidung mittelbarer Beeinträchtigungen von Lebensräumen und Arten durch Isolation, Zerschneidung oder Stoffeinträgen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

	Erhalt schutzwürdiger Gehölze, Einzelbäume, Baumgruppen und Alleen	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	Sicherung erhaltenswerter Bäume und Sträucher im Bereich von Baustellen (RAS-LP4 bzw. DIN 18920)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Bündelung von Versorgungsleitungen und Wegen	Entspricht dem allg. Stand der Technik	
	Verbot tiergruppenschädigender Anlagen oder Bauteile, z.B. Sockelmauern bei Zäunen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Boden & Fläche	Erhaltung und Sicherung von Bereichen mit besonderer Bedeutung für das Schutzgut Boden, wie naturnahe und/oder seltene Böden	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Schutz natürlicher und kulturhistorischer Boden- und Oberflächenformen durch geeignete Standortwahl	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Anpassung des Baugebietes an den Geländeverlauf zur Vermeidung größerer Erdmassenbewegungen sowie von Veränderungen der Oberflächenformen	Entspricht dem allg. Stand der Technik	
	Vermeidung von Bodenkontaminationen, von Nährstoffeinträgen in nährstoffarme Böden und von nicht standortgerechten Bodenveränderungen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Schichtgerechte Lagerung und ggf. Wiedereinbau des Bodens	Entspricht dem allg. Stand der Technik	
	Schutz vor Erosion oder Bodenverdichtung	Entspricht dem allg. Stand der Technik	
	Erhaltung von Flächen, die für die naturräumliche Struktur von Bedeutung sind	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Reduzierung der Flächeninanspruchnahme durch flächensparende Siedlungsformen mit der Schaffung von höherer baulicher Dichte sowie der Verringerung des Versiegelungsgrades <ul style="list-style-type: none"> - Effiziente Bauformen (Reihenhäuser, Hausgruppen, Geschosswohnungsbau) - Geringere Abstandsflächen unter Wahrung gesunder Lebens- und Wohnverhältnisse - Höhere Bebauung (höhere GFZ) 	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

	<p>Reduzierung Flächeninanspruchnahme durch Steigerung der Flächenausnutzung</p> <ul style="list-style-type: none"> - Mehrfachnutzung von Flächen und Räumen - Effiziente Nutzungsmischung (Wohnen, Arbeiten, Nahversorgung) 	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	<p>Reduzierung Flächeninanspruchnahme durch Ausnutzung von Nachverdichtungspotenzialen</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	<p>Reduzierung der Flächeninanspruchnahme durch flächensparende Erschließungsstrukturen</p> <ul style="list-style-type: none"> - effiziente interne und externe Verkehrserschließung - effiziente technische Infrastruktur 	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	<p>Reduzierung der Flächeninanspruchnahme durch Maßnahmen der Verkehrsvermeidung</p> <ul style="list-style-type: none"> - Vermeidung von Verkehren durch alternative Mobilitätsangebote mit der Folge der Reduktion von Parkierungsflächen 	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Wasser	<p>Erhaltung und Sicherung von Bereichen mit besonderer Bedeutung für das Schutzgut Wasser, wie Überschwemmungsgebiete einer Fließgewässeraue, Bereiche mit oberflächennahem Grundwasser</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	<p>Erhalt von Oberflächengewässern durch geeignete Standortwahl</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	<p>Vermeidung von Gewässerverfüllung, -verrohrung, -ausbau</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	<p>Vermeidung von Grundwasserabsenkung infolge von Tiefbaumaßnahmen</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	<p>Vermeidung der Einleitung von belastetem Wasser in Oberflächengewässer</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	<p>Vermeidung von Grundwasseranschnitten und Behinderung seiner Bewegung</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Klima / Luft	<p>Erhalt von Luftaustauschbahnen (Vermeidung von Barrierewirkung)</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	<p>Erhalt kleinklimatisch wirksamer Flächen, z.B. Kaltluftentstehungsgebiete</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Landschaftsbild	<p>Vermeidung von Bebauung in Bereichen, die sich durch folgende landschaftsbildprägende Elemente auszeichnen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Naturnahe Gewässerufer - Markante Einzelstrukturen des Reliefs (z.B. Kuppen, Hänge, Geländekanten) 	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

	<ul style="list-style-type: none"> - Waldränder – einzelstehende Bäume, Baumgruppen und Baumreihen - Hecken und Gebüschgruppen, insbesondere wenn diese strukturierende Funktion einnehmen 		
	Erhalt von Sichtbeziehungen und Ensemblewirkungen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Abbildung 9: Vermeidungsmaßnahmen ohne Anrechnung beim Planungsfaktor

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

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

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

Abbildung 10: Vermeidungsmaßnahme mit Anrechnung beim Planungsfaktor

Auf Grund der verbindlich festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen wird der Planungsfaktor mit -5% angesetzt (maximal -20%).

Bestandserfassung Schutzgut Arten und Lebensräume					
Bezeichnung	Fläche (m ²)	Bewertung (WP)	GRZ/ Eingriffs-faktor	Planungs-faktor	Ausgleichs-bedarf (WP)
L242 Buchenwälder basenreicher Standorte, mittlere Ausprägung	2.345 m ²	12	1,0	5%	26.733
G215 Mäßig extensiv bis extensiv genutztes Grünland, brachgefallen	505 m ²	7	0,45	5%	1.512
B313 Baumreihen alte Ausprägung	440 m ²	12	1,0	5%	5.016
L242 Buchenwälder basenreicher Standorte Bestand zu erhalten eingriffsneutral	1.970 m ²	-	-	-	-
bereits bebauter Bereich, eingriffsneutral	684 m ²	-	-	-	-
Summe:	5.944 m ²				33.261
Summe Ausgleichsbedarf (WP)					33.261 WP

Abbildung 11: Ermittlung Ausgleichsbedarf Schutzgut Arten und Lebensräume

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

Im vorliegenden Bebauungsplan wird auch eine Teilfläche des kartierten Biotops 6435-0218-001 „Feldgehölz“ am Bahnhof in Neukirchen überplant.

Zum größten Teil wird dies als zu erhalten im Bebauungs- und Grünordnungsplan festgesetzt, weshalb die Erhaltung und weitere Entwicklung gesichert sind.

Eine Teilfläche von 1.095 m² wird jedoch zu Gunsten der weiteren baulichen Entwicklung von Neukirchen überplant. Die Maßnahme wird aus Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses notwendig.

Die Beeinträchtigungen können durch Neubegründung eines entsprechenden Biototyps in gleicher Flächengröße im Umgriff der Eingriffsfläche ausgeglichen werden. Der Ausgleich kann dabei auch multifunktional zusammen mit der Erbringung des Eingriffs entsprechend Eingriffs-Ausgleichs-Regelung erbracht werden.

Der Flächennachweis wird deshalb im Rahmen der vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen erbracht.

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

Zusätzlicher Ausgleichsbedarf für das Schutzgut Landschaftsbild besteht für den vorliegenden Bebauungs- und Grünordnungsplan jedoch nicht. Durch die Lage innerhalb des bereits bebauten Ortsbereichs können keine negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild erkannt werden.

3.4.4 Auswahl von geeigneten Ausgleichsmaßnahmen/ Maßnahmenkonzept

Ausgehend von der Bestandserfassung und -bewertung wird ein Ausgleichskonzept entwickelt, indem die erforderlichen Maßnahmen und die hierfür notwendigen Flächen ausgewählt werden. Dabei werden folgende Rahmenbedingungen berücksichtigt:

externe Ausgleichsmaßnahmen 1:

Flurnummer	1203/2
Gemarkung	Bachetsfeld
Naturraum Haupteinheit:	Fränkische Alb
Besitzverhältnisse	in Besitz der Gemeinde
Flächengröße	2.192 m ²
derzeitige Nutzung / Bestand	Davon ca. 1.870 m ² Mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland G211, 6 WP Davon ca. 322 m ² Waldmantel stickstoffreicher, ruderaler Standorte W14, 7 WP
Entwicklungsziel	B 432 / 10* WP Streuobstbestände im Komplex mit intensiv bis extensiv genutztem Grünland, mittlere bis alte Ausbildung W12 / 9 WP Waldmantel frischer bis mäßig trockener Standorte
Maßnahmen	<u>B432:</u> Anpflanzung von 1 heimischen Obstbaum je 100 m ² Grundfläche, alte regionale Sorte, Hochstamm, Stammumfang mind. 10-12 cm. Ansaat von Extensivwiese mit hohem Kräuteranteil aus Regiosaatgut, ausschließlich autochthones Saatmaterial Dauerhafte Markierung der Ausgleichsflächen mit Eichenpflocken <u>W12:</u> Ausmagerung durch Entfernung von Aufwuchs, Mahd unter Abtransport des Mähguts
Pflegekonzept	<u>B432:</u> Entwicklungspflege bis zur Erreichung des Entwicklungsziel: Ausmähen der Pflanzscheiben 2 x jährlich Mahd des Extensivgrünlands 2x jährlich, 1. Schnitt nicht vor Mitte Juni, max. 80% der Fläche zum gleichen Zeitpunkt, die restlichen Flächen mind. 4 Wochen zeitversetzt. Ausbildung von Saumstrukturen in Richtung der Grenzen des Geltungsbereichs mit einer Breite von ca. 1,50 m, abschnittsweise Mahd dieser im Herbst in einem zwei- bis dreijährigen Turnus zur Steigerung der ökologischen Vielfalt, Mähgutabfuhr Erhaltungs-/Unterhaltungspflege:

	<p>Kronenpflegeschnitt alle 5 Jahre Mahd des Extensivgrünlands 2x jährlich, 1. Schnitt nicht vor Mitte Juni, max. 80% der Fläche zum gleichen Zeitpunkt, die restlichen Flächen mind. 4 Wochen zeitversetzt. Saumstrukturen: Abschnittsweise Mahd im Herbst in einem zwei- bis dreijährigen Turnus, max. 50 % der Fläche zum gleichen Schnittzeitpunkt. Mähgutabfuhr</p> <p>Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde vor Beginn der Pflege</p> <p><u>B432/W12</u> <u>Pflegekontrolle, Dauer 25 Jahre,</u> Kontrolle alle 2 Jahre: - Pflegezustand - Störzeigerkontrolle</p>
Voraussichtliche Entwicklungszeit bis zum Erreichen des Zielbiotops	<p>B432 25 Jahre (Bayerisches Landesamt für Umwelt, 2006)</p> <p>W12: 10 Jahre</p>
Anforderung an räumliche und funktionale Zusammenhänge	<p>ABSP Schwerpunktgebiet Kuppenalb zwischen Weigendorf und Königstein ABSP-Naturraumziele: Hochfläche der nördlichen Frankenalb</p>
Art der Entsiegelung	Keine Entsiegelung vorgesehen
hpnV	N3b Waldgersten-Buchenwald im Komplex mit Waldmeister-Buchenwald
Vorkommensgebiet gebietseigener Gehölze	5.2 Schwäbische und Fränkische Alb
Ursprungsgebiete gebietseigenes Saatgut	14 Fränkische Alb
Prüfung der multifunktionalen Eignung von Maßnahmen (Überlagerungsmöglichkeiten)	<p><i>Mit den Maßnahmenanforderungen aus:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>der Wiederherstellung der Kohärenz von Natura 2000-Gebieten</i> - <i>dem Artenschutz (CEF, FCS Maßnahmen)</i> - <i>dem gesetzlichen Biotopschutz und</i> - <i>dem Waldausgleich</i>
	nicht erforderlich
Berücksichtigung von agrarstrukturellen Belangen	<p><i>vorrangige Prüfung von geeigneten Ausgleichsmaßnahmen</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>zur Entsiegelung oder sonstiger Rückbaumaßnahmen,</i> - <i>zur Wiedervernetzung von Lebensräumen,</i> - <i>durch Bewirtschaftungs- und Pflegemaßnahmen, die in die land- oder forstwirtschaftliche Produktion integriert sind und der dauerhaften Aufwertung des Naturhaushalts oder des Landschaftsbildes dienen (PIK-Maßnahmen),</i> - <i>durch die Inanspruchnahme von Ökokontoflächen oder</i>

	<p>- durch Maßnahmen zur Schaffung von Flächen zur Klimaanpassung, Stärkung und Sicherung der Biodiversität in Siedlungsbereichen</p> <p>Produktionskapazität und Produktivität im Agrarraum wird nicht erheblich beeinflusst oder verändert, da Flächengröße des Ausgleichs < 3ha. Die Umsetzung des Ausgleichs erfolgt als PIK-Maßnahme.</p>
<p>Prüfung von Umsetzungsmöglichkeiten in der Gebietskulisse</p>	<p>- in Natura2000-Gebieten, Naturschutzgebieten und in Biosphärenreservaten, soweit sie über verpflichtende Erhaltungsmaßnahmen des Gebietsmanagements hinausgehen,</p> <p>- auf Flächen, die im Landschaftsrahmenplan bzw. Regionalplan oder Landschaftsplan, bzw. Flächennutzungsplan</p> <p>- als Kulisse für geeignete Kompensationsflächen dargestellt sind,</p> <p>- auf Flächen für anerkannte naturschutzfachliche Projekte im Rahmen des Arten- und Biotopschutzprogramms,</p> <p>- Flächen entlang oberirdischer Gewässer und in strukturarmen Landschaftsräumen, die der Biotopvernetzung dienen und</p> <p>- in Wasserschutzgebieten und Überschwemmungsgebieten, soweit Dritte nicht beeinträchtigt werden</p> <p>---</p>

Abbildung 12: Funktionstabelle externe Ausgleichsfläche



Abbildung 13: Bestand Flnr.1203/2, eigene Aufnahme vom 28.12.2023

externe Ausgleichsmaßnahmen 2:

Flurnummer	1246/1
Gemarkung	Bachetsfeld
Naturraum Haupteinheit:	Fränkische Alb
Besitzverhältnisse	in Besitz der Gemeinde
Flächengröße	2.343 m ²
derzeitige Nutzung / Bestand	Davon ca. 1.643 m ² Intensivgrünland, G11, 3 WP Davon ca. 700 m ² Graben, naturfern F211, 5 WP
Entwicklungsziel	B112 / 10 WP mesophiles Gebüsch F212 / 10 WP Graben mit naturnaher Entwicklung
Maßnahmen	<u>B112:</u> Anpflanzung von standortgerechten Heckenstrukturen. Pflanzabstand: 1,5 m x 1,20 m Länge der einzelnen Pflanzabschnitt 10m-15 m, mind. 2 reihig bis max. 4-reihig. Artenzusammensetzung: Schlehe, Hasel, Weißdorn, Weide, Holunder, Rose, Pfaffenhütchen Ausmähen der Pflanzscheiben 2 x jährlich Mahd der freibleibenden Bereiche 2x jährlich, 1. Schnitt nicht vor Mitte Juni, max. 80% der Fläche zum gleichen Zeitpunkt, die restlichen Flächen mind. 4 Wochen zeitversetzt. Ausbildung von Saumstrukturen in Richtung der Grenzen des Geltungsbereichs mit einer Breite von ca. 1,50 m, abschnittsweise Mahd dieser im Herbst in einem zwei- bis dreijährigen Turnus zur Steigerung der ökologischen Vielfalt, Mähgutabfuhr <u>F212:</u> Schaffung von Böschungsabflachungen und steileren Bereichen entlang des Grabens. Umstellung der Grabenpflege auf extensive Unterhaltungsmaßnahmen, Förderung der Entwicklung von Ufersäumen Dauerhafte Markierung der Ausgleichsflächen mit Eichenpflocken
Pflegekonzept	<u>B 112</u> Entwicklungspflege bis zur Erreichung des Entwicklungsziel: Ausmähen der Pflanzscheiben 2 x jährlich Ausbildung von Saumstrukturen in Richtung der Grenzen des Geltungsbereichs mit einer Breite von ca.

	<p>1,50 m, abschnittsweise Mahd dieser im Herbst in einem zwei- bis dreijährigen Turnus zur Steigerung der ökologischen Vielfalt, Mähgutabfuhr</p> <p>Erhaltungs-/Unterhaltungspflege: Saumstrukturen: Abschnittsweise Mahd im Herbst in einem zwei- bis dreijährigen Turnus, max. 50 % der Fläche zum gleichen Schnittzeitpunkt. Mähgutabfuhr</p> <p>F212 Extensive und auf das unbedingt notwendige Maß beschränkte Grabenunterhaltung Zeitlich und räumlich differenzierte Unterhaltung zur Förderung der Strukturvielfalt, z.B. Räumintervall von 5 Jahren Einsatz schonend arbeitender Geräte wie Mähkorb oder Grabenlöffel Erhöhung der Lebensraumfunktion durch biotopgestaltende Maßnahmen Erhalt der Pufferstreifen zur Verminderung von seitlichen Stoffeinträgen und zur Sicherstellung des Unterhaltungstreifens. Geeigneter Zeitpunkt für Unterhaltungsmaßnahmen ist id.R. der Spätsommer bzw. Herbst. Abfuhr des Mähguts.</p> <p>Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde vor Beginn der Pflege</p> <p><u>Pflegekontrolle, Dauer 25 Jahre,</u> Kontrolle alle 2 Jahre: - Pflegezustand - Störzeigerkontrolle</p>
Voraussichtliche Entwicklungszeit bis zum Erreichen des Zielbiotops	10 Jahre (Bayerisches Landesamt für Umwelt, 2006)
Anforderung an räumliche und funktionale Zusammenhänge	Naturpark Fränkische Schweiz – Veldensteiner Forst ABSP Schwerpunktgebiete Kuppenalb zwischen Weigendorf und Königstein Hochfläche der nördlichen Frankenalb
Art der Entsiegelung	Keine Entsiegelung vorgesehen
hpnV	N3b Waldgersten-Buchenwald im Komplex mit Waldmeister-Buchenwald
Vorkommensgebiet gebietseigener Gehölze	5.2 Schwäbische und Fränkische Alb
Ursprungsgebiete gebietseigenes Saatgut	14 Fränkische Alb
Prüfung der multifunktionalen Eignung von Maßnahmen (Überlagerungsmöglichkeiten)	<p><i>Mit den Maßnahmenanforderungen aus:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>der Wiederherstellung der Kohärenz von Natura 2000-Gebieten</i> - <i>dem Artenschutz (CEF, FCS Maßnahmen)</i> - <i>dem gesetzlichen Biotopschutz und</i> - <i>dem Waldausgleich</i>
	nicht erforderlich

<p>Berücksichtigung von agrarstrukturellen Belangen</p>	<p>vorrangige Prüfung von geeigneten Ausgleichsmaßnahmen</p> <ul style="list-style-type: none"> - zur Entsiegelung oder sonstiger Rückbaumaßnahmen, - zur Wiedervernetzung von Lebensräumen, - durch Bewirtschaftungs- und Pflegemaßnahmen, die in die land- oder forstwirtschaftliche Produktion integriert sind und der dauerhaften Aufwertung des Naturhaushalts oder des Landschaftsbildes dienen (PIK-Maßnahmen), - durch die Inanspruchnahme von Ökokontoflächen oder - durch Maßnahmen zur Schaffung von Flächen zur Klimaanpassung, Stärkung und Sicherung der Biodiversität in Siedlungsbereichen <p>Produktionskapazität und Produktivität im Agrarraum wird nicht erheblich beeinflusst oder verändert, da Flächengröße des Ausgleichs < 3ha. Die Umsetzung des Ausgleichs erfolgt als PIK-Maßnahme.</p>
<p>Prüfung von Umsetzungsmöglichkeiten in der Gebietskulisse</p>	<ul style="list-style-type: none"> - in Natura2000-Gebieten, Naturschutzgebieten und in Biosphärenreservaten, soweit sie über verpflichtende Erhaltungsmaßnahmen des Gebietsmanagements hinausgehen, - auf Flächen, die im Landschaftsrahmenplan bzw. Regionalplan oder Landschaftsplan, bzw. Flächennutzungsplan - als Kulisse für geeignete Kompensationsflächen dargestellt sind, - auf Flächen für anerkannte naturschutzfachliche Projekte im Rahmen des Arten- und Biotopschutzprogramms, - Flächen entlang oberirdischer Gewässer und in strukturarmen Landschaftsräumen, die der Biotopvernetzung dienen und - in Wasserschutzgebieten und Überschwemmungsgebieten, soweit Dritte nicht beeinträchtigt werden <p>---</p>

Abbildung 14: Funktionstabelle externe Ausgleichsfläche



Abbildung 15: Bestand Ausgleichsfläche, eigene Aufnahme Stand 28.12.2023

externe Ausgleichsmaßnahmen 3:

Flurnummer	601 (TF)
Gemarkung	Holnstein
Naturraum Haupteinheit:	Fränkische Alb
Besitzverhältnisse	in Besitz der Gemeinde
Flächengröße	1.046 m ²
derzeitige Nutzung / Bestand	Intensivgrünland G11 / 3 WP
Entwicklungsziel	B112 / 10 WP Mesophiles Gebüsch/Hecken
Maßnahmen	<p><u>B112:</u> Anpflanzung von standortgerechten Heckenstrukturen. Pflanzabstand: 1,5 m x 1,20 m Länge der einzelnen Pflanzabschnitt 10m-15 m, Breite ca. 12-15 m</p> <p>Artenzusammensetzung: Schlehe, Hasel, Weißdorn, Weide, Holunder, Rose, Pfaffenhütchen Ausmähen der Pflanzscheiben 2 x jährlich</p> <p>Mahd der freibleibenden Bereiche 2x jährlich, 1. Schnitt nicht vor Mitte Juni, max. 80% der Fläche zum gleichen</p>

	<p>Zeitpunkt, die restlichen Flächen mind. 4 Wochen zeitversetzt. Ausbildung von Saumstrukturen in Richtung der Grenzen des Geltungsbereichs mit einer Breite von ca. 1,50 -4,00m, abschnittsweise Mahd dieser im Herbst in einem zwei- bis dreijährigen Turnus zur Steigerung der ökologischen Vielfalt, Mähgutabfuhr</p> <p>Dauerhafte Markierung der Ausgleichsflächen mit Eichenpflocken</p>
Pflegekonzept	<p><u>B 112</u> Entwicklungspflege bis zur Erreichung des Entwicklungsziel: Ausmähen der Pflanzscheiben 2 x jährlich Ausbildung von Saumstrukturen in Richtung der Grenzen des Geltungsbereichs mit einer Breite von ca. 1,50 m, abschnittsweise Mahd dieser im Herbst in einem zwei- bis dreijährigen Turnus zur Steigerung der ökologischen Vielfalt, Mähgutabfuhr</p> <p>Erhaltungs-/Unterhaltungspflege: Saumstrukturen: Abschnittsweise Mahd im Herbst in einem zwei- bis dreijährigen Turnus, max. 50 % der Fläche zum gleichen Schnittzeitpunkt. Mähgutabfuhr</p> <p>Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde vor Beginn der Pflege</p> <p><u>Pflegekontrolle, Dauer 25 Jahre,</u> Kontrolle alle 2 Jahre: - Pflegezustand - Störzeigerkontrolle</p>
Voraussichtliche Entwicklungszeit bis zum Erreichen des Zielbiotops	10 Jahre (Bayerisches Landesamt für Umwelt, 2006)
Anforderung an räumliche und funktionale Zusammenhänge	Naturpark Fränkische Schweiz – Veldensteiner Forst ABSP Schwerpunktgebiet Kuppenalb zwischen Weigendorf und Königstein ABSP Naturraumziele: Hochfläche der nördlichen Frankenalb
Art der Entsiegelung	Keine Entsiegelung vorgesehen
hpnV	L4b (Flattergras-)Hainsimsen-Buchenwald im Komplex mit Waldmeister-Buchenwald
Vorkommensgebiet gebietseigener Gehölze	5.2 Schwäbische und Fränkische Alb
Ursprungsgebiete gebietseigenes Saatgut	14 Fränkische Alb
Prüfung der multifunktionalen Eignung von Maßnahmen (Überlagerungsmöglichkeiten)	<p><i>Mit den Maßnahmenanforderungen aus:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>der Wiederherstellung der Kohärenz von Natura 2000-Gebieten</i> - <i>dem Artenschutz (CEF, FCS Maßnahmen)</i> - <i>dem gesetzlichen Biotopschutz und</i> - <i>dem Waldausgleich</i>

	nicht erforderlich
Berücksichtigung von agrarstrukturellen Belangen	<p>vorrangige Prüfung von geeigneten Ausgleichsmaßnahmen</p> <ul style="list-style-type: none"> - zur Entsiegelung oder sonstiger Rückbaumaßnahmen, - zur Wiedervernetzung von Lebensräumen, - durch Bewirtschaftungs- und Pflegemaßnahmen, die in die land- oder forstwirtschaftliche Produktion integriert sind und der dauerhaften Aufwertung des Naturhaushalts oder des Landschaftsbildes dienen (PIK-Maßnahmen), - durch die Inanspruchnahme von Ökokontoflächen oder - durch Maßnahmen zur Schaffung von Flächen zur Klimaanpassung, Stärkung und Sicherung der Biodiversität in Siedlungsbereichen
	<p>Produktionskapazität und Produktivität im Agrarraum wird nicht erheblich beeinflusst oder verändert, da Flächengröße des Ausgleichs < 3ha. Die Umsetzung des Ausgleichs erfolgt als PIK-Maßnahme.</p>
Prüfung von Umsetzungsmöglichkeiten in der Gebietskulisse	<ul style="list-style-type: none"> - in Natura2000-Gebieten, Naturschutzgebieten und in Biosphärenreservaten, soweit sie über verpflichtende Erhaltungsmaßnahmen des Gebietsmanagements hinausgehen, - auf Flächen, die im Landschaftsrahmenplan bzw. Regionalplan oder Landschaftsplan, bzw. Flächennutzungsplan - als Kulisse für geeignete Kompensationsflächen dargestellt sind, - auf Flächen für anerkannte naturschutzfachliche Projekte im Rahmen des Arten- und Biotopschutzprogramms, - Flächen entlang oberirdischer Gewässer und in strukturarmen Landschaftsräumen, die der Biotopvernetzung dienen und - in Wasserschutzgebieten und Überschwemmungsgebieten, soweit Dritte nicht beeinträchtigt werden

Abbildung 16: Funktionstabelle externe Ausgleichsfläche

externe Ausgleichsmaßnahmen 4:

Flurnummer	326 (TF)
Gemarkung	Mittelreinbach
Naturraum Haupteinheit:	Fränkische Alb
Besitzverhältnisse	in Besitz der Gemeinde
Flächengröße	781 m ²
derzeitige Nutzung / Bestand	Intensivgrünland G11 / 3 WP
Entwicklungsziel	B 432 / 10* WP Streuobstbestände im Komplex mit intensiv bis extensiv genutztem Grünland, mittlere bis alte Ausbildung
Maßnahmen	<u>B432:</u> Anpflanzung von 1 heimischen Obstbaum je 100 m ² Grundfläche, alte regionale Sorte, Hochstamm, Stammumfang mind. 10-12 cm. Ansaat von Extensivwiese mit hohem Kräuteranteil aus Regiosaatgut, ausschließlich autochthones Saatmaterial Dauerhafte Markierung der Ausgleichsflächen mit Eichenpflocken
Pflegekonzept	<u>B432:</u> Entwicklungspflege bis zur Erreichung des Entwicklungsziel: Ausmähen der Pflanzscheiben 2 x jährlich Mahd des Extensivgrünlands 2x jährlich, 1. Schnitt nicht vor Mitte Juni, max. 80% der Fläche zum gleichen Zeitpunkt, die restlichen Flächen mind. 4 Wochen zeitversetzt. Ausbildung von Saumstrukturen in Richtung der Grenzen des Geltungsbereichs mit einer Breite von ca. 1,50 m, abschnittsweise Mahd dieser im Herbst in einem zwei- bis dreijährigen Turnus zur Steigerung der ökologischen Vielfalt, Mähgutabfuhr Erhaltungs-/Unterhaltungspflege: Kronenpflegeschnitt alle 5 Jahre Mahd des Extensivgrünlands 2x jährlich, 1. Schnitt nicht vor Mitte Juni, max. 80% der Fläche zum gleichen Zeitpunkt, die restlichen Flächen mind. 4 Wochen zeitversetzt. Saumstrukturen: Abschnittsweise Mahd im Herbst in einem zwei- bis dreijährigen Turnus, max. 50 % der Fläche zum gleichen Schnittzeitpunkt. Mähgutabfuhr Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde vor Beginn der Pflege <u>Pflegekontrolle, Dauer 25 Jahre,</u> Kontrolle alle 2 Jahre: - Pflegezustand - Störzeigerkontrolle

Voraussichtliche Entwicklungszeit bis zum Erreichen des Zielbiotops	B432 25 Jahre (Bayerisches Landesamt für Umwelt, 2006)
Anforderung an räumliche und funktionale Zusammenhänge	Naturpark Fränkische Schweiz – Veldensteiner Forst ABSP Schwerpunktgebiet Kuppenalb zwischen Weigendorf und Königstein ABSP Naturraumziele: Hochfläche der nördlichen Frankenalb
Art der Entsiegelung	Keine Entsiegelung vorgesehen
hpnV	L4b (Fluttergras-)Hainsimsen-Buchenwald im Komplex mit Waldmeister-Buchenwald
Vorkommensgebiet gebietseigener Gehölze	5.2 Schwäbische und Fränkische Alb
Ursprungsgebiete gebietseigenes Saatgut	14 Fränkische Alb
Prüfung der multifunktionalen Eignung von Maßnahmen (Überlagerungsmöglichkeiten)	<i>Mit den Maßnahmenanforderungen aus:</i> <ul style="list-style-type: none"> - der Wiederherstellung der Kohärenz von Natura 2000-Gebieten - dem Artenschutz (CEF, FCS Maßnahmen) - dem gesetzlichen Biotopschutz und - dem Waldausgleich
	nicht erforderlich
Berücksichtigung von agrarstrukturellen Belangen	<i>vorrangige Prüfung von geeigneten Ausgleichsmaßnahmen</i> <ul style="list-style-type: none"> - zur Entsiegelung oder sonstiger Rückbaumaßnahmen, - zur Wiedervernetzung von Lebensräumen, - durch Bewirtschaftungs- und Pflegemaßnahmen, die in die land- oder forstwirtschaftliche Produktion integriert sind und der dauerhaften Aufwertung des Naturhaushalts oder des Landschaftsbildes dienen (PIK-Maßnahmen), - durch die Inanspruchnahme von Ökokontoflächen oder - durch Maßnahmen zur Schaffung von Flächen zur Klimaanpassung, Stärkung und Sicherung der Biodiversität in Siedlungsbereichen
	Produktionskapazität und Produktivität im Agrarraum wird nicht erheblich beeinflusst oder verändert, da Flächengröße des Ausgleichs < 3ha. Die Umsetzung des Ausgleichs erfolgt als PIK-Maßnahme.
Prüfung von Umsetzungsmöglichkeiten in der Gebietskulisse	<ul style="list-style-type: none"> - in Natura2000-Gebieten, Naturschutzgebieten und in Biosphärenreservaten, soweit sie über verpflichtende Erhaltungsmaßnahmen des Gebietsmanagements hinausgehen, - auf Flächen, die im Landschaftsrahmenplan bzw. Regionalplan oder Landschaftsplan, bzw. Flächennutzungsplan - als Kulisse für geeignete Kompensationsflächen dargestellt sind, - auf Flächen für anerkannte naturschutzfachliche Projekte im Rahmen des Arten- und Biotopschutzprogramms, - Flächen entlang oberirdischer Gewässer und in strukturarmen Landschaftsräumen, die der Biotopvernetzung dienen und

	- in Wasserschutzgebieten und Überschwemmungsgebieten, soweit Dritte nicht beeinträchtigt werden

Abbildung 17: Funktionstabelle externe Ausgleichsfläche



Abbildung 18: Bestand Ausgleichsfläche, eigene Aufnahme Stand 28.12.2023

3.4.5 Bestimmung des Umfangs, Bewertung von Ausgleichsmaßnahmen/ Bilanzierung

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

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

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

Bei der Bilanzierung wird die Entwicklungszeit der Ausgleichsmaßnahmen berücksichtigt.

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

Abbildung 19: Abschlag Timelag

Auf Grund der prognostizierten Entwicklungsdauer von 25 Jahren für die Streuobstwiese ist kein Abschlag auf Grund des Timelags von den Wertpunkten erforderlich.

Ausgleichsumfang und Bilanzierung Schutzgut Arten und Lebensräume									
Maßnahmen Nr.	Ausgangszustand nach der BNT-Liste			Prognosezustand nach der BNT-Liste			Ausgleichsmaßnahme		
	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)*	Fläche (m²)	Aufwertung	Ausgleichsumfang in WP
Extern 1 (Flnr. 1203/2)	G211	Mäßig extensiv genutztes artenarmes Grünland	6WP	B432	Streuobstbestände im Komplex mit intensiv bis extensiv genutztem Grünland, mittlere bis alte Ausprägung	10*WP	1.870	3WP	5.610
	W14	Waldmantel stickstoffreicher ruderaler Standorte	7WP	W12	Waldmantel frischer bis mäßig trockener Standorte	9 WP	322	2WP	644
Extern 2 (Flnr. 1246/1)	G11	Intensivgrünland	3WP	B112	Mesophiles Gebüsch	10WP	1.643	7WP	11.501
	F211	Gräben naturfern	5	F212	Gräben mit naturnaher Entwicklung	10WP	700	5WP	3.500

Extern 3 (Flnr. 601)	G11	Intensivgrünland	3	B112	Mesophiles Gebüsch	10	1.046	7	7.322
Extern 4 (326)	G11	Intensivgrünland	3	B432	Streuoobstbestände im Komplex mit intensiv bis extensiv genutztem Grünland, mittlere bis alte Ausprägung	10*WP	781	6	4.686
Summe Ausgleichsumfang im Wertpunkten									33.263
Bilanzierung									
Summe Ausgleichsumfang						33.263 WP			
Summe Ausgleichsbedarf						33.261 WP			
Differenz									
* ggf. unter Berücksichtigung Timelag									

Abbildung 20: Bewertung des Ausgleichsumfangs

3.4.6 Umsetzung und Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen:

Die Maßnahmen sind spätestens 1 Jahr nach Satzungsbeschluss umzusetzen. Die im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung festgelegten Ausgleichsflächen sind nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes an das Ökoflächenkataster beim Bayerischen Landesamt für Umweltschutz zu melden. In begründeten Fällen (z.B. erst später erfolgende Erschließung des Baugebiets) kann auf Antrag an die Untere Naturschutzbehörde am Landratsamt Amberg-Sulzbach die Frist für die Umsetzung der Maßnahmen verlängert werden.

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

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

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

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

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

Nach §4c BauGB haben die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen der Bauflächenausweisung zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen zu ermitteln und gegebenenfalls Abhilfemaßnahmen zu ergreifen. Die im Umweltbericht beschriebenen Maßnahmen zum Monitoring sind laufend durchzuführen.

4. Begründung der städtebaulichen und grünordnerischen Festsetzungen

4.1 Grenzen

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

Zur optimierten Einbindung der Bebauung in das natürliche Gelände werden durch Nutzungsabgrenzungen verschiedene Teilbereiche festgelegt, für die abweichende Festsetzungen für die Höhenentwicklung getroffen werden.

4.2 Art der baulichen Nutzung

Die bauliche Nutzung für den Geltungsbereich ist mit einem allgemeinen Wohngebiet (WA) nach §4 BauNVO festgesetzt. Die Kommune verfolgt damit das städtebauliche Ziel von Schaffung von Wohnraum.

4.3 Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl festgesetzt, um die Versiegelung von Bodenfläche zu begrenzen und damit den Eingriff zu minimieren.. Eine Überschreitung der GRZ um maximal 50% wie in §19 BauNVO vorgesehen ist zulässig. Im Sinne einer verdichteten Bebauung wird eine Bebauung mit 3 Geschossen vorgesehen.

4.4 Bauweise, Baugrenzen

Im Geltungsbereich ist ausschließlich die offene Bauweise zulässig, um durchlässige Strukturen zu erhalten. Die Baugrenze definiert die mit Hauptgebäuden bebaubaren Flächen. Nebengebäude, Nebenanlagen und Garagen können auch außerhalb dieser Grenzen errichtet werden. Das Baufenster 1 ist entsprechend der bisherigen Bebauung unmittelbar der Bahnhofstraße zugeordnet. Das Baufenster 2 sieht eine Nachverdichtung im Bereich einer bisher vorhandenen Baulücke vor und dient damit der Nachnutzung von innerörtlichen Potenzialen.

4.5 Abstandsflächen

Zur Wahrung der nachbarschaftlichen Interessen sind die Abstandsflächen lt. BayBO einzuhalten.

4.6 Baugestaltung

Zur optimalen Einbindung der Hauptgebäude und Anpassung der Bebauung an den natürlichen Geländeverlauf werden die Fußbodenoberkanten der Erdgeschosse mit einer maximalen Höhenfestsetzung versehen.

Daraus ergibt sich auch eine Abstufung der gesamten Gebäudehöhen, die sich damit der natürlichen Topographie anpassen.

Die Beschränkung auf 2 Dachformen führt zu einer Beruhigung der Dachlandschaft und wirkt sich damit positiv auf das Ortsbild aus. Zur Erreichung dieses Ziels dient auch die Festsetzung der Art und Farbe der Dachdeckung. Wünschenswert ist die Ausbildung als Gründächer aus Gründen der Rückhaltung, der Auswirkungen auf das Lokalklima und die Lebensraumvielfalt. Zur Harmonisierung des Ortsbildes sind auffällige und aufdringliche Farbgestaltungen unzulässig.

4.7 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Zur klaren Unterordnung und der damit einhergehenden stimmigen Gestaltung des Ortsbildes sind die Höhen für Garagen und Nebengebäude begrenzt.

Auf Grund des unmittelbaren Anschlusses an öffentliche Verkehrsmittel wird die Zahl der zu errichtenden Stellplätze gegenüber der Anzahl lt. Anlage zur Garagen- und Stellplatzverordnung reduziert. Ergänzend sind jedoch auch Besucherstellplätze vorzusehen, um den Parkdruck auf die öffentlichen Verkehrsflächen nicht unbillig zu erhöhen.

Der Mindestabstand zwischen Garagenzufahrt und Grundstücksgrenze zum öffentlichen Verkehrsraum dient der Sicherstellung der Leichtigkeit des Verkehrs.

Die Dachgestaltung der Nebengebäude und Garagen hat sich an den Hauptgebäuden zu orientieren, um das Ortsbild nicht unnötig zu belasten. Hierfür ist auch das Verbot von gebäudeunabhängigen Anlagen zur Energiegewinnung als Festsetzung aufgenommen.

Zur Erreichung des städtebaulichen Ziels sind Zäune ausschließlich bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig. Zur Erzielung von Durchlässigkeit, insbesondere für Kleinsäuger, ist die Ausbildung von durchgängigen Zaunsockeln nicht zulässig. Zwischen Oberkante Gelände und Unterkante Zaun muss mit Ausnahme der Pfostenbereiche ein Abstand von mindestens 15 cm verbleiben. Gerade in Hinblick auf das angrenzende Biotop muss die Durchlässigkeit des Geltungsbereichs gewahrt werden.

Aus diesem Grund sind auch keine geschlossenen Zäune oder Mauern als Einfriedung möglich.

4.8 Werbeanlagen

Die Beschränkungen zu Werbeanlagen dienen der Einbindung in das Ortsbild. Der Ausschluss von Beleuchtung der Werbeanlagen während der Nachtstunden dient zum anderen auch der Minimierung des Eingriffs unter besonderer Berücksichtigung der Lage unmittelbar an einem kartierten Biotop.

4.9 Beleuchtung von Straßenraum und Außenanlagen

Zur Minimierung des Eingriffs in den Naturhaushalt ist für alle Formen der Außenbeleuchtung ausschließlich insektenfreundliches Licht zu verwenden. Diese Festsetzung ist besonders auch zum Schutz der Biotopfunktionen erforderlich.

4.10 Verkehrsflächen

Im Geltungsbereich sind öffentliche Straßenverkehrsflächen vorgesehen, die die Erschließung des Geltungsbereichs sicherstellen.

Der Ausbau erfolgt reduziert entsprechend der Erfordernis. Der durchgängige Ausbau für eine Befahrbarkeit des Breslauer Weges ist nicht vorgesehen. Die Zufahrt in die Bauparzellen ist deshalb auch ausschließlich an der gekennzeichneten Stelle im Süden zulässig. Zufahrten an anderen Stellen dürfen nicht errichtet werden.

4.11 Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und für die Abwasserbeseitigung, Führung von Leitungen

Das Baugebiet wird mit den erforderlichen Infrastrukturen versorgt. Die Versorgungsträger werden im Rahmen der Erschließungsplanung kontaktiert, um eine Koordinierung der Leitungsverlegung zu ermöglichen.

Die Trassen der Versorgungsleitungen sind entsprechend der anerkannten Regeln der Technik zu errichten und freizuhalten. Die Abstimmung mit den Versorgungsträgern hat ggf. zu erfolgen.

Aus städtebaulichen Gründen ist eine oberirdische Führung der Leitungstrassen nicht zulässig.

4.12 Grünordnung, Natur und Landschaft

Im Bebauungsplan sind öffentliche und private Grünflächen vorgesehen, die eine Mindestdurchgrünung des Baugebiets sicherstellen. Zur Reduzierung des Versiegelungsgrades müssen die Flächen, die nicht für eine entsprechende Nutzung überbaut werden, als Grünflächen mit einer entsprechenden Ansaat oder Bepflanzung gestaltet werden. Schotterflächen und Kunstrasenflächen sind dabei ebenfalls als überbaute Flächen zu werten.

Die in der Festsetzung enthaltene Artenliste entspricht der gewünschten Artenzusammensetzung im Landkreis und ist auf den Naturraum zugeschnitten. Zu pflanzende Gehölze müssen deshalb dieser Artenliste entsprechen.

Die Pflege der Grünflächen hat entsprechend der geltenden Normen zu erfolgen, um den dauerhaften Erhalt sicher zu stellen.

Zusätzlich werden dem Bebauungsplan Ausgleichsbebauungspläne zugeordnet.

Die Maßnahmen auf diesen Flächen sind in der Eingriffs-Ausgleichsermittlung konkret beschrieben.

Die zu pflanzende Baumreihe entlang des Breslauer Weges stellt die Eingrünung in Richtung Osten sicher und bildet zudem einen Ersatz für die vorhandenen, jedoch auf Grund der vorgesehenen Baumaßnahme zu rodenden Bäume dar. Zur Optimierung des Standortes für die positive Entwicklung der Bäume sind Pflanzgruben entsprechend den geltenden Empfehlungen vorzusehen. Eine Anpassung an die Klimaentwicklungen ist damit optimiert.

Der Biotopbereich außerhalb des vorgesehenen Baufeldes ist in seinem Bestand zu erhalten. Insbesondere sind die vorhandenen Gehölzstrukturen und Bäume zu schützen, die Entwicklung von Biotopbäumen auch weiterhin zu ermöglichen.

4.13 Gestaltung des Geländes

Zur Minimierung von Bodenbewegungen sind die Höhen für Geländemodellierungen begrenzt. Um den Eingriff in das Orts- und Landschaftsbild gering zu halten, sind die entstehenden Böschungen in das natürliche Umfeld einzupassen.

4.14 Entwässerung/Schutz vor Überflutung

Das Niederschlagswasser ist zur Verbesserung des Kleinklimas und zur Verringerung des Eingriffs wo möglich breitflächig über die belebte Bodenzone zu versickern.

Zur Vermeidung von nachteiliger Beeinflussung von Nachbargrundstücken darf Oberflächenwasser nicht punktuell auf Nachbargrundstücke abgeleitet werden.

Für die Nutzer und auch das Gebäude selbst sind Maßnahmen zur Gewährleistung der Sicherheit entsprechend dem aktuellen Standard vorzusehen.

4.15 Immissionsschutz

Zur Beurteilung der Immissionen, die auf das Baugebiet einwirken, wurde eine schalltechnische Untersuchung angefertigt.

Diese liegt den Bauleitplanungs-Unterlagen bei uns ist Bestandteil dieser.

Die notwendigen Maßnahmen wurden entsprechend der Vorschlagsliste des Gutachters als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen.

4.16 Grundwasser- und Bodenschutz

Zum Erhalt des natürlichen Abflussregimes wird eine möglichst geringe Versiegelung als Ziel formuliert. Verkehrsflächen und vor allem auch die Stellplätze sind deshalb so weit als möglich nicht zu versiegeln bzw. mit geringen Abflussbeiwerten auszubilden.

4.17 Artenschutz

Um die Belange des Artenschutzes angemessen würdigen zu können, wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung vorgenommen. Diese liegt den Unterlagen der Bauleitplanung bei und ist Bestandteil von dieser.

Entsprechend den Erkenntnissen dieser Prüfung wurden Maßnahmen zur Vermeidung von Auswirkungen sowie zur Sicherung der ökologischen Funktionalität festgesetzt.

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 zum Bebauungsplan.

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“ (Bay. Staatsministerium für Wohnen, 2021).

5.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplans

Der Geltungsbereich des geplanten Wohngebiets befindet sich im unmittelbaren Ortsbereich von Neukirchen b. Sulzbach-Rosenberg. Durch die Ausweisung soll dringend benötigter Wohnraum im Hauptort der Kommune neu geschaffen werden.

Im rechtskräftigen Flächennutzungs- und Landschaftsplan ist das Gebiet zum Teil bereits als Wohngebiet, zum Teil als Mischgebiet, zum größten Teil jedoch als Grünfläche mit Signatur als kartiertes Biotop enthalten.

Weitere Ausführungen sind der Begründung zum Bebauungsplan zu entnehmen.

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

Die Darstellung erfolgt in der Begründung des Bebauungsplans.

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	Flächennutzungsplan	Schalltechnische Untersuchung
Überlagerungseffekte		
Betroffenheit von Wegen und Infrastruktur		

Das Planungsgebiet befindet sich im unmittelbaren Ortsbereich von Neukirchen. Im Süden des Geltungsbereichs befindet sich der Bahnhof mit der entsprechenden Bahnlinie. Im Osten erfolgt die Erschließung über die Kreisstraße.

Die nächste Wohnbebauung grenzt in einem Abstand von ca. 12 m zum Baufenster im Norden, im Osten befinden sich mit einem Abstand von ca. 18 m Gewerbebetriebe und eine Bahnlinie mit Bahnhof und Pendlerparkplatz in Richtung Süden mit einem Abstand von ca. 65 m.

Der Geltungsbereich hat deshalb Bedeutung für gesunde Wohnverhältnisse. Für die übergeordnete Erholung oder den Tourismus weist der Bereich dagegen keine erkennbare Funktion auf.

Im Bebauungsplan sind Festsetzungen vorgesehen, die gesunde Wohnbedingungen im Geltungsbereich sicherstellen.

5.2.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

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

Der Geltungsbereich befindet sich in der naturräumlichen Einheit D61 Fränkische Alb.

Als potenziell natürliche Vegetation ist „(Fluttergras-)Hainsimsen-Buchenwald im Komplex mit Waldmeister-Buchenwald. (Bayerisches Landesamt für Umwelt, Fis-Natur, 2024)



Abbildung 21: Ausschnitt Luftbild (Bay. Staatsministerium d. Finanzen u.f. Heimat, 2024)

Der Geltungsbereich setzt sich aus einer Ruderalfläche, einer Aufschüttung in Sukzession, einem Laubwald alter Ausprägung sowie am Ostrand aus einer Baumreihe hin zum Breslauer Weg zusammen.

Im Untersuchungsgebiet befinden sich wertvolle Baumbestände. So weisen der als Biotop kartierte Laubwald sowie die Baumreihe entlang des Breslauer Weges z.T. Biotopbäume mit

wertvollen Habitatstrukturen auf, die potenziell für Fledermäuse und Vögel geeignet sind. Die Hauptbaumarten sind Spitz- und Bergahorn, Stiel-Eiche, Gemeine Esche und Rotbuche. Daneben prägen auch vereinzelt Hängebirken, Apfelbäume, Sal-Weiden und Sommerlinden die Baumschicht. Mit Ausnahme der Eschen sind die meisten Bäume in einem guten Erhaltungszustand. Fast alle Eschen sind vom Eschentriebsterben befallen. Weiter sind die teilweise sehr alten Haselnusssträucher erwähnenswert. Die Krautschicht wird vom Spitz-Ahorn dominiert, wohingegen die meisten walddtypischen Kraut- und Grasarten nicht vorhanden sind.

Die räumliche Nähe zur Bahnlinie sowie der Kreisstraße 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, inwieweit bei den europarechtlich geschützten Arten (Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie, europäische Vogelarten) und den sonstigen, nach nationalem Recht streng geschützten Arten Verbotstatbestände im Sinne von § 44 Abs. 1 in Verbindung mit Abs. 5 BNatSchG ausgelöst werden.

Als Verbotstatbestand 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.

Zur Beurteilung wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung angefertigt.

5.2.1.3 Schutzgut Boden und Fläche

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

Der Untersuchungsraum befindet sich in der Naturraum-Haupteinheit Fränkische Alb (D61).

Im Geltungsbereich sind keine Bodendenkmäler im Bayerischen Denkmalatlas erfasst (Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, 2024). Altlasten sind im Altlastenkataster des Landkreises Amberg-Sulzbach nicht verzeichnet. (Bay. Landesamt für Umwelt, 2024)

Im Geltungsbereich ist von fast ausschließlich Braunerde (pseudovergleyt) aus Lehm bis Schluss (Deckschicht) über Lehm bis Schluffton ((Kiesel-)Kalksandstein, (Sand-)Mergelstein) auszugehen. (Bayerisches Landesamt für Umwelt, Umweltatlas Boden, 2024)

Altlastenverdachtsflächen und Altablagerungen sind im Planungsbereich nicht bekannt.

Es handelt sich damit um weitgehend natürliche Bodenprofile. Im Untergrund sind überwiegend Festgesteine wechselnd mit veränderlichen festen Gesteinen zu erwarten.

Es ist davon auszugehen, dass Staunässe möglich ist und z.T. besondere Gründungsmaßnahmen erforderlich werden.

Im Umkreis von 200 Metern gibt es Hinweise auf Geogefahren. Im Untergrund stehen verkarstungsfähige Gesteine an.

Es kann deshalb in ungünstigen Fällen zu Nachsackungen oder zum Einsturz von unterirdischen Hohlräumen kommen.

Zur Ertragsfähigkeit des Bodens liegen keine Informationen vor. Es sind allerdings keine besonders leistungsfähigen oder schutzwürdigen Bodenflächen zu erwarten.

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

5.2.1.4 Schutzgut Wasser

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

Der Geltungsbereich befindet sich in keinem Überschwemmungsgebiet. Offene Gewässer oder Wasserschutzgebiete sind durch die Planung nicht betroffen.

Gegebenenfalls vorhandene Dränsysteme sind bei der Ausführung zu beachten bzw. wenn erforderlich wieder herzustellen.

Vorbelastungen in Bezug auf die Grundwasserneubildung im Untersuchungsgebiet bestehen bisher nicht.

Es ist davon auszugehen, dass der Flurabstand des Grundwassers mehr als 2 m beträgt. Die Stau- oder Haftnässe ist gering oder >8 dm tief und nur örtlich auftretend (Bayerisches Landesamt für Umwelt, Umweltatlas Boden, 2024)

5.2.1.5 Schutzgut Luft / Klima

Schutzgut: Klima und Lufthygiene		
Inhalte	Vorhandene Quellen	Erstellte Unterlagen
Emissionen	--	Grünordnungsplan
Frischluftzufuhr		
Kaltluftentstehungsgebiete		

Das Planungsgebiet ist auf Grund seiner Lage im ländlichen Raum nicht als klimatisches Belastungsgebiet einzustufen. Im Allgemeinen ist eine bestehende Vorbelastung durch Emissionen aus dem Straßen- und Bahnverkehr sowie durch benachbarte Gewerbebetriebe anzunehmen.

Der Geltungsbereich ist als kleinflächiges Kaltluftentstehungsgebiet einzustufen. Die baumbestandenen Freiflächen haben maximal lokale Bedeutung, aber keine überörtliche Funktion für den Luftaustausch oder als Frischluftleitbahn.

Der Niederschlag wird im Sommerhalbjahr mit 400 bis 450 mm angegeben, im Winterhalbjahr mit 450 bis 500 mm. Die mittlere Lufttemperatur im Sommer beträgt 13

bis <14°, während im Winterhalbjahr von 2 bis <3°C auszugehen ist. (Bayerisches Landesamt für Umwelt, Umweltatlas Boden, 2024)

5.2.1.6 Schutzgut Landschaft / Erholung

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

Die Frankenalb ist durch das Nebeneinander von Tälern, ackerbaulich genutzten Hochflächen und bewaldeten Kuppen geprägt. Allgemein weist dieses Landschaftsbild einen kleinräumigen Wechsel und eine Vielgestaltigkeit auf, die durch die zunehmende Intensivierung der Landwirtschaft bedroht ist.

Durch die Lage im unmittelbaren Ortsbereich ist kein bisher unberührter Landschaftsbestandteil durch die Bauleitplanung betroffen. Der Biotopbereich befindet sich in Privatbesitz, weshalb eine Erholungsnutzung auf diesen Flächen im unmittelbaren Ortsbereich aktuell nicht möglich ist.

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



Abbildung 22: Denkmalatlas (Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, 2024)

5.2.1.8 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei einer Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante) würde die bisherige Nutzung des Gebiets weiterhin erhalten bleiben. Die Biotopflächen bleiben uneingeschränkt erhalten, es ergibt sich keine Veränderung der biologischen Vielfalt oder der Funktion als Lebensraum für Tiere und Pflanzenarten. Auch für die anderen Schutzgüter würden sich keine Veränderungen ergeben.

Das Defizit an Geschosswohnungsbau bliebe ebenfalls bestehen.

5.2.2 Prognose über die Auswirkung auf die Schutzgüter

5.2.2.1 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Auswirkungen

Durch die Realisierung des Baugebietes wird eine Teilfläche gerodet und der baulichen Nutzung zugeführt.

Neben dem unmittelbaren Lebensraumverlust durch Überbauung und Umbruch können benachbarte Lebensraumstrukturen grundsätzlich auch durch indirekte Effekte wie Verlärmung, Beschattung, Veränderung des Kleinklimas etc. beeinträchtigt werden.

Baubedingte Auswirkungen durch Zerschneidung von Lebensräumen von Arten mit größeren Arealansprüchen sind nicht gegeben, da kein großflächiger Biotopkomplex neu zerschnitten wird.

Die Durchlässigkeit des Baugebietes wird durch die Einfriedungen in Teilbereichen, die Bebauung und sonstige Flächenversiegelungen reduziert. Allerdings werden aufgrund der Lage die Barrierewirkungen nur in geringem, nicht relevantem Maße verstärkt. Die Schaffung von neuen naturnahen Strukturen stellt dagegen eine Verbesserung dar.

Mittelfristig ist nach entsprechender Entwicklungszeit der Begrünungsmaßnahmen damit zu rechnen, dass für mehr als das typischerweise in durchgrüntem Siedlungen vorkommende Artenspektrum geeignete Lebensraumstrukturen geschaffen werden.

Während des Baubetriebs ist mit temporären Beeinträchtigungen zu rechnen.

Vermeidungsmaßnahmen (s.a. unten)

Durch die festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen wie die Eingrünung sowie zu Zaunsockeln werden die Eingriffe verringert. Die Vermeidungsmaßnahmen sind in der saP genau definiert und tragen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen bei.

Ergebnis

Entsprechend den obigen Ausführungen zum speziellen Artenschutzrecht werden insgesamt keine Verbotstatbestände nach §4 BNatSchG hervorgerufen.

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 mittlerer Erheblichkeit

5.2.2.2 Schutzgut Boden und Fläche

Auswirkungen

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

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.

Durch die Anlage von Gebäuden und befestigten Betriebs- und Freiflächen könnten bis zu 68% der bebaubaren Flächen dauerhaft versiegelt 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).

Vermeidungsmaßnahmen (s.a. unten)

Vermeidungsmaßnahmen werden ergriffen, um die Auswirkungen zu reduzieren. Hierzu gehört eine Begrenzung der versiegelten Flächen und die Verwendung von versickerungsfähigen Belägen. Der Ausgleich erfolgt im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung durch eine Aufwertung geeigneter Flächen.

Ergebnis

Es sind auf Grund der Versiegelung und des Verlustes landwirtschaftlicher Flächen Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit für das Schutzgut Boden und Fläche zu erwarten.

Gesamtbewertung Schutzgut Boden und Fläche:
Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit

5.2.2.3 Schutzgut Wasser

Auswirkungen

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

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.

Vermeidungsmaßnahmen (s.a. unten)

U.a. die Festsetzung der Verwendung von versickerungsfähigen Belägen wo möglich sowie die Festsetzungen zur Durchgrünung tragen zur Verminderung von negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser bei.

Ergebnis

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

Gesamtbewertung Schutzgut Grund- und Oberflächenwasser:
Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit

5.2.2.4 Schutzgut Luft/Klima

Auswirkungen

Die Versiegelung großer freier Flächen führt zur Reduktion von Kaltluftentstehungsgebieten im unmittelbarem Ortsbereich. Die Beeinflussung des Schutzguts Luft und Klima ist deshalb nicht zu vermeiden. Eine nachhaltige negative Beeinträchtigung des Ortsklimas ist jedoch auf Grund der Kleinräumigkeit nicht zu erwarten. Es besteht auf Grund des ländlichen Charakters des Umfelds keine Gefahr der Überhitzung oder der Ausbildung von Wärmeinseln. Die Frischluftversorgung ist gesichert.

Luftgetragene Immissionen (Lärm, Schadstoffe) werden im Umfeld durch die Bebauung und den damit im Zusammenhang stehenden Verkehr geringfügig erhöht. Durch die Festsetzung des Gebietstyps als allgemeines Wohngebiet sind nennenswerte betriebsbedingte Belastungen ausgeschlossen.

Vermeidungsmaßnahmen (s.a. unten)

Vermeidungsmaßnahmen können die Auswirkungen reduzieren. So führen z.B. die Festsetzungen zur Erhaltung der Biotopflächen so weit als möglich sowie die Ersatzpflanzung der Baumreihe entlang des Breslauer Weges zur Staubbindung und Reduzierung der Wärmeentwicklung sowie zur Verbesserung des Kleinklimas.

Der Ausgleich erfolgt im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.

Ergebnis

Es sind durch die Bebauung Umweltauswirkungen von mittlerer Erheblichkeit für das Schutzgut Luft festzustellen. Für das Schutzgut Klima sind Auswirkungen von mittlerer Erheblichkeit zu erwarten.

Gesamtbewertung Schutzgut Klima und Lufthygiene:
Auswirkungen mittlerer 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

Auswirkungen

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

Aufgrund der geringen Dimensionen des geplanten allgemeinen Wohngebiets im unmittelbaren Ortsbereich und in Folge der Festsetzung der maximalen Höhen für Gebäude sind die diesbezüglichen Eingriffe von geringer Bedeutung.

Vermeidungsmaßnahmen (s.a. unten)

Vermeidungsmaßnahmen können die Auswirkungen auf das Schutzgut reduzieren. Hierzu gehören unter anderem die Festsetzungen zur Eingrünung sowie zur Gebäudehöhe.

Ergebnis

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

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

Auswirkungen

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. Zur Betrachtung der Auswirkungen wurde im Rahmen der Aufstellung des Bauleitplanes eine Schalltechnische Untersuchung angefertigt.

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 gehen siedlungsnahe Freiflächen verloren, die allerdings 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.

Vermeidungsmaßnahmen (s.a. unten)

Vermeidungsmaßnahmen können die Auswirkungen auf das Schutzgut reduzieren. Hierzu gehören unter anderem die Festsetzungen zur Eingrünung sowie zur Gebäudehöhe.

Ergebnis

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

Gesamtbewertung Schutzgut Mensch:
Auswirkungen geringer Erheblichkeit

5.2.2.9 Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter

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

Gesamtbewertung Schutzgut Kultur- und Sachgüter:
Ohne Betroffenheit

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

Emissionen sind entsprechend der gesetzlichen Vorgaben so weit 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 Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts

Im rechtskräftigen Flächennutzungs- und Landschaftsplan ist die beplante Fläche überwiegend als allgemeines Wohngebiet dargestellt, darüber hinaus sind Grünflächen, die als Biotop gekennzeichnet sind, enthalten.

5.2.2.13 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.

5.2.2.14 Auswirkungen bei schweren Unfällen oder Katastrophen

Es wird nicht mit zusätzlichen Auswirkungen gerechnet, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind (im Sinne von §1 Abs. 6 Nr. 7 j BauGB und Anlage 1 Abs. 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.

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

5.2.3.1 Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter

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

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

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

5.2.3.1.1 Schutzgut Arten und Lebensräume

Im Planungsgebiet liegen hochwertige und gesetzlich geschützte Biotop.

Durch die Ausweisung des Baugebietes werden keine Lebensräume oder Arten durch Isolation, Zerschneidung und Stoffeintrag beeinträchtigt.

Im Zuge der Erschließung sind Versorgungsleitungen und Wege zu bündeln.

Es sind Festsetzungen zur Durchgrünung der Flächen getroffen, die als Gliederungs- und Verbundelemente fungieren. Auch die Festsetzung zur Verwendung standortheimischer Gehölze trägt zu Minimierung des Eingriffs bei. Die Festsetzung von Grünflächen, die nicht bebaut werden dürfen, sichert die Biotopverbindung.

Das Verbot von Zaunsockeln für zu einer Durchlässigkeit des Gebietes, insbesondere für Kleintiere (Ausschluss tiergruppenschädigender Anlagen/Bauteile). Die Durchlässigkeit der Siedlungsränder ist gegeben und Wechselbeziehungen bleiben möglich.

5.2.3.1.2 Schutzgut Boden und Fläche

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

Der Ausgleich des Verlustes an Bodenfunktionen wird in Zusammenhang mit dem Ausgleich für Lebensraumverluste angestrebt (mehrfach funktionale Ausgleichswirkung, auch bzgl.

Schutzgut Wasser). Auch der Ausgleich für die Veränderung der Bodenstruktur infolge Änderung der Bodennutzung erfolgt mit der Aufwertung geeigneter Flächen.

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

Durch die getroffene Standortwahl sind keine Bereiche mit besonderer Bedeutung für das Schutzgut Boden wie naturnahe oder seltene Boden tangiert. Natürliche und kulturhistorische Boden- und Oberflächenformen werden ebenso durch eine geeignete Standortwahl geschützt.

Das Baugebiet folgt auf Grund der getroffenen Festsetzungen dem natürlichen Geländeverlauf. Die Oberflächenform wird dadurch möglichst wenig verändert und größere Erdmassenbewegungen vermieden.

Auf Grund der verdichteten Bebauung erfolgt ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden, der Versiegelungsgrad ist durch die entsprechenden Festsetzungen reduziert.

Bodenkontaminationen sowie der Nährstoffeintrag in nährstoffarme Böden wird vermieden, ebenso nicht standortgerechte Bodenveränderungen.

Die schichtgerechte Lagerung und ggf. der Wiedereinbau im Baugebiet erfolgt entsprechend der geltenden Richtlinien. Der Boden ist vor Erosionen und Bodenverdichtung zu schützen.

5.2.3.1.3 Schutzgut Wasser

Die Festsetzungen zu versickerungsfähigen Oberflächen/Belägen reduzieren die Auswirkungen der Versiegelung. Hierdurch wird eine flächige Versickerung und Grundwasserneubildung innerhalb des Baugebietes erreicht sowie die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens erhalten. Durch die vorgesehene breitflächige Versickerung im Baugebiet wird dies zusätzlich unterstützt.

Durch die Standortwahl werden weder Bereiche mit besonderer Bedeutung für das Schutzgut Wasser wie Überschwemmungsgebiete oder oberflächennahem Grundwasser betroffen oder Oberflächengewässer selbst beeinträchtigt. Durch die Tiefbauarbeiten darf keine Grundwasserabsenkung erfolgen. Belastetes Wasser darf nicht in Oberflächengewässer abgeleitet werden. Durch die festgesetzten Durchgrünungsmaßnahmen werden Flächen für die Versickerung sowie zur Verdunstung von Wasser offengehalten.

5.2.3.1.4 Schutzgut Landschaftsbild

Durch die Standortwahl ist die Beeinträchtigung von landschaftsbildprägenden Elementen bereits im Vorfeld ausgeschlossen. Der gewählte Standort befindet sich abseits von naturnahen Gewässerufeln oder markanten Einzelstrukturen des Reliefs.

Sichtbeziehungen sowie Ensembles werden durch die Ausweisung nicht beeinträchtigt.

Die Festsetzungen zur Durchgrünung des Gebietes führen zu einer Verminderung des Eingriffes in das Schutzgut Landschaftsbild. Die Anordnung der Baufenster führt zu einem Erhalt des ortstypischen Erscheinungsbildes.

Durch die Festsetzungen zu Höhenlage und -entwicklung der Gebäude wird die Einbindung in das umgebende Gelände optimiert und der Eingriff damit minimiert.

5.2.3.1.5 Schutzgut Luft/Klima

Als klimatisch wirksame Vermeidungsmaßnahmen sind umfangreiche Pflanzgebote vorgesehen, die zu einer Bindung von Staubpartikeln sowie zur positiven Beeinflussung des Kleinklimas beitragen.

Durch die Standortwahl wurden kleinklimatisch bedeutsame Flächen bereits von vorneherein ausgeschlossen. Durch die Festsetzung einer maximalen Versiegelung wird das Aufheizen von Flächen reduziert, ebenso durch die festgesetzten Maßnahmen zur Ein- und Durchgrünung.

5.3 Alternative Planungsmöglichkeiten

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

Varianten mit geringerem Eingriffspotenzial konnten nicht erkannt werden. (s. Begründung zum Bebauungsplan)

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 wurde und eigenen Bestandserhebungen.

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

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

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

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

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

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.

Nr.	Schutzgut	Beschreibung
1	<u>Mensch/ Gesundheit</u>	<ul style="list-style-type: none"> ○ Die Einhaltung der notwendigen Abstandsflächen wird überprüft.
2	<u>Tiere und Pflanzen</u>	<ul style="list-style-type: none"> ○ Spätestens 5 Jahre nach Beginn der Baumaßnahmen prüft die Kommune, ob die Eingrünungsmaßnahmen entsprechend den Pflanzbindungen und den Zielsetzungen erfolgreich umgesetzt sind. ○ Nach 5 Jahren prüft die Kommune, ob sich die Ausgleichsmaßnahmen entsprechend ihren Zielsetzungen entwickelt haben. ○ Die Erfolgskontrolle der Ausgleichsmaßnahmen wird der Unteren Naturschutzbehörde vorgelegt.
3	<u>Boden</u>	<ul style="list-style-type: none"> ○ Spätestens 5 Jahre nach Beginn der Baumaßnahmen prüft die Kommune, ob die Eingrünungsmaßnahmen entsprechend den Pflanzbindungen und den Zielsetzungen erfolgreich umgesetzt sind. ○ Nach 5 Jahren prüft die Kommune, ob sich die Ausgleichsmaßnahmen entsprechend ihren Zielsetzungen entwickelt haben.
4	<u>Wasser</u>	<ul style="list-style-type: none"> ○ Spätestens 5 Jahre nach Beginn der Baumaßnahmen prüft die Kommune, ob die Eingrünungsmaßnahmen entsprechend den Pflanzbindungen und den Zielsetzungen erfolgreich umgesetzt sind. ○ Nach 5 Jahren prüft die Kommune, ob sich die Ausgleichsmaßnahmen entsprechend ihren Zielsetzungen entwickelt haben.
5	<u>Luft/ Klima</u>	<ul style="list-style-type: none"> ○ Spätestens 5 Jahre nach Beginn der Baumaßnahmen prüft die Kommune, ob die Eingrünungsmaßnahmen entsprechend den Pflanzbindungen und den Zielsetzungen erfolgreich umgesetzt sind.

		<ul style="list-style-type: none"> ○ Nach 5 Jahren prüft die Kommune, ob sich die Ausgleichsmaßnahmen entsprechend ihren Zielsetzungen entwickelt haben.
6	<u>Landschaft/Erholung</u>	<ul style="list-style-type: none"> ○ Spätestens 5 Jahre nach Beginn der Baumaßnahmen prüft die Gemeinde, ob die Eingrünungsmaßnahmen entsprechend den Pflanzbindungen und den Zielsetzungen erfolgreich umgesetzt sind. ○ Nach 5 Jahren prüft die Gemeinde, ob sich die Ausgleichsmaßnahmen entsprechend ihren Zielsetzungen entwickelt haben.
7	<u>Kultur- und Sachgüter</u>	<ul style="list-style-type: none"> ○ Keine Überwachungsmaßnahmen erforderlich
8	<u>Fläche</u>	<ul style="list-style-type: none"> ○ Die Einhaltung der bauleitplanerischen Festsetzung insbesondere zur Flächenversiegelung bzw. GRZ wird durch die Bauaufsichtsbehörde sichergestellt.

5.5 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Gemeinde Neukirchen bei Sulzbach-Rosenberg plant die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans an Breslauer Weg. Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 0,59 ha.

Durch die Ausweisung des Gebietes wird die Errichtung von Geschosswohnungsbau ermöglicht und damit langfristig Wohnraum im Hauptort geschaffen.

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.

Zusammenfassend betrachtet entstehen durch die geplante Ausweisung im Bebauungsplan und die Realisierung der Bebauung in erster Linie Beeinträchtigungen der Schutzgüter „Tiere und Pflanzen“, „Boden/Fläche“ und „Landschaftsbild“.

Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse zusammen:

Schutzgut	Wesentliche Wirkungen/Betroffenheit	Bewertung
Tiere und Pflanzen Biologische Vielfalt	Verlust von Biotopflächen	mittel
Boden/Fläche	Hohe Versiegelung, jedoch keine seltenen oder naturnahe Böden betroffen	Mittel
Wasser	Verringerte Grundwasserneubildung durch Versiegelung, aber soweit möglich Versickerung und Rückhaltung vor Ort	Mittel
Klima/Luft	Kaltluftentstehungsfläche ohne Bezug zu Belastungsgebieten betroffen	Mittel
Landschaft	Beeinträchtigung des Ortsbildes durch Baukörper	Gering
Mensch	Verlust siedlungsnaher Freiflächen, keine erheblichen Auswirkungen bei Einhaltung der immissionsschutzrechtlichen Vorgaben	Gering
Kultur- und Sachgüter	Keine Bodendenkmäler bekannt, vor allem bei den Erdarbeiten ist auf Bodenfunde zu achten. Die gesetzlichen Vorgaben sind einzuhalten.	Ohne Betroffenheit
Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	Keine erheblichen, zusätzlichen Belastungen durch Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern zu erwarten	Ohne Betroffenheit
Auswirkungen bei schweren Unfällen oder Katastrophen	Keine zusätzlichen Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen	Ohne Betroffenheit

Durch eine intensive Eingrünung, die Einbindung der Baukörper sowie die Reglementierung der Versiegelung werden differenzierte Vermeidungsmaßnahmen getroffen.

Vermeidungsmaßnahmen verringern die Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt, so dass die ökologische Funktionsfähigkeit des Ortsraumes erhalten bleibt.

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

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

6. Quellenangaben

- Bay. Landesamt für Umwelt. (08. 05 2024). *Altlasten-, Bodenschutz- und Deponieinformationssystem*. Von <https://www.lfu.bayern.de/altlasten/altlastenkataster/altlastenauskuenfte/index.htm> abgerufen
- Bay. Staatsministerium d. Finanzen u.f. Heimat. (08. 05 2024). *Bayernatlas*. Von <https://geoportal.bayern.de/bayernatla> abgerufen
- Bay. Staatsministerium f Wirtschaft, Landesentwick. (03. 05 2024). *Landesentwicklung Bayern*. Von <https://www.landesentwicklung-bayern.de/instrumente/landesentwicklungs-programm/> abgerufen
- Bay. Staatsministerium für Wohnen, B. u. (2021). *Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft*. München.
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege. (08. 05 2024). *Bayerischer Denkmal-Atlas*. Von <https://geoportal.bayern.de/denkmalatlas/> abgerufen
- Bayerisches Landesamt für Umwelt. (2006). *Entwicklungszeiträume von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen*. Augsburg: Bayerisches Landesamt für Umwelt.
- Bayerisches Landesamt für Umwelt. (08. 05 2024). *Fis-Natur*. Von https://www.lfu.bayern.de/natur/fis_natur/fin_web/index.htm abgerufen
- Bayerisches Landesamt für Umwelt. (08. 05 2024). *Umweltatlas Boden*. Von https://www.umweltatlas.bayern.de/standortauskunft/rest/reporting/sta_baugrund/ abgerufen
- Gemeinde Neukirchen. (2022). *Vitalitätscheck*. Neukirchen b. Sulzbach-Rosenberg.
- Gemeinde Neukirchen. (Stand 2024). *Flächennutzungsplan der Gemeinde Neukirchen b. Sulzbach-Rosenberg*.
- Möhler+Partner Ingenieure GmbH. (2024). *Schalltechnische Untersuchung*. Bamberg.
- Regionaler Planungsverband. (03. 05 2024). *Regionalplan Oberpfalz-Nord*. 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

