FORTSCHREIBUNG DES FLÄCHENNUTZUNGS- UND LANDSCHAFTPLAN

im Bereich
Breslauer Weg

Begründung mit Umweltbericht

Gemeinde Neukirchen
b. Sulzbach-Rosenberg

Am Rathaus 1, 92259 Neukirchen

Landkreis Amberg-Sulzbach

Vorentwurf: 21.01.2025

Entwurf: 15.04.2025

Endfassung:

NEIDL + NEIDL

Landschaftsarchitekten und Stadtplaner

Partnerschaft mbB

Dolesstr. 2, 92237 Sulzbach-Rosenberg

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

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis 3
Abbildungsverzeichnis 6
1. Rechtsgrundlagen, Aufstellungsbeschluss, Geltungsbereich 7
1.1 Rechtsgrundlagen 7
1.2 Aufstellungsbeschluss 7
1.3 Geltungsbereich 8
2. Erfordernis der Planaufstellung und Beschreibung der städtebaulichen Ausgangssituation 8
2.1 Ziele des Bauleitplans 8
2.2 Planverfahren 9
2.3 Alternativenprüfung 9
2.4 Bedarfsnachweis 9
3. Rahmenbedingungen und Planungsvorgaben 10
3.1 Planungsrechtliche Voraussetzungen 10
3.1.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 10
3.1.2 Regionalplan Region Oberpfalz-Nord (6) 11
3.1.3 Vorgaben des Flächennutzungs- und Landschaftsplans 13
3.1.4 Schutzgebiete 13
3.1.5 Arten- und Biotopschutz 15
3.2 Begründung zur Grünordnung, Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege 15
3.3 Ausgleich unvermeidbarer Beeinträchtigungen / Eingriffsregelung 15
3.3.1 Bestandsaufnahme 16
3.3.2 Ermittlung der Eingriffsschwere 17
3.3.3 Ermittlung des Ausgleichsbedarfs 18
3.3.4 Ausgleichsmaßnahmen-Konzept 20
3.3.5 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Planung (Monitoring) 21
4. Begründung der städtebaulichen und grünordnerischen Festsetzungen 22
5. Umweltbericht 23
5.1 Einleitung 23
5.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplans 23
5.1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung 24

5.2 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung 24

5.2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario) 24

5.2.1.1 Schutzgut Mensch / Gesundheit 24

5.2.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen 25

5.2.1.3 Schutzgut Boden und Fläche 27

5.2.1.4 Schutzgut Wasser 28

5.2.1.5 Schutzgut Luft / Klima 29

5.2.1.6 Schutzgut Landschaft / Erholung 29

5.2.1.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter 30

5.2.1.8 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung 30

5.2.2 Prognose über die Auswirkung auf die Schutzgüter 31

5.2.2.1 Schutzgut Tiere und Pflanzen 31

5.2.2.2 Schutzgut Boden und Fläche 31

5.2.2.3 Schutzgut Wasser 32

5.2.2.4 Schutzgut Luft/Klima 33

5.2.2.5 Wirkungsgefüge zwischen den o.g. Schutzgütern 34

5.2.2.6 Schutzgut Landschaft / Erholung 34

5.2.2.7 Auswirkungen auf Erhaltungsziele und den Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes 35

5.2.2.8 Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt 35

5.2.2.9 Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter 36

5.2.2.10 Auswirkungen auf die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern 36

5.2.2.11 Auswirkungen auf die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie 36

5.2.2.12 Auswirkungen auf die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts 36

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 36

5.2.2.14 Auswirkungen bei schweren Unfällen oder Katastrophen 36

5.3 Alternative Planungsmöglichkeiten 37

5.4 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken 37

5.5 Allgemein verständliche Zusammenfassung 39

6. Quellenangaben 41

7. Impressum 42

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Ausschnitt Topographische Karte (Bay. Staatsministerium d. Finanzen u.f. Heimat, 2024)..... 8
Abbildung 2: Ausschnitt aus dem LEP, Anhang 2, Strukturkarte (Bay. Staatsministerium f Wirtschaft, Landesentwick, 2024).....10
Abbildung 3: Regionalplan Oberpfalz-Nord, Karte Raumstruktur (Regionaler Planungsverband, 2024) 11
Abbildung 4: Regionalplan Oberpfalz-Nord, Zielkarte Siedlung und Versorgung (Regionaler Planungsverband, 2024) 12
Abbildung 5: Regionalplan Oberpfalz-Nord, Zielkarte Landschaft und Erholung (Regionaler Planungsverband, 2024) 12
Abbildung 6: Flächennutzungs- und Landschaftsplan (Gemeinde Neukirchen, Stand 2024) 13
Abbildung 7: Eingriffsflächen, eigene Aufnahme vom 04.11.2022 16
Abbildung 8: Bestandserhebung.....17
Abbildung 9: Ermittlung Ausgleichsbedarf Schutzgut Arten und Lebensräume.....19
Abbildung 10: Bewertung des Ausgleichsumfangs 21
Abbildung 11: Ausschnitt Luftbild (Bay. Staatsministerium d. Finanzen u.f. Heimat, 2024) ...25
Abbildung 12: Denkmalatlas (Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, 2024).....30

1. Rechtsgrundlagen, Aufstellungsbeschluss, Geltungsbereich

1.1 Rechtsgrundlagen

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

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

Alle Gesetze, Verordnungen, Regelungen, Satzungen etc., auf die innerhalb dieser Planung verwiesen wird, können über die 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 mit paralleler Änderung des Flächennutzungsplans (siehe Verfahrensvermerke im Planteil) 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 umfasst folgende Flurnummer, der Gemarkung Neukirchen: 397/6, 398/2, TF 899, 907

Er hat eine Gesamtfläche von ca. 0,59 ha.

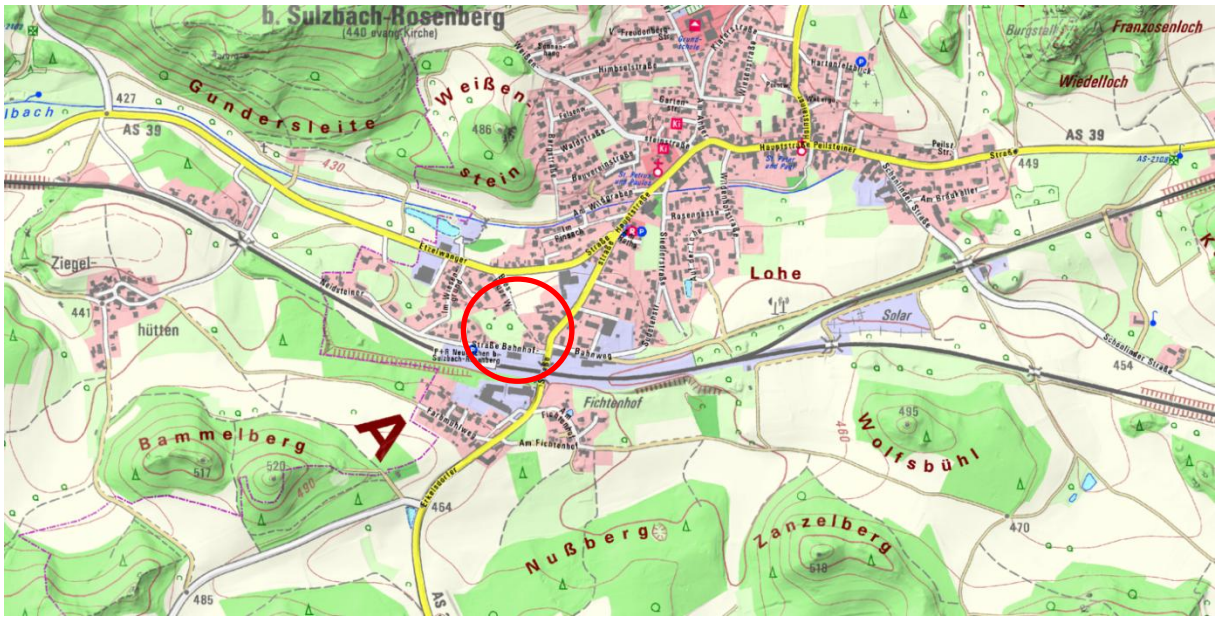

Abbildung 1: Ausschnitt Topographische Karte (Bay. Staatsministerium d. Finanzen u.f. Heimat, 2024)

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 im Parallelverfahren aufgestellte 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 Bebauungsplan füllt eine aktuell bestehende Lücke in der Ortsmitte. Die vorhandenen Biotopstrukturen werden durch die Bauleitplanung 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 Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans erfolgt im Regelverfahren parallel zur Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans

2.3 Alternativenprüfung

Als Alternative zur Aufstellung der Fortschreibung in der vorliegenden Fassung wurden folgende Möglichkeiten geprüft:

1. Keine Änderung der Darstellung 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 Anordnung im Ortsbereich von Neukirchen b. Sulzbach-Rosenbereich würde eine Weiterentwicklung in den Außenbereich bedeuten. Die innerörtlichen Potenziale blieben weiterhin ungenutzt. Die Nähe zum Bahnhof mit dem Vorteil der Möglichkeit des Verzichts auf die Nutzung von privaten Kraftfahrzeugen wäre nicht gegeben.

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).

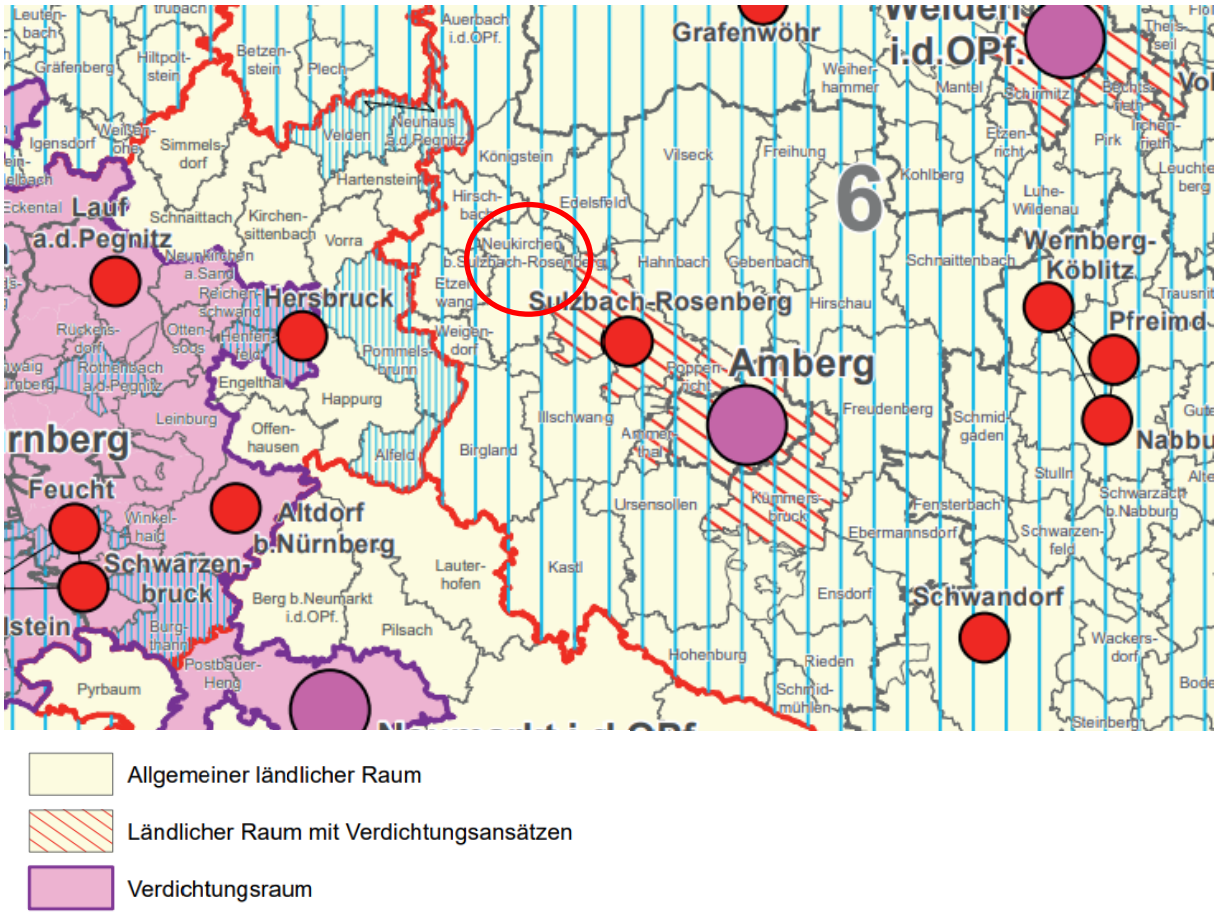

Abbildung 2: Ausschnitt aus dem LEP, Anhang 2, Strukturkarte (Bay. Staatsministerium f Wirtschaft, Landesentwick, 2024)

Nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013 (LEP soll die Zersiedelung der Landschaft verhindert werden (vgl. LEP 3.3 G). Neubauflächen sollen nach dem LEP-Ziel 3.3 möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten ausgewiesen werden. Des Weiteren sind im Sinne des Flächensparens die vorhandenen Potenziale vorrangig zu nutzen (vgl. LEP 3.2 Z) und die Ausweisung von neuen Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung ausgerichtet werden (vgl. LEP 3.2G).

Diese Vorgaben werden wie auch im Umweltbericht beschrieben mit der vorliegenden Planung umgesetzt. Mit der Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes 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

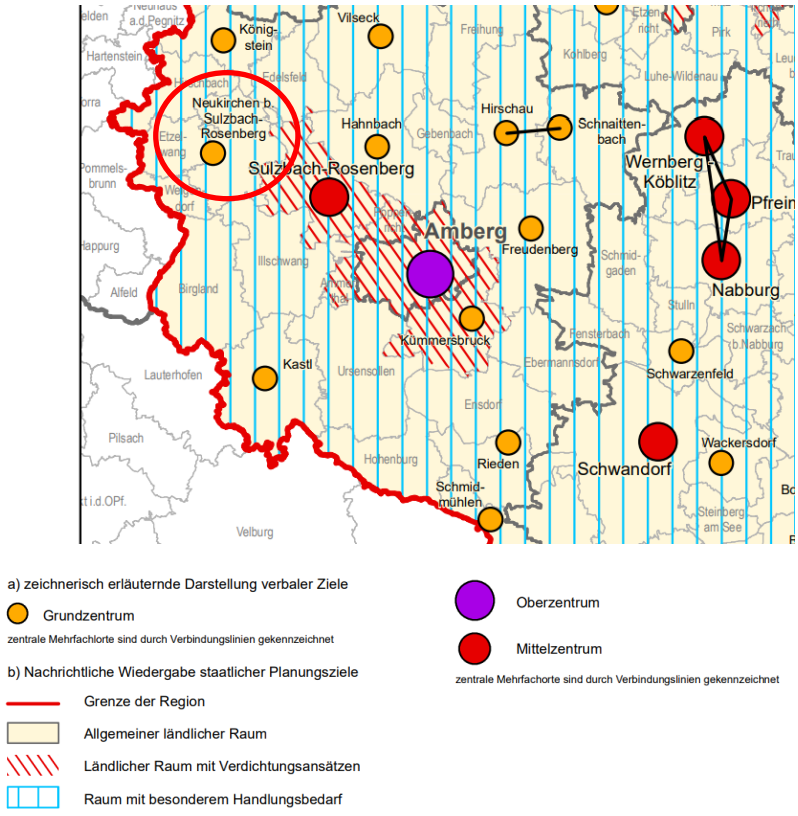

Abbildung 3: Regionalplan Oberpfalz-Nord, Karte Raumstruktur (Regionaler Planungsverband, 2024)

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

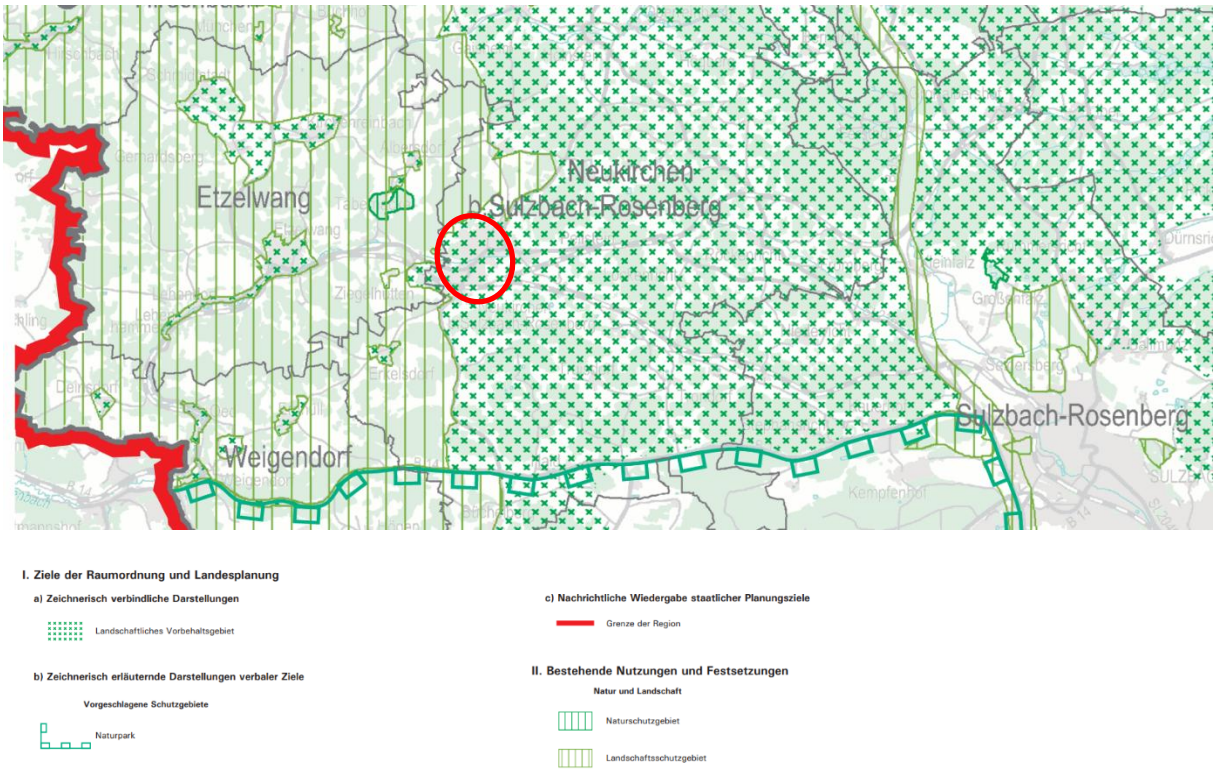

Abbildung 5: Regionalplan Oberpfalz-Nord, Zielkarte Landschaft und Erholung (Regionaler Planungsverband, 2024)

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 betrachtet.

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

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

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

3.3 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.

3.3.1 Bestandsaufnahme

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

Abbildung 8: Bestandserhebung

3.3.2 Ermittlung der Eingriffsschwere

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

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

Grund der Aufstellung des Bebauungsplans im Parallelverfahren kann die dort angesetzte GRZ hier übernommen werden.

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

3.3.3 Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

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

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

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

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

Voraussetzung ist, dass die Vermeidungsmaßnahmen rechtlich verbindlich gesichert sind und ihre positiven Wirkungen prognostisch quantifiziert und qualifiziert bewertet werden können. Entsprechende Festsetzungen können jedoch erst auf Ebene des Bebauungs- und Grünordnungsplans erfolgen. Auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans im Parallelverfahren kann auf die Kenntnis aus diesem Verfahren zurückgegriffen werden.

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

	Bestandserfassung Schutzgut Arten und Lebensräume				
Bezeichnung	Fläche (m²)	Bewertung (WP)	GRZ/ Eingriffs-faktor	Planungs-faktor	Ausgleichs-bedarf (WP)
L242 Buchenwälder basenreicher Standorte, mittlere Ausprägung	2.345 m²	12	1,0	5%	26.733
G215 Mäßig extensiv bis extensiv genutztes Grünland, brachgefallen	505 m²	7	0,45	5%	1.512
B313 Baumreihen alte Ausprägung	440 m²	12	1,0	5%	5.016
L242 Buchenwälder basenreicher Standorte Bestand zu erhalten eingriffsneutral	1.970 m²	-	-	-	-
bereits bebauter Bereich, eingriffsneutral	684 m²	-	-	-	-
Summe:	5.944 m²				33.261
Summe Ausgleichsbedarf (WP)					33.261 WP

Abbildung 9: 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.

Die Beeinträchtigungen können durch Neubegründung eines entsprechenden Biotoptyps 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.

3.3.4 Ausgleichsmaßnahmen-Konzept

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	Streuobstbestände 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 10: Bewertung des Ausgleichsumfangs

3.3.5 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

Die bauliche Nutzung im Geltungsbereich der Fortschreibung wird mit einem allgemeinen Wohngebiet dargestellt. Hierdurch wird dem dringenden Bedarf nach Wohnbauland im Hauptort von Neukirchen Rechnung getragen.

Die vorhandenen Biotopstrukturen werden so weit als möglich erhalten. Die innerörtlichen Grünflächen werden damit unter Berücksichtigung der anderweitigen Belange geschützt.

Die Baumreihe entlang des Breslauer Weges besteht bereits in der bisherigen Darstellung und wird angepasst an die vorgesehene bauliche Nutzung wieder in die Darstellung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans übernommen.

5. Umweltbericht

5.1 Einleitung

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

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

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

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

Der Umweltbericht begleitet das gesamte Bauleitplanverfahren vom Aufstellungs- bis zum Satzungsbeschluss. Auf diese Weise soll eine ausreichende Berücksichtigung der Belange von Natur und Umwelt sichergestellt und dokumentiert werden. Der Umweltbericht ist Bestandteil der Begründung zur Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans.

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 zur Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans zu entnehmen.

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

Die Darstellung erfolgt in der Begründung zur Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans.

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

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

5.2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario)

5.2.1.1 Schutzgut Mensch / Gesundheit

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

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.

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

5.2.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

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

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

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

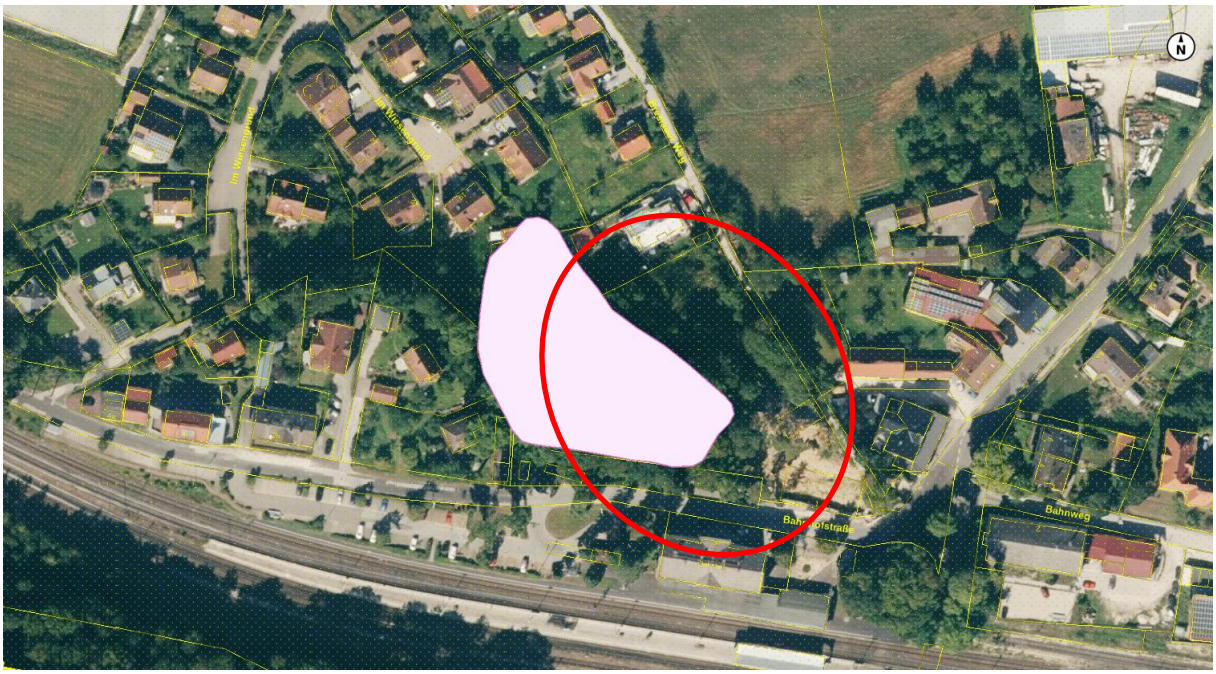

Abbildung 11: Ausschnitt Luftbild (Bay. Staatsministerium d. Finanzen u.f. Heimat, 2024)

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 waldtypischen 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 ist auf Ebene des Bebauungsplans eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung zu erstellen.

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	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, Umweltaltas 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 Betroffenheit von Oberflächenwasser Grundwasserneubildung	WMS-Dienst wassersensibler Bereich	Grünordnungsplan Landschaftsplan

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, Umweltaltas Boden, 2024)

5.2.1.5 Schutzgut Luft / Klima

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

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, Umweltaltas Boden, 2024)

5.2.1.6 Schutzgut Landschaft / Erholung

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

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 12: 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.

Während des Baubetriebs ist mit temporären Beeinträchtigungen zu rechnen.

Vermeidungsmaßnahmen (s.a. unten)

Auf Ebene des Bebauungsplanes sind Festsetzungen zu treffen, die die ökologische Funktion des Geltungsbereichs erhalten und Verbotstatbestände aus dem Artenschutz verhindern.

Ergebnis

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

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.

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)

Auf Ebene des Bebauungsplans sind Festsetzungen zur Vermeidung und Minimierung zu treffen. Auf Ebene des Flächennutzungsplans wurde diesem durch eine Begrenzung der Baugebietsfläche und weiterhin Darstellung von Biotopbereichen Rechnung getragen.

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

Auf Ebene des Bebauungsplans sind Festsetzungen zur Vermeidung und Minimierung zu treffen. Auf Ebene des Flächennutzungsplans wurde diesem durch eine Begrenzung der Baugebietsfläche und weiterhin Darstellung von Biotopbereichen Rechnung getragen. Die Darstellung einer Baumreihe entlang des Breslauer Weges führt ebenfalls zur Offenhaltung von Bodenflächen.

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

Auf Ebene des Bebauungsplans sind Festsetzungen zur Vermeidung und Minimierung zu treffen. Auf Ebene des Flächennutzungsplans wurde diesem durch eine Begrenzung der Baugebietsfläche und weiterhin Darstellung von Biotopbereichen Rechnung getragen. Die Darstellung der Baumreihe entlang des Breslauer Weges dient ebenfalls der Minimierung der Auswirkungen.

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 sind die diesbezüglichen Eingriffe von geringer Bedeutung.

Vermeidungsmaßnahmen

Auf Ebene des Bebauungsplans sind Festsetzungen zur Vermeidung und Minimierung zu treffen. Auf Ebene des Flächennutzungsplans wurde diesem durch eine Begrenzung der Baugebietsfläche und weiterhin Darstellung von Biotopbereichen Rechnung getragen. Die Darstellung der Baumreihe entlang des Breslauer Weges dient der Eingrünung und damit der Minimierung.

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.

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

Auf Ebene des Bebauungsplans sind Festsetzungen zur Vermeidung und Minimierung zu treffen. Auf Ebene des Flächennutzungsplans wurde diesem durch eine Begrenzung der Baugebietsfläche und weiterhin Darstellung von Biotopbereichen Rechnung getragen. Die Darstellung der Baumreihe entlang des Breslauer Weges dient darüber hinaus der Minimierung des Eingriffs.

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 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 zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind (im Sinne von §1 Abs. 6 Nr. 7 j BauGB und Anlage 1 Abs. 2e BauGB). Weder in der Bauphase noch

in der Betriebsphase sind in Hinsicht auf Katastrophen und schwere Unfälle (bezogen auf die Schutzgüter) zusätzliche Maßnahmen erforderlich.

5.3 Alternative Planungsmöglichkeiten

Auf Ebene der Änderung des Flächennutzungsplans sind alternativen für die Anordnung der betreffenden Flächen im Gemeindebereich zu prüfen.

Die Kommune hat sich als Ziel die Schaffung von verdichtetem Wohnraum gesetzt.

Hierfür soll ein idealer Anschluss an den öffentlichen Nahverkehr möglich sein. Damit grenzt sich der Suchraum auf den Hauptort ein.

Die gewählte Fläche bietet durch die unmittelbare Nähe zum Bahnhof eine optimale Anbindung an den ÖPNV, so dass der Verzicht auf den motorisierten Individualverkehr möglich erscheint. Darüber hinaus wird dadurch eine innerörtliche Baulücke gefüllt, die Entwicklung führt deshalb nicht in den bisher unbeplanten Außenbereich. Ein großer Anteil der überplanten Fläche ist dabei im rechtskräftigen Flächennutzungs- und Landschaftsplan bereits als Flächen für eine Wohnbebauung dargestellt.

Diese Flächen werden durch die vorliegende Planung zwar in die Biotopflächen erweitert und trägt damit hierfür ein großes Eingriffspotenzial.

Jedoch hat sich der Gemeinderat nach Abwägung aller betreffenden Belange für die Verwirklichung der Planung entschieden. Die Interessen des Gemeinwohls werden hier über die Belange des Naturschutzes gestellt. Die saP zeigt Maßnahmen auf, wie dem Artenschutz durch ausgleichende Maßnahmen Rechnung getragen werden kann, weshalb die Kommune auch diese Belange abwägt. Der vorliegenden Planung wird deshalb der Vorrang vor der Entwicklung in die freie Landschaft gegeben.

5.4 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 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.

5.5 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. Im Parallelverfahren erfolgt die Aufstellung der vorliegenden Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans.

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.

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,	Gering
Kultur- und Sachgüter	Keine Bodendenkmäler bekannt, vor allem bei den Erdarbeiten ist auf Bodenfunde zu achten. Die gesetzlichen Vorgaben sind einzuhalten.	Ohne Betroffenheit
Wechsel-wirkungen 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

Es sind von der Planung keine wertvollen Lebensräume betroffen. 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. (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). *Umweltaltas 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.

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