VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN

„Adlholz West"

Begründung mit Umweltbericht

Markt Hahnbach

Landkreis Amberg-Sulzbach

Herbert-Falk-Strasse 5, 92256 Hahnbach

Wirtschaftsraum Amberg
gemeinsam leben. gemeinsam wachsen.

Vorentwurf: 02.12.2021

Entwurf: 10.02.2022

Endfassung: 19.05 2022

// 866

Entwurfsverfasser:

NEIDL + NEIDL

Landschaftsarchitekten und Stadtplaner

Partnerschaft mbB

Dolesstr. 2, 92237 Sulzbach-Rosenberg

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

Inhaltsverzeichnis

A) Vorbemerkungen / Ziel der Planung 5

B) Rahmenbedingungen und Planungsvorgaben 6

1. Gesetzliche Grundlagen – Verordnungen 6

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen 7

3. Ver- und Entsorgung 8

3.1 Abfallwirtschaft 8
3.2 Wasser/Löschwasser 9
3.3 Abwasserbeseitigung 9
3.4 Niederschlagswasser 9
3.5 Umgang mit wassergefährdenden Stoffen 10
3.6 Strom 10
3.7 Telekommunikation 10
3.8 Fernwärmeanschluss 10

4. Grundwasser 10

5. Immissionsschutz 10

6. Altlasten 11

7. Wasserwirtschaft 11

8. Denkmalpflege 11

9. Relevante übergeordnete Planungen und Fachplanungen 11

9.1 Landesentwicklungsprogramm 11
9.2 Regionalplan 11

10.Standort-Alternativenprüfung 12

11. Sonstiges 14

C) Beschreibung des Planungsgebiets 15

1. Geltungsbereich / Größe 15

2. Verkehrsanbindung / Lage 15

3.Topographie / Nutzung 15

4. Baugrund und Bodenverhältnisse 15

5. Beschreibung der umweltrelevanten Faktoren 16

6. Bodenordnende Maßnahmen 16

D) Konzeption und Ziele aus städtebaulicher und landschaftsplanerischer Sicht 17

1. Art der baulichen Nutzung 17

2. Maß der baulichen Nutzung 17

3. Baugrenzen, Abstandsflächen 17

4. Stellplätze sowie Nebenanlagen 17

5. Baugestaltung, Werbeanlagen 18

6. Beleuchtung der Außenanlagen 18

7. Verkehrsflächen 18

8. Energieversorgung, Leitungsverlegung, Schutzabstände 19

9. Grünflächen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur- und Landschaft 19

10. Einfriedungen 20

11. Gestaltung des Geländes 20

12. Oberflächenwasser 20

13. Immissionsschutz 20

14. Bodendenkmalpflege 20

15. Altlasten 21

16. Abfallentsorgung 21

17. Städtebauliches Konzept 21

18. Grünordnerisches Konzept 22

19. Artenschutz 22

E) Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 BauGB 24

1. Einleitung 24

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplans 24

1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung 24

2.Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung 25

2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario) 26

2.1.1.Umweltmerkmale 26

2.1.1.1 Schutzgut Mensch / Gesundheit 26

2.1.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen 27

2.1.1.3 Schutzgut Boden 29

2.1.1.4 Schutzgut Wasser 31

2.1.1.5 Schutzgut Luft / Klima 32

2.1.1.6 Schutzgut Landschaft / Erholung 33

2.1.1.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter 33

2.1.1.8 Schutzgut Fläche 34

2.1.1.9 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung 34

2.1.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung 35

2.1.2.1 Auswirkung auf die Schutzgüter 35

2.1.2.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen 35

2.1.2.1.2 Schutzgut Boden 36

2.1.2.1.3 Schutzgut Wasser 36

2.1.2.1.4 Schutzgut Luft/Klima 37

2.1.2.1.5 Fläche 37
2.1.2.1.6 Wirkungsgefüge zwischen den o.g. Schutzgütern 38
2.1.2.1.7 Schutzgut Landschaft / Erholung 38
2.1.2.2 Auswirkungen auf Erhaltungsziele und den Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes 39
2.1.2.3 Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt 39
2.1.2.4 Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter 40
2.1.2.5 Auswirkungen auf die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern 40
2.1.2.6 Auswirkungen auf die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie 40
2.1.2.7 Auswirkungen auf die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts 40
2.1.2.8 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 40
2.1.2.9 Auswirkungen auf die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes 41
2.1.3 Beschreibung der Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung oder Ausgleich von erheblichen Umweltauswirkungen 41
2.2 Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter 42
2.2.1 Schutzgut Tiere und Pflanzen 42
2.2.2 Schutzgut Boden 42
2.2.3 Schutzgut Wasser 42
2.2.4 Schutzgut Landschaftsbild 42
2.2.5 Schutzgut Luft/Klima 43
2.2.6 Schutzgut Fläche 43
2.2.7 Landschaftspflegerische Maßnahmen und Festsetzungen 43
2.3 Ausgleich unvermeidbarer Beeinträchtigungen / Eingriffsregelung 43
2.3.1 Eingriffsermittlung 44
2.3.2 Ausgleichsermittlung 47
2.3.3 Maßnahmen auf den Ausgleichsflächen 47
2.4 Alternative Planungsmöglichkeiten 49
2.5 Zusätzliche Angaben 50
2.5.1 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken 50
2.5.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen 50

3. Allgemein verständliche Zusammenfassung 53

F) Quellen 54

G) Anlagen (Teil der Unterlagen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan) 55

H) Impressum 56

A) Vorbemerkungen / Ziel der Planung

Der Marktgemeinderat des Markts Hahnbach hat den Beschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Adlholz West" Adlholz auf den Flurnummern 80 (TlFl.) und 81 (TlFl.) der Gemarkung Adlholz gefasst.

Mit der vorliegenden Bauleitplanung soll der Bereich Adlholz in Richtung Oberschalkenbach entwickelt werden.

Mit dem Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung einer Gewerbebebauung geschaffen. Es wird damit dem gemeindlichen Ziel, ortsansässigen Unternehmen Erweiterungsmöglichkeit zu bieten, Rechnung getragen.

Der Markt Hahnbach verfügt über eine große Nachfrage an Bauparzellen. Zugleich sind jedoch im gesamten Marktbereich von Hahnbach praktisch keine frei verfügbaren Bauparzellen für Gewerbebetriebe vorhanden. Die Gemeinde trägt mit der vorliegenden Ausweisung des Baugebietes Vorsorge für die weitere Entwicklung des Ortes. Zugleich kann hierbei der Ortsrand entwickelt werden.

Innenentwicklung:

Der Markt Hahnbach hat in seiner Sitzung am 26.09.2019 die gemeinsame Erklärung der AOVE-Gemeinden zur Innenentwicklung beschlossen und sich zur Innenentwicklung verpflichtet. Nach Nr. 2 der Erklärung ist die vorrangige Nutzung von Bauland und Gebäuden im Bestand vor der Neuausweisung von Baugebieten im Außenbereich zu verfolgen. Eine Ausnahme hiervon bildet der Buchstabe b, der erforderliche Ausweisungen für den örtlichen Bedarf im Einzelfall z. B. mittels vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Durchführungsvertrag vorsieht.

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Adlholz West" erfolgt auf Antrag der *Wismet GmbH & Co. KG, Adlholz 18, 92256 Hahnbach*. Der Vorhabenträger erarbeitet damit die städtebauliche Planung und verpflichtet sich zu ihrer Verwirklichung sowie zur Übernahme der Planungs- und Erschließungskosten.

Der ortsansässige Betrieb kann an diesem Standort nicht dauerhaft zukunftsorientiert und sicher arbeiten, weshalb die Erweiterung des Betriebes an dieser Stelle zwingend erforderlich ist.

Bestandteil der vorliegenden Bauleitplanung ist damit auch der beiliegende Vorhaben- und Erschließungsplan. Darüber hinaus hat sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag zur Durchführung der Maßnahme verpflichtet.

Gemeinsame Wirtschaftsregion Amberg

Der Markt Hahnbach ist durch die Zweckvereinbarung vom 15.03.2018 mit der Stadt Amberg und den Gemeinden Ebermannsdorf, Freudenberg, Kümmersbruck und Ursensollen, Mitglied der „Gemeinsamen Wirtschaftsregion Amberg". Zentrale Aufgabe ist die interkommunale Zusammenarbeiten in den Bereichen

Wirtschaftsförderung, Standortentwicklung und Flächenmanagement. Ziel des Zusammenschlusses ist

- die Wirtschaftsregion Amberg als attraktiven, zukunftsorientierten und lebenswerten Lebens- und Wirtschaftsraum darzustellen,

- bestehende Arbeitsplätze und Gewerbeflächen zu sichern und neue Arbeitsplätze und Gewerbeflächen zu schaffen,

- bereits ansässigen Unternehmen zu signalisieren, dass die Beteiligten den Wirtschaftsraum aufwerten und in der Erkennbarkeit steigern wollen,

- noch nicht ansässige Unternehmen bei der Ansiedlung in der Region Amberg zu unterstützen und personelle und schliche Ressourcen der Beteiligten, die der Wirtschaftsförderung, der Standortentwicklung und dem Flächenmanagement dienen, so einzusetzen, dass finanzielle Ressourcen geschont und Synergieeffekten aktiviert werden.

B) Rahmenbedingungen und Planungsvorgaben

1. Gesetzliche Grundlagen – Verordnungen

BauGB Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634).

BauNVO Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung - in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).

BauVorlV Verordnung über Bauvorlagen und bauaufsichtliche Anzeigen - Bauvorlagenverordnung - in der Fassung vom 10.11.2007 (GVBl. S. 792), zuletzt geändert durch § 1 Abs. 157 der Verordnung vom 26.03.2019 (GVBl. S. 98).

BayBO Bayerische Bauordnung 2008 in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24.07.2019 (GVBl. S. 408).

BayBodSchG Bayerisches Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (Bayerisches Bodenschutzgesetz) vom 23.021999 (GVBl. S. 36), zuletzt geändert durch § 1 Nr. 152 des Gesetzes vom 26.03.2019 (GVBl. S. 98)

BayDSchG Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler - Bayerisches Denkmalschutzgesetz - in der Fassung vom 25.06.1973 (BayRS IV S. 354), zuletzt geändert durch § 1 Abs. 255 des Gesetzes vom 26.03.2019 (GVBl. S. 98).

BayNatSchG Gesetz über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur - Bayerisches Naturschutzgesetz - in der

Fassung vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82), zuletzt geändert durch Art. 11a Abs. 4 des Gesetzes vom 10.Dezember 2019 (GVBl. S. 686).

BNatSchG Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege - Bundesnaturschutzgesetz - in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 8 des Gesetzes vom 13.05.2019 (BGBl. I S. 706).

GaStellV Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze - Garagen- und Stellplatzverordnung - in der Fassung vom 30.11.1993 (GVBl. S. 910), zuletzt geändert durch § 3 der Verordnung vom 07.08.2018 (GVBl. S. 694).

NWFreiV Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser - Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - in der Fassung vom 01.01.2000 (GVBl S. 30), zuletzt geändert durch § 1 Nr. 367 der Verordnung vom 22.07.2014 (GVBl S. 286).

PlanZV Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts - Planzeichenverordnung - vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

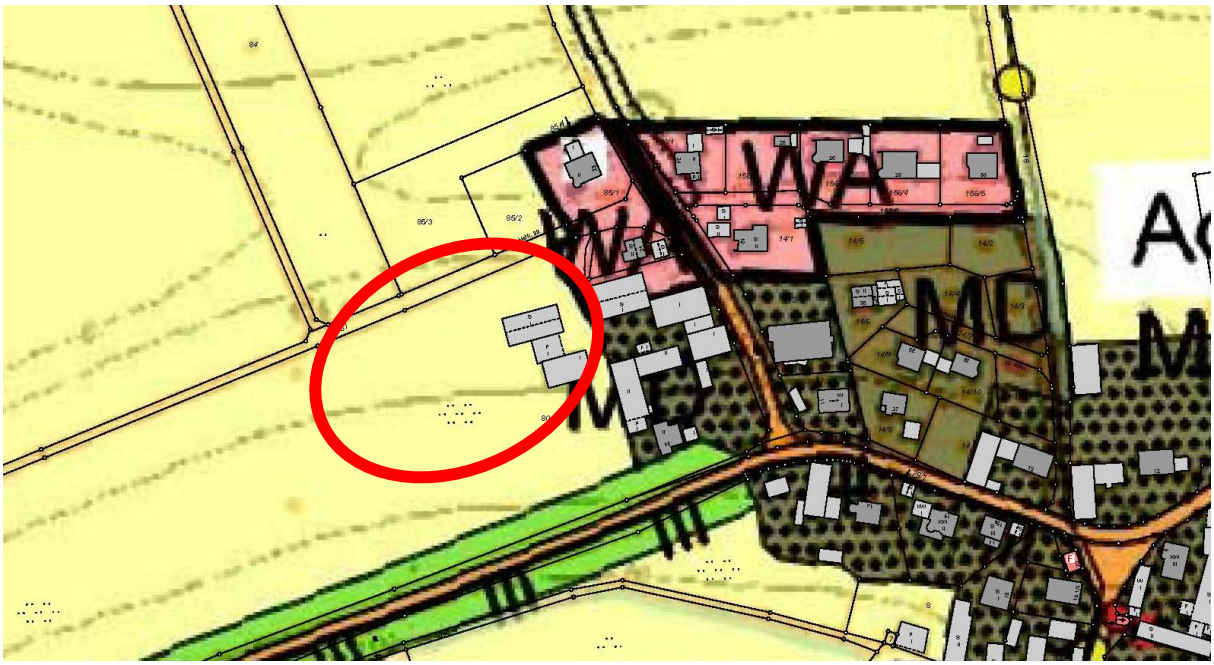
TRENGW Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser in der Fassung der Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums für Umwelt und Verbraucherschutz vom 17.12.2008 (AllMBl 1/2009, S. 4).

TrinkwV Verordnung über die Qualität von Wasser für den menschlichen Gebrauch - Trinkwasserverordnung - in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.03.2016 (BGBl. I S. 459), die zuletzt geändert durch Art. 1 der Verordnung vom 03.01.2018 (BGBl. I S. 99).

Alle Gesetze, Verordnungen, Regelungen, Satzungen etc., auf die innerhalb dieser Planung verwiesen wird, können über die Verwaltung des Markts Hahnbach eingesehen werden.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Das Gebiet des geplanten vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist im wirksamen Flächennutzungsplan des Markts Hahnbach als „Fläche für die Landwirtschaft" dargestellt. Die angrenzenden Flächen im Bestand sind umliegend ebenfalls als „Flächen für die Landwirtschaft" dargestellt.



Flächennutzungsplan Markt Hahnbach, Bestand

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert und die Fläche zukünftig als eingeschränktes Gewerbegebiet (GE/E) sowie als Dorfgebiet (MD) dargestellt. Aufgrund der immissionsarmen Tätigkeit des Vorhabenträgers als Versandhandel ist die Art der baulichen Nutzung für das Planungsgebiet als eingeschränktes Gewerbegebiet vorgesehen, um einen Interessenskonflikt mit der angrenzenden Wohnbebauung zu verhindern.

3. Ver- und Entsorgung

3.1 Abfallwirtschaft

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 Umfallverhütungsvorschriften 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.

Nachdem es sich bei den geplanten Gebäuden lediglich um Lagerhallen handelt und die Müllentsorgung über die schon bestehenden Verkehrsflächen des Firmensitzes abgewickelt werden kann, müssen hierzu keine besonderen Auflagen beachtet werden.

3.2 Wasser/Löschwasser

Die Versorgung des Baugebiets mit Trinkwasser ist durch den gemeindlichen Wasserversorger sichergestellt.

Es ist davon auszugehen, dass die Erweiterungsfläche mit einer ausreichenden Löschwassermenge versorgt werden kann. Der konkrete Bedarf ist im Rahmen der Bauantragsstellung zu ermitteln und ggf. die ausreichende Versorgung durch den Bauwerber nachzuweisen.

Die Bekanntmachung zum Vollzug des Bayerischen Feuerwehrgesetzes (VollzBekBayFwG) des Bayerischen Staatsministeriums des Innern vom 28.05.2013 (Az.: ID1-2211.50-162) empfiehlt den Gemeinden, bei der Ermittlung der notwendigen Löschwassermenge die Technische 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.

Für den Fall eines Brandes ist mit der Feuerwehr Hahnbach ein Löschwasser-Rückhaltekonzept zu entwickeln und in den Alarmplan für diesen Betrieb aufzunehmen.

3.3 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem.

Das Schmutzwasser wird über das Kanalsystem, Trennsystem des Marktes Hahnbach abgeleitet. Das System entwässert in die Kläranlage Hahnbach, Betriebsnummer: 02606, Größenklasse: 3 / Ausbaugröße EW 8500. Die Kosten für den Anschluss an das bestehende Kanalsystem hat der Vorhabenträger zu tragen.

Ausdrücklich hingewiesen wird auf die Genehmigungspflicht beim Einleiten von Produktionsabwässern in die Sammelkanalisation lt. §58 WHG.

Eine zusätzliche Einleitung von Schmutzwasser von den geplanten Anlagen ist jedoch derzeit nicht vorgesehen.

3.4 Niederschlagswasser

Auf die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NW FreiV) wird an dieser Stelle verwiesen.

Bei Starkniederschlägen und Schneeschmelze wild abfließendes Oberflächenwasser darf nicht zum Nachteil Dritter ab- bzw. umgeleitet werden. Die schadlose Ableitung des Oberflächenwassers ist sicher zu stellen. Das Regenwasser wird vor Ort versickert. Die genehmigungsrechtlichen Voraussetzungen hierfür sind im konkreten Fall nachzuweisen.

Niederschlagswasser kann oftmals erlaubnisfrei versickert werden, wenn die Voraussetzungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) erfüllt sind und die fachlichen Vorgaben der zugehörigen Technischen Regeln (TRENGW) eingehalten werden. Andernfalls muss für die Versickerung von gesammelten Niederschlagswasser eine wasserrechtliche Erlaubnis beantragt werden.

3.5 Umgang mit wassergefährdenden Stoffen

Auf die wasserrechtliche Anzeige- bzw. Genehmigungspflicht beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (§62 WHG) wird hingewiesen.

3.6 Strom

Es erfolgt die Verkabelung mittels Erdanschlüssen von den bestehenden Einrichtungen in Eigenregie. Die ausreichende Versorgung mit Elektrizität ist ebenfalls durch Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz gewährleistet.

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

3.7 Telekommunikation

Es ist keine gesonderte Erschließung vorgesehen.

3.8 Fernwärmeanschluss

Es ist keine Anbindung des Gebietes an ein Fernwärmeleitungssystem geplant.

4. Grundwasser

Grundwasseranschnitte sowie die Behinderung seiner Bewegung sind zu vermeiden.

Sofern Grundwasser ansteht, sind die baulichen Anlagen im Grundwasserbereich fachgerecht gegen drückendes Wasser zu sichern. Auf die Anzeigepflicht bei der Freilegung von Grundwasser bzw. die Erlaubnispflicht von Bauwasserhaltungen wird hingewiesen. Eine Grundwasserabsenkung soll nicht erfolgen.

Der genaue Stand des Grundwassers ist nicht bekannt.

5. Immissionsschutz

Im Bereich des Baugebietes sind keine relevanten Immissionen bekannt.

Im Geltungsbereich werden Lagerhallen zur Erweiterung des benachbarten Filterhandles angesiedelt.

Aufgrund der äußerst geringen durch den Betrieb der Hallen entstehenden Emissionen wird von der Erstellung eines Schalltechnischen Gutachtens abgesehen.

6. Altlasten

Ein Abgleich mit dem aktuellen Altlastenkataster des Landkreises Amberg-Sulzbach hat keine Hinweise auf etwaig vorhandene Altlasten ergeben.

7. Wasserwirtschaft

Das Planungsgebiet befindet sich in keinem festgesetzten Überschwemmungsgebiet oder wassersensiblen Bereich. Auch sonstige wasserrechtlich relevante Schutzgebiete liegen nicht vor.

8. Denkmalpflege

Im Baugebiet sind keine Bodendenkmäler bekannt.

Als nächstgelegenes Baudenkmal ist die Marienkapelle in Adlholz mit einer Entfernung von ca. 280 m zum Geltungsbereich anzusprechen.

Auf Grund der vorhandenen Topographie besteht keine Blickbeziehung zwischen Baudenkmal und Geltungsbereich.

9. Relevante übergeordnete Planungen und Fachplanungen

9.1 Landesentwicklungsprogramm

Entsprechend dem Landesentwicklungsprogramm befindet sich der Geltungsbereich im allgemeinen ländlichen Raum sowie in einer Kreisregion mit besonderem Handlungsbedarf.

Nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013 (LEP) soll die Zersiedelung der Landschaft verhindert werden (vgl. LEP 3.3G). Neubauflächen sollen nach dem LEP-Ziel 3.3 möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten ausgewiesen werde. Das Plangebiet schließt unmittelbar an bestehende Bebauung an bzw. wird von ihr umgeben, so dass das Vorhaben in dieser Hinsicht den Vorgaben des Landesentwicklungsprogramms entspricht. 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 3.1 G).

9.2 Regionalplan

Der Ort Adlholz befindet sich lt. Regionalplan Region Oberpfalz-Nord (6) im ländlichen Raum, einem ländlichen Teilraum dessen Entwicklung gestärkt werden soll sowie im Stadt- und Umlandbereich Amberg/Sulzbach-Rosenberg. In der Karte

2 „Siedlung und Versorgung" sind keine Eintragungen für das Planungsgebiet vorhanden.

In der Zielkarte 3 Landschaft- und Erholung sind ebenfalls keine Aussagen für das Planungsgebiet enthalten.

Im Süden und Westen des Plangebiets befindet sich ein landschaftliches Vorbehaltsgebiet.

10. Standort-Alternativenprüfung

Im Rahmen der Bauleitplanung wurden alternative Entwicklungsräume für Gewerbebetriebe untersucht.

Der Markt Hahnbach beabsichtigt im Moment nicht größere zusammenhängende Gewerbegebiet auszuweisen.

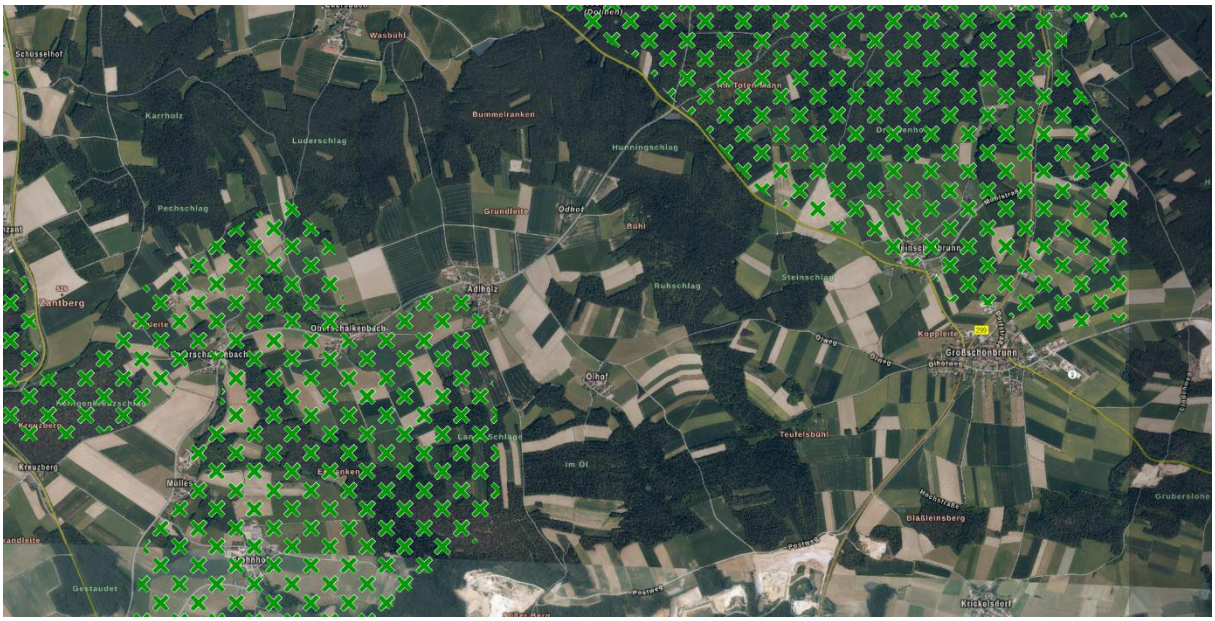
Es gibt zwei bereits ausgewiesene Gewerbegebiete „Hahnbach West Gewerbegebiet an der B 14" und „Gewerbegebiet Laubberg Süd". Beide Gebiete weisen nur eine bereits erschlossene Parzelle auf. Welche auch nicht den Flächenansprüchen des Antragstellers genügen.

Alternative, verfügbare Flächen mit gleicher Standorteignung und geringerem Eingriffspotenzial sind im Gemeindegebiet nicht vorhanden. Die folgende Alternativenprüfung beschränkt sich deshalb auf den „Wunschraum" für die Ansiedlung.

Die gewählte Fläche hat unter Beachtung der Flächenverfügbarkeit in der Gesamtschau das geringste Eingriffs-Potenzial, weshalb diese Standortalternative gewählt wurde.

Untersucht wurden insbesondere Standortalternativen im Umgriff von Adlholz, da im Ortsteil Adlholz die Ansiedlung von Gewerbebetrieben ermöglicht werden soll.

Im Südwesten von Adlholz befindet sich ein landschaftliches Vorbehaltsgebiet, was die Entwicklungsmöglichkeit in diesem Bereich erheblich einschränkt.



Quelle: Bayernatlas, Stand 22.06.2021

Nachdem Neubauflächen möglichst in Anbindung an bestehende Siedlungseinheiten ausgewiesen werden sollen wird im Weiteren der Suchraum im Anschluss an die Siedlungseinheit Adlholz weiterverfolgt.

Die Flächen im Süden von Adlholz sind, auch durch die Ortsmitte, nur schlecht erschlossen. Zudem wäre die Zufahrt zu den Flächen sehr steil. Es erscheint nicht sinnvoll Lieferverkehr durch die gegebenen Örtlichkeiten abzuwickeln.

Quelle: Bayernatlas, Stand 22.06.2021

Die Flächen östlich von Adlholz sind aufgrund der ausgeprägten Topographie für die Anordnung von höhengleichen Lagerhallen bzw. zur Ansiedlung eines Handelsbetriebes eher ungeeignet.

Quelle: Bayernatlas, Stand 22.06.2021

Im Norden ist die Siedlungsentwicklung mit einem in Reihe angeordneten Wohngebiet zum Außenbereich hin abgeschlossen.

Zusammenfassend bleibt als beste Variante für die Entwicklung von Adlholz die Erweiterung des bestehenden Betriebsgeländes in Richtung Westen.

11. Sonstiges

Auf die Beachtung folgender Gesetze und Verordnungen wird insbesondere hingewiesen:

a) Niederschlagswasserfreistellungsverordnung in der Fassung vom 01.01.2000 (GVBI S. 30, BayRS 753-1-18-UG), geändert durch Verordnung vom 11.09.2008 (GVBI S.777).
b) Technische Regeln zum Einleiten von gesammelten Niederschlagswasser in das Grundwasser.
c) Trinkwasserverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.11.2011 (BGBI.IS.2370), geändert durch Art. 2 Abs. 19 des Gesetzes vom 22.12.2011 (BGBI.I S. 3044)

C) Beschreibung des Planungsgebiets

1. Geltungsbereich / Größe

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplans umfasst das Flurstück 80 TlFl, Gemarkung Adlholz.

Der genaue Umgriff ist der beiliegenden Planzeichnung zu entnehmen. Der gesamte Geltungsbereich beträgt ca. 0,73 ha.

2. Verkehrsanbindung / Lage

Das Baugebiet befindet sich im westlichen Anschluss an die Ortschaft Adlholz.

Quelle: topographische Karte, Bayernatlas, 22.06.2021

Die Erschließung erfolgt über den privaten Hof der ortsansässigen Firma.

3.Topographie / Nutzung

Das Gelände fällt von Nord-Osten nach Süd-Westen ab. Die Fläche wird derzeit als Acker und Grünland intensiv genutzt.

4. Baugrund und Bodenverhältnisse

Entsprechend der geologischen Karte 1:500.000 befindet sich das Geltungsgebiet in der Geologischen Einheit Malm. Es handelt sich um Mergel-, Kalk- u. Dolomitstein Im Profil A--A' im Molasseuntergrund nach S Übergang von germanischer in helvetische Fazies.

Gemäß der Übersichtsbodenkarte im Maßstab 1:25.000 befindet sich der Geltungsbereich im Bereich von 236 Fast ausschließlich Pseudogley-Braunerde aus Lehm bis Schluff (Deckschicht) über Lehm bis Schluffton ((Kiesel-)Kalksandstein, (Sand-)Mergelstein).

5. Beschreibung der umweltrelevanten Faktoren

Die Beschreibung der umweltrelevanten Faktoren erfolgt im anhängenden Umweltbericht.

6. Bodenordnende Maßnahmen

Im Anschluss an das Bauleitplanverfahren ist die Neuvermessung des Bereichs vorgesehen.

D) Konzeption und Ziele aus städtebaulicher und landschaftsplanerischer Sicht

1. Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich sind nur Vorhaben entsprechend der Darstellung im Vorhaben- und Erschließungsplan sowie dem Durchführungsvertrag zulässig.

In diesem Fall wird eine Parzelle für Gewerbebetriebe geschaffen. Es erfolgt die Erweiterung eines bestehenden Betriebes um Lagerhallen.

2. Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 orientiert sich an der laut Baunutzungsverordnung § 17 definierten Obergrenze für Dorf- und Mischgebiete, ebenso die Geschossflächenzahl (GFZ). Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse mit max. 2 orientiert sich am Bestand der angrenzenden Wohn- und Gewerbebebauung. Durch die differenzierten Höhenfestsetzungen ist die Einbindung der Gebäude in das Gelände sichergestellt.

Dem ländlichen Charakter des Bereichs wird hiermit Rechnung getragen. Die Wahrung des Ortsbildes, welchem auf Grund der Lage am Ortsrand und unmittelbar vor der bestehenden Wohnbebauung erhöhte Bedeutung zukommt, wird hier stark gewichtet.

3. Baugrenzen, Abstandsflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzungen von Baugrenzen definiert.

Im Baugebiet ist lediglich offene Bauweise zulässig. Der Vorhaben- und Erschließungsplan regelt darüber hinaus die zulässige Bebauung in detaillierter Form.

Zur Sicherung der Durchlässigkeit des Quartiers und zur Wahrung des Ortsbildes ist die offene Bauweise festgesetzt.

4. Stellplätze sowie Nebenanlagen

Wellblechgaragen sind selbst bei zeitlich begrenzter Nutzung unzulässig, um den gewünschten städtebaulichen Charakter zu wahren. Die Dachform und Dachneigung ist dem Hauptgebäude anzupassen, um eine einheitliche Baustruktur innerhalb der Parzelle zu gewährleisten. Flachdächer in begrünter Form sind auf Grund der positiven ökologischen Aspekte immer zulässig.

Garagen, Carports und Nebengebäude dürfen nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen errichtet werden, um Randbereiche der Parzellen, insbesondere zum Ortsrand hin, von Bebauung freizuhalten.

Versickerungsfähige Beläge für Stellplätze sind festgesetzt, um die Versiegelung von Bodenflächen zu minimieren und die Versickerung vor Ort so weit als möglich zu erhalten. Dies dient auch der Entlastung des öffentlichen Abwassersystems.

Gebäudeunabhängige Solarenergieanlagen, Sonnenkollektoren und Kleinwindkraftanlagen sind auf Grund der sensiblen Ortsrandlage nicht zulässig. Die Nutzung von regenerativen Energien im Baugebiet ist prinzipiell wünschenswert, jedoch sind entsprechende Anlagen zur Energiegewinnung in die jeweiligen Baukörper zu integrieren bzw. anzubauen.

5. Baugestaltung, Werbeanlagen

Die Festsetzungen zur Baugestaltung sowie zu den Werbeanlagen sind sehr stringent gefasst, um der Lage am Ortsrand gerecht zu werden. Die zu errichtenden Gebäude sind darüber hinaus im Vorhaben- und Erschließungsplan weitergehend definiert.

Die Dächer können in begrünter Form ausgebildet oder alternativ mit Photovoltaik-Modulen belegt werden. Gründächer sind auf Grund der ökologischen Funktion wünschenswert und tragen zu einem „grünen" Ortsbild bei. Die Nutzung von Solarenergie ist andererseits für die Erhöhung des Anteils an regenerativer Energie zielführend. Diese Anlagen müssen jedoch in Dach- und Wandflächen ohne sichtbare Aufständerung integriert werden. Zur Beruhigung der Dachlandschaft sind Dachaufbauten unzulässig. Dies ist auf Grund der Ortsrandlage von städtebaulicher Bedeutung. Ausnahmen sind deshalb auch nur für untergeordnete und technisch notwendige Aufbauten zulässig.

Die Festsetzungen zur Höhenlage sowie zur Gebäudehöhe bilden zusammen mit den Festsetzungen zur Gebäudegestaltung eine harmonische Einbindung der Baukörper in das Landschaftsbild.

Werbeanlagen dürfen zur Wahrung des Orts- und Landschaftsbildes nur am Ort der Leistung angebracht werden. Oberhalb der Traufe sind Werbeanlagen ausgeschlossen, um eine unbillige Fernwirkung zu vermeiden.

6. Beleuchtung der Außenanlagen

Aus Gründen der Verkehrssicherheit dürfen Verkehrsteilnehmer der Kreisstraße AS 25 durch die Außenbeleuchtung der Fläche nicht geblendet werden. Zudem dürfen für die Außenbeleuchtung nur insektenfreundliche Leuchtkörper verwendet werden.

7. Verkehrsflächen

Im Baugebiet werden keine Flächen für öffentlichen Straßenverkehr festgesetzt. Die Erschließung des Baugebiets erfolgt ausschließlich über eine neu zu errichtende, private Zufahrtsstraße abgehend von einem privaten Betriebshof mit einer Mindestbreite von 3,50 m sowie einer Zufahrt von Nordosten.

Da diese auch die Feuerwehrzufahrt bei einem eventuellen Brandfall darstellt, ist diese entsprechend Norm für Feuerwehrzufahrten auszubauen.

Weitere Zufahrten aus der Parzelle sind nicht zulässig.

8. Energieversorgung, Leitungsverlegung, Schutzabstände

Die Erschließung des Baugebiets ist entsprechend dem derzeitigen Stand der Technik vorgesehen. Die Versorgungsträger sind rechtzeitig vor Erschließungsbeginn zu informieren, um eine koordinierte Leitungsverlegung zu ermöglichen.

Analog den geltenden technischen Ausführungsbestimmungen sind Sicherheitsabstände zwischen Bepflanzungen und Leitungen einzuhalten. Ebenso ist die vorhandene Freileitung bei Bepflanzung bzw. Errichtung von Gebäuden und Anlage zu beachten.

9. Grünflächen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur- und Landschaft

Die Festsetzungen zu den Grünflächen dienen der Durchgrünung des Baugebietes. Dies trägt zur positiven kleinklimatischen Wirkung bei und schafft Trittsteinbiotope für Pflanzen- und Tierwelt. Hierbei ist auf eine verstärkte Auswahl von heimischen Gehölzen zu achten, um den Regionsbezug zu erhalten und die Einbindung in den Naturraum zu gewährleisten. Die Freiflächen sind gärtnerisch zu pflegen und dadurch dauerhaft zu unterhalten. Zur Erhaltung des Kleinklimas ist die Ausbildung von Schottergärten nicht zulässig.

Im Baugebiet vorgesehen sind interne Ausgleichsflächen, um den erfolgenden Eingriff in Naturhaushalt und Landschaftsbild unmittelbar zu kompensieren.

Diese Flächen fördern die Einbindung in das Landschaftsbild.

Die Verwendung insektenfreundlicher Außenbeleuchtung führt zu einem Erhalt der Vielfalt und Zahl der vorhandenen Insekten. Damit sind auch keine wesentlichen Änderungen am Nahrungsangebot für Fledermäuse zu erwarten.

Die Beschränkung der Vollversiegelung durch die verpflichtende Verwendung von wasserdurchlässigen Bodenaufbauten für Stellplätze dient der Versickerung vor Ort und damit der Reduzierung des Abflusses von Oberflächenwasser.

Der Oberboden ist entsprechend dem Bodenschutzgesetz zu schützen.

Die vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen werden im Umweltbericht näher erläutert und beschrieben.

10. Einfriedungen

Die Festsetzungen zu den Einfriedungen dienen der Entwicklung eines stimmigen Bildes im Straßenraum unter gleichzeitiger Berücksichtigung der Ansprüche von Gewerbebetrieben.

Zaunsockel sind nicht zulässig, um die Durchlässigkeit für Kleinsäuger wie Igel zu ermöglichen.

11. Gestaltung des Geländes

Das natürliche Gelände soll weitestgehend unverändert beibehalten werden. Deshalb ist die Geländehöhe im Geltungsbereich nur begrenzt zu variieren und die entsprechende Planung im Rahmen der Ausführungsplanung darzulegen.

12. Oberflächenwasser

Das anfallende Niederschlagswasser ist aus ökologischen Gründen möglichst breitflächig über die belebte Bodenzone zu versickern. Gegebenenfalls ist eine teilweise Ableitung des Oberflächenwassers in die unterhalb liegende Wiese möglich. Die Entwässerung ist im Rahmen der Ausführungsplanung zu detaillieren und ggf. notwendige Genehmigungen einzuholen.

Zum Schutz der jeweiligen Nachbarn muss gewährleistet werden, dass die Gestaltung des individuellen Grundstücks nicht zu einer Beeinträchtigung der jeweiligen Anrainer führt, insbesondere falls es zu punktuellen Abflussbereichen kommt.

Die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers erfolgt über Mulden-Rigolen-Systeme. Bei dem vorgesehenen Mulden-Rigolen-System dürfen keine grundwasserschützenden Deckschichten durchbohrt werden. Die Versickerung des Niederschlagswassers ist auf dem Planungsgebiet ohne weitere Probleme möglich, da auf den angrenzenden Grundstücken die Versickerung ebenfalls ohne Einschränkungen möglich ist.

13. Immissionsschutz

Zum Schutz der nordöstlich anschließenden Wohnbebauung erfolgt die Nutzung der Parzelle ausschließlich für Gewerbebetriebe mit geringen Emissionen.

14. Bodendenkmalpflege

Im Geltungsbereich sind im Bayerischen Denkmalatlas keine Bodendenkmäler verzeichnet.

Sollten jedoch bei Bauarbeiten Bodendenkmäler zu Tage treten, sind die Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes zu beachten.

15. Altlasten

Es liegen keine Kenntnisse zu Altlasten vor. Bei Auftreten von schädlichen Bodenveränderungen sind detaillierte Abstimmungen mit dem Landratsamt Amberg-Sulzbach, Staatliches Abfallrecht erforderlich.

16. Abfallentsorgung

Um die ordnungsgemäße Entsorgung des anfallenden Abfalls sicherzustellen, müssen die Abfallbehälter an für Müllsammelfahrzeuge anfahrbaren Stellen bereitgestellt werden.

17. Städtebauliches Konzept

Der beplante Standort wurde gewählt, da er sich in Zusammenhang mit bereits bebauten Ortsbereichen befindet. Die Festsetzungen sind zur Wahrung der Interessen der nordöstlich vorhandenen Wohnbebauung sehr stringent gehalten und wahren damit das städtebauliche Gesamtbild.

Aufgrund der geringen Emissionen aus der geplanten Nutzung stellt die Erweiterung des bestehenden Betriebes im Anschluss an ein allgemeines Wohngebiet aus immissionsschutzrechtlicher Betrachtung keinen Widerspruch zum Trennungsgrundsatz dar. Im Vorhaben- und Erschließungsplan sind konkrete Definitionen zur möglichen Nutzung auf der Fläche enthalten.

Beeinträchtigungen über das zulässige Maß hinaus werden nicht auf die Wohnbebauung ausgehen.

Das vorliegende Erschließungssystem kommt ohne die Errichtung von neuen, öffentlichen Verkehrsflächen aus.

Durch die Lage der Ausgleichsflächen unmittelbar im Geltungsbereich wird eine Aufwertung direkt am Eingriffsbereich geschaffen und damit auch die Auswirkungen auf die Anlieger sowie das Landschaftsbild effektiv verringert.

Es erhöht sich damit zwar der Flächenverbrauch im unmittelbaren Umgriff der bebauten Ortschaft, dies wird jedoch durch den Vorteil der Eingriffsminimierung in Kauf genommen.

Gewerbegebiete (GE) und eingeschränkte Gewerbegebiete (GE/E) in Hahnbach

Aufgrund der immissionsarmen Tätigkeit des Vorhabenträgers als Versandhandel ist die Art der baulichen Nutzung der geplanten Fläche ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GE/E). Der Markt Hahnbach besitzt uneingeschränkte Gewerbeflächen in den Gewerbegebieten Hahnbach-West (B14), Laubberg-Süd und Ursulapoppenricht V (West); vBPlan für die Firma Braun. Sowie eingeschränkte Gewerbegebiete (GE/E) wie beispielweise die Teilflächen 6-7 des Gewerbegebietes Laubberg-Süd.

Damit ist eine Verträglichkeit zu dem Grundstück FINr. 85/2, Gemarkung Adlholz (Wohnhaus im Außenbereich nach § 35 Abs. 2 BauGB) gegeben. Bei dem Grundstück FINr. 85/3, Gemarkung Adlholz, handelt es sich um eine Außenbereichsfläche (Fläche für die Landwirtschaft), für die aktuell kein Baurecht besteht.

18. Grünordnerisches Konzept

Durch das Inkrafttreten der Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung im Rahmen der Bauleitplanung, ist die Gemeinde gehalten, die durch die Bauleitplanung vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft auszugleichen. Es ist nachzuweisen, auf welche Art den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege Rechnung getragen wird. Hierzu sind besonders grünordnerische Maßnahmen innerhalb des Baugebietes geeignet. Zur Minimierung eines eventuellen Ausgleichs sind diese unumgänglich.

Siehe hierzu auch den Umweltbericht mit Behandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.

Da sich der Geltungsbereich am Rand der vorhandenen Bebauung befindet und damit den neuen Ortsrand ausbildet, wird besonderer Wert auf die Ausbildung einer Randeingrünung gelegt.

Es erfolgt zudem eine Durchgrünung des Baugebiets durch die festgesetzte GRZ. Durch die Artenauswahl bei den Gehölzen, die sich an der potenziellen natürlichen Vegetation und robusten Kultursorten orientiert, sollen heimische Artengesellschaften gefördert werden. Sie erweisen sich in der Regel als resistent gegenüber störenden Einflüssen und sind gegenüber fremdländischen Arten für die heimischen Tier- und Pflanzenwelt in größerem Umfang von Nutzen.

Die Ausweisung dieser Grünflächen dient als Trittstein-Biotop. Die zu erwartenden negativen Auswirkungen der Bebauung und Flächenversiegelung werden durch die Festsetzung zur Grünordnungsplanung sowie zum Ausgleich kompensiert.

19. Artenschutz

Bei dem geplanten Baugebiet handelt es sich überwiegend um einen als intensive Ackerfläche oder Grünland genutzten Bereich (Einstufung lt. BayKompV: A11 Intensiv bewirtschafteter Acker ohne Segetalvegetation/ G11 Intensivgrünland).

Mit der „Kleinen Novelle" des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) vom 12.12.2007 wurde das Artenschutzrecht, insbesondere die besonderen artenschutzrechtlichen Vorschriften, neu ausgestaltet und an die europarechtlichen Vorgaben angepasst.

Bei der Zulassung und Ausführung von Vorhaben sind die Auswirkungen auf europarechtlich geschützte und national gleichgestellte Arten zu prüfen.

Die bisherige Nutzung sowie der vorzufindende Bestand führen entsprechend einer vereinfachten Abschätzung zu der Annahme, dass im Geltungsbereich durch die

geplante Bebauung keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG einschlägig sind.

Zur Prüfung der Betroffenheit wurde neben der eigenen Bestandserhebung auf die amtliche Biotopkartierung, die Artenschutzkartierung, der UmweltAtlas Bayern und der BayernAtlas verwendet.

Für die relevanten Arten ist der Lebensstättenschutz, Tötungs- und Verletzungsverbot sowie das Störungsverbot zu beachten.

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

E) Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 BauGB

1. Einleitung

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.

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.

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplans

Wie oben dargestellt soll durch die Bauleitplanung dringend benötigte Baufläche für einen ortsansässigen Betrieb geschaffen werden.

Umfang und Art der Bebauung ist der Darstellung oben zu entnehmen.

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

Die allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie das Baugesetzbuch, die Naturschutzgesetzen, die Immissionsschutz-Gesetzgebung, die Abfalls- und Wassergesetzgebung sowie die Bundes-Bodenschutzgesetze wurden im konkreten Fall berücksichtigt.

Die Eingriffsregelung für die Bauflächen ist gemäß dem Leitfaden ‚Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft` durchgeführt worden. (vgl. Leitfaden `Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Ergänzte Fassung´, 2003)

Quelle: BayernAtlas, Stand 22.06.2021

Das Planungsgebiet liegt nicht im Bereich von

- Internationalen Schutzgebieten wie Biosphärenreservaten
- Europäischen Schutzgebieten wie Natura 2000-Gebiete (FFH und SPA)
- Nationale Schutzgebiete wie Nationalparke, Naturparke, Naturschutzgebieten, Landschaftsschutzgebiete
- Schutzgebiete Wald
- Wasserschutzgebieten

Flächen der Biotopkartierung (Flachland) sowie des Arten- und Biotopschutzprogramms sind durch die Planung ebenfalls nicht betroffen.

Sonstige Fachpläne und -programme z.B. zum Wasser- oder Immissionsschutzrecht sowie kommunale Umweltqualitätsziele sind für die vorgesehene Fläche nicht vorhanden.

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.

2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario)

2.1.1.Umweltmerkmale

2.1.1.1 Schutzgut Mensch / Gesundheit

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

Beschreibung

Das vorliegende Bearbeitungsgebiet grenzt im Osten an bestehende Bebauung an. Der Geltungsbereich hat Bedeutung für gesunde Wohnverhältnisse im anschließenden Wohngebiet. Für die übergeordnete Erholung oder den Tourismus weist der Bereich keine erkennbare Funktion auf.

Geräuschemissionen

Der Geltungsbereich schließt im Osten an ein Dorfgebiet an. Von hier sind keine beeinträchtigenden Geräuschemissionen zu erwarten. In Richtung Süden befindet sich zur Kreisstraße eine Streuobstwiese. Im Westen schließt eine landwirtschaftliche Nutzfläche an. Im Rahmen einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung sind hier jedoch auch keine schädlichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Ebenso werden von der vorgesehenen Nutzung keine negativen Beeinträchtigungen auf vorhandene Wohnbebauung erwartet.

Überlagerungseffekte

Es sind keine Überlagerungseffekte zu erwarten.

Betroffenheit von Wegen und Infrastruktur

Die zur Bebauung vorgesehene Fläche hat für wohnortnahe Erholungszwecke keine erkennbare Funktion. Durch die bisherige Nutzung ist der Bereich derzeit nur begrenzt zugänglich. Im Geltungsbereich befinden sich auch bisher keine öffentlichen Wege.

2.1.1.2 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

Beschreibung

Der Geltungsbereich wird derzeit intensiv genutzt, es sind daher keine naturnahen Biotope vorhanden.

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass der gesamte Flächenanteil der von der Neuausweisung betroffenen Lebensräume lediglich geringe Bedeutung als Lebensraum für Pflanzen und Tiere aufweist.

Tier- und Pflanzenarten

Die vorhandene Vegetation im Bearbeitungsgebiet ist durch die menschliche Nutzung geprägt. Der gesamte beanspruchte Teil ist als landwirtschaftlich intensiv genutzter Bereich zu bezeichnen, setzt sich aus wenigen Arten zusammen und weist für das Schutzgut Tiere und Pflanzen eine geringe Bedeutung aus.

Nach den vorliegenden Erkenntnissen sind für die durch die Bauleitplanung ermöglichten Eingriffe nach Durchführung der vorgenannten Maßnahmen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG im Hinblick auf prüfrelevante Tierarten mit hinreichender Sicherheit auszuschließen.

Betroffenheit von Lebensraumtypen und Biotopen

Der Bereich ist derzeit intensiv ackerbaulich genutzt. Im Geltungsbereich sind keine kartierten Biotope vorhanden.

<u>Zeichenerklärung:</u>

rot umrandete Fläche: Geltungsbereich *rot schraffiert: Biotopkartierung Flachland*

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass der Geltungsbereich überwiegend eine geringe Bedeutung als Lebensraum für Pflanzen und Tiere aufweist.

2.1.1.3 Schutzgut Boden

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

Beschreibung

Entsprechend der geologischen Karte 1:500.000 befindet sich das Geltungsgebiet im Bereich von Malm. Es handelt sich um Mergel-, Kalk- u. Dolomitstein Im Profil A--A' im Molasseuntergrund nach S Übergang von germanischer in helvetische Fazies.

Gemäß der Übersichtsbodenkarte im Maßstab 1:25.000 befindet sich der Geltungsbereich im Bereich von 236 Fast ausschließlich Pseudogley-Braunerde aus Lehm bis Schluff (Deckschicht) über Lehm bis Schluffton ((Kiesel-)Kalksandstein, (Sand-)Mergelstein).

Bodenaufbau- und –Eigenschaften:

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.

Die Böden im Geltungsbereich sind von geringer Naturnähe, haben geringe Seltenheit und ein geringes Biotopentwicklungspotenzial. Insofern sind die Schutzwürdigkeit und die Empfindlichkeit gering.

Für die Bewertung der Bodenfunktionen wird auf die Angaben des Umweltatlas Boden des Bayerischen Landesamtes für Umwelt mit Stand vom 29.06.2021 zurückgegriffen.

Die Bodenfunktionen im betreffenden Geltungsbereich sind im Umweltatlas Boden für den Geltungsbereich nicht detailliert erfasst.

Baugrundeignung

Auf Grund der bereits erfolgten Bebauung in der unmittelbaren Umgebung und den dort erlangten Erfahrungen ist davon auszugehen, dass auch im Geltungsbereich der Baugrund entsprechend geeignet ist.

Sparsamer Umgang mit Grund und Boden

Der Bebauungsplan sieht eine Bebauung unter minimierter Erschließung vor.

Versiegelungsgrad

Es ist eine GRZ von 0,6 festgesetzt.

Altlasten:

Altlasten sind im Altlastenkataster des Landkreises Amberg-Sulzbach nicht verzeichnet.

2.1.1.4 Schutzgut Wasser

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

Beschreibung

Der Geltungsbereich befindet sich in keinem Überschwemmungsbereich.

Flurabstand zum Grundwasser

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

Betroffenheit von Oberflächenwasser

Im Planungsgebiet befinden sich keine Oberflächengewässer.

Grundwasserneubildung

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

2.1.1.5 Schutzgut Luft / Klima

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

Beschreibung

Die mittleren Jahrestemperaturen im Landkreis liegen bei ca. 8°C. Die jährliche Niederschlagsmenge beträgt im Durchschnitt ca. 650 mm.

Emissionen

Allgemein ist eine bestehende Vorbelastung durch Emissionen aus dem benachbarten Dorfgebiet anzunehmen. Die vorhandenen Straßen stellen hier infolge der Verkehrszahlen und des Abstands nahezu keine Imissionsquelle dar. Demnach ist von einer geringen bestehenden Belastung auszugehen, die jedoch nicht räumlich abgegrenzt werden kann.

Frischluftzufuhr

Der Ort Aldholz ist auf Grund seiner Lage im ländlichen Raum nicht als klimatisches Belastungsgebiet einzustufen. Der überplante Teilbereich befindet sich in Hanglage zum Kainzbach.

Kaltluftentstehungsgebiete

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

2.1.1.6 Schutzgut Landschaft / Erholung

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

Beschreibung

Prägend für den vorliegenden Landschaftsausschnitt, der durch den Bebauungsplan beansprucht wird, sind die angrenzende Bebauung im Westen sowie die Kreisstraße im Süden. Ein natürliches Landschaftsbild ist in diesem Bereich bereits nahezu nicht mehr vorhanden. Positiv wirkt sich die vorhandene zu erhaltende Streuobstweise aus.

2.1.1.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

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

Beschreibung

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

2.1.1.8 Schutzgut Fläche

Schutzgut: Fläche		
Inhalte	Vorhandene Quellen	Erstellte Unterlagen

Entsprechend der Gesetzlichen Vorgaben soll mit Grund und Boden sparsam und schonen umgegangen werden. Die Inanspruchnahme von hochwertigen land- und forstwirtschaftlich genutzten Böden ist zu vermeiden. Bodenversiegelungen sollen auf ein unbedingt notwendiges Maß begrenzt werden.

Vorliegend handelt es sich um intensiv genutztes Ackerland.

Das städtebauliche Konzept sieht die Umnutzung in einen Bereich zur Nutzung durch einen Gewerbebetrieb vor. Für die Errichtung von baulichen Anlagen wird ein möglichst großer Spielraum geschaffen, unter Berücksichtigung der Interessen der angrenzenden Wohnbebauung.

Dem Ziel eines sparsamen Umgangs mit Grund- und Boden kann entsprochen werden, da weiterer Flächenverbrauch durch Neuausweisung von Bauflächen in bislang unberührten Bereichen minimiert wird.

Durch die insgesamt kleinräumige Planung ist von Auswirkungen geringer Erheblichkeit für das Schutzgut Fläche auszugehen.

2.1.1.9 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Das Belassen der vorliegenden Flächen im bestehenden Zustand würde keine Veränderung der biologischen Vielfalt oder der Funktion als Lebensraum für Tier- und Pflanzenarten erwarten lassen, da diese Flächen weiterhin wie bisher genutzt würden. Auch für die anderen Schutzgüter würden sich keine Veränderungen ergeben.

Das Defizit an Ansiedlungs- und Erweiterungsmöglichkeit für ortsansässige Betriebe bliebe ebenfalls bestehen.

2.1.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

2.1.2.1 Auswirkung auf die Schutzgüter

2.1.2.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen durch Zerschneidung von Lebensräumen von Arten mit größeren Arealansprüchen sind nicht gegeben, da keine großflächigen Biotopkomplexe neu zerschnitten werden.

Durch den qualifizierten Bebauungsplan wird eine Fläche für die Errichtung von Gewerbegebäuden erschlossen und bebaubar gemacht. Die Lebensraumfunktion der betroffenen Flächen wird erheblich verringert.

Es ist eine Verschiebung des Artenspektrums in Richtung auf vermehrt an Siedlungsgrün adaptierte Arten zu erwarten. Dies gilt sowohl für die Flora als auch für die Fauna. Die neu entstehenden Flächen zur Durchgrünung und im Randbereichen, die nicht durch Versiegelung und Überbauung beansprucht werden, haben eine geringe bis mittlere Bedeutung für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts.

Während des Baubetriebs ist mit gewissen Beeinträchtigungen zu rechnen.

Ergebnis

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

Unter Beachtung der festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen sind keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände einschlägig.

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

2.1.2.1.2 Schutzgut Boden

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.

Durch die Anlage der Gebäude und versiegelten Flächen (GRZ = 0,6) werden Flächen dauerhaft versiegelt. Damit ist mit dem Verlust mäßig naturnaher Böden zu rechnen.

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

Ergebnis

Es sind auf Grund der hohen Versiegelung und der vorhandenen Beeinträchtigung Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit für dieses Schutzgut zu erwarten.

Gesamtbewertung Schutzgut Boden:
Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit

2.1.2.1.3 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.

Ein unmittelbarer Eingriff in Grundwasserhorizonte erfolgt wegen des vermuteten Flurabstandes voraussichtlich nicht.

Während des Baubetriebs ist mit erhöhter Erosionsgefahr bei offenliegendem Boden zu rechnen.

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

2.1.2.1.4 Schutzgut Luft/Klima

Auswirkungen

Die Versiegelung großer freier Flächen führt zur Reduktion von Kaltluftentstehungsgebieten. Eine gewisse Beeinflussung der Schutzgüter Luft und Klima ist nicht zu vermeiden. Diese bleibt jedoch aufgrund der Größe des geplanten Baugebiets unterhalb der Schwellen, die eine nachhaltige Beeinträchtigung befürchten ließe. Der Luftaustausch im Plangebiet ist durch die vorhandene Frischluftleitlinie entlang des Kainzbachs gewährleistet. Es ist deshalb davon auszugehen, dass Emissionen, die im Gewerbegebiet auftreten können, hierüber aus dem Planungsgebiet abtransportiert werden.

Durch die Ausweisung der Fläche für die Bebauung mit Gewerbebetrieben unter Einschränkungen und die damit verbundene Unzulässigkeit stark belastender Betriebe sowie durch die Vorgaben der TA-Luft sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

Ergebnis

Es sind durch die Bebauung keine erheblich negativen Umweltauswirkungen für das Schutzgut Luft festzustellen. Für das Schutzgut Klima sind allenfalls gering erhebliche Auswirkungen zu erwarten.

Gesamtbewertung Schutzgut Klima und Lufthygiene:
Auswirkungen geringer Erheblichkeit

2.1.2.1.5 Fläche

Auswirkungen

Entsprechend der gesetzlichen Vorgaben 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.

Vorliegend handelt es sich um intensiv genutztes Ackerland sowie Intensivwiese, die überplant werden soll.

Für die Errichtung von baulichen Anlagen wird ein möglichst großer Spielraum geschaffen, unter Berücksichtigung der Interessen der angrenzenden Nutzungen. Dem Ziel eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden kann entsprochen werden, da weiterer Flächenverbrauch durch Neuausweisungen in bislang unberührten Bereichen minimiert wird.

Ergebnis

Durch die insgesamt kleinräumige Planung ist von Auswirkungen geringer Erheblichkeit für das Schutzgut Fläche auszugehen.

Gesamtbewertung Schutzgut Fläche:
Auswirkungen geringe Erheblichkeit

2.1.2.1.6 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.

2.1.2.1.7 Schutzgut Landschaft / Erholung

Auswirkungen

Die vorgesehene Bebauung stellt eine bauliche Entwicklung in Zusammenhang mit der bestehenden Bebauung dar. Das geplante Baugebiet führt zu einer Veränderung des Landschafts- und Ortsbildes durch zu erwartende Reliefveränderungen sowie Gebäude.

Ergebnis

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

Gesamtbewertung Schutzgut Landschaft:

Auswirkungen geringer Erheblichkeit

2.1.2.2 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.

2.1.2.3 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 überbaut.

Durch die Ausweisung von neuen Baugebieten sind in der Regel Auswirkungen wie Lärmbeeinträchtigungen auf die im Umfeld lebende Wohnbevölkerung gegeben, die gerade während der Bauzeit erhöht sein wird.

Auswirkungen durch die Erhöhung der Verkehrszahlen infolge der Baugebietsausweisung sind im Verhältnis zu den bestehenden Verkehrsströmen nicht zu erwarten.

Der zusätzliche Verkehr (Quell- und Zielverkehr im Zusammenhang mit dem Baugebiet) wird nach allgemeinem Kenntnisstand schalltechnisch nur zu einer unwesentlichen Verschlechterung der bestehenden Situation führen, zumal die Zufahrt so gelegt wurde, dass möglichst wenig Auswirkungen auf die Wohnbevölkerung zu erwarten sind.

Baubedingt kann es jedoch zu einer erhöhten Lärmentwicklung kommen. Diese ist jedoch vorübergehend und daher als gering erheblich einzustufen.

Mit der Bebauung gehen siedlungsnahe Freiflächen verloren, die allerdings auch bisher nicht frei zugänglich waren und es erfolgt eine geringfügige Beeinträchtigung des Landschaftsbildes.

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

2.1.2.4 Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter

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

Gesamtbewertung Schutzgut Kultur- und Sachgüter:
Auswirkungen ohne Erheblichkeit

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

Emissionen sind entsprechend der gesetzlichen Vorgaben soweit als möglich zu vermeiden. Der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern ist ebenfalls durch entsprechende Gesetze geregelt, die innerhalb des Baugebiets einzuhalten sind.

2.1.2.6 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.

2.1.2.7 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 als „landwirtschaftliche Nutzfläche" dargestellt. Dieser wird deshalb im Parallelverfahren geändert.

Weitere Fachplanungen sind derzeit nicht bekannt.

2.1.2.8 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 der Fläche durch einen Gewerbebetrieb entstehen Auswirkungen auf die Luftqualität im unmittelbaren Planungsbereich, da von den

zu errichtenden Anlagen Luftemissionen ausgehen können. Der Bereich ist jedoch nicht als Gebiet mit entsprechenden Auflagen ausgewiesen.

2.1.2.9 Auswirkungen auf die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes

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.

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

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, Verringerung von erheblichen Umweltauswirkungen bei. Die verbleibenden, unvermeidlichen Auswirkungen können durch interne Ausgleichsmaßnahmen ausgeglichen werden.

2.2 Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter

2.2.1 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Im Planungsgebiet liegen keine hochwertigen oder gesetzlich geschützten Biotope.

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.

Im Norden, Westen und Süden erfolgt die Errichtung von internen Ausgleichsflächen, die zur Strukturanreicherung und zur Verbesserung der Lebensraumvielfalt beitragen. Ferner führt das Verbot von Zaunsockeln zu einer stärkeren Durchlässigkeit des Gebietes insbesondere für Kleintiere (Ausschluss tiergruppenschädigender Anlagen/Bauteile).

2.2.2 Schutzgut Boden

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.

Durch die hohe Grundflächenzahl wird die effektive Ausnutzung der Parzelle möglich und damit der sparsame Umgang mit Grund und Boden umgesetzt.

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.

2.2.3 Schutzgut Wasser

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

2.2.4 Schutzgut Landschaftsbild

Die Festsetzungen zur Durchgrünung des Gebietes führen zu einer Verminderung des Eingriffes in das Schutzgut Landschaftsbild.

2.2.5 Schutzgut Luft/Klima

Als klimatisch wirksame Vermeidungsmaßnahmen sind umfangreiche Pflanzgebote vorgesehen, die zu einer Bindung von Staubpartikeln beitragen.

2.2.6 Schutzgut Fläche

Dem Ziel eines sparsamen Umgangs mit Grund- und Boden kann entsprochen werden, da weiterer Flächenverbrauch durch Neuausweisung von Bauflächen in bislang unberührten Bereichen minimiert wird.

2.2.7 Landschaftspflegerische Maßnahmen und Festsetzungen

Im Bebauungsplan sind Grünflächen festgesetzt.

Diese werden zum Teil als Ausgleichsflächen ausgebildet. Hauptziel ist in diesen Flächen die Strukturanreicherung.

Die nicht versigelten, verbleibenden Bereiche werden als extensiv gepflegtes Grünland ausgebildet und durch Pflege in Hinblick auf Artenreichtum entwickelt. Im Westen werden zusätzlich Obstbäume in alten, regionalen Sorten eingebracht.

Zur Verbesserung des Biotopverbundes sind entlang der nördlichen, südlichen und westlichen Grenze des Geltungsbereichs fast durchgängig Grünstreifen vorgesehen.

2.3 Ausgleich unvermeidbarer Beeinträchtigungen / Eingriffsregelung

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

Die Eingriffsregelung wird im vorliegenden Fall nach dem Leitfaden ‚Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Ergänzte Fassung', 2003 durchgeführt.

2.3.1 Eingriffsermittlung

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 - Ergänzte Fassung´, 2003.

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 aus.

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

Die Festsetzung des Kompensationsfaktors erfolgt unter Berücksichtigung der festgesetzten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen.

Schutzgut	**Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen**
Boden	• Begrenzung der versiegelten Flächen • Durchgrünung durch Baum- und Gehölzpflanzungen • Anpassung des Baugebietes an den Geländeverlauf zur Vermeidung größerer Erdmassenbewegungen sowie von Veränderung von Oberflächenformen • Sparsamer Umgang mit Grund und Boden • Verwendung von versickerungsfähigen Belägen • Vermeidung von Bodenkontaminationen, von Nährstoffeinträgen in nährstoffarme Böden und von nicht standortgerechten Bodenveränderungen • Schichtgerechte Lagerung und ggf. Wiedereinbau von Boden • Schutz vor Erosion und Bodenverdichtung
Grund- und Oberflächenwasser	• Begrenzung der versiegelten Flächen • Festsetzung versickerungsfähiger Beläge • Durchgrünung durch Baum- und Gehölzpflanzungen • Versickerung von Oberflächenwasser vor Ort • Vermeidung von Grundwasserabsenkungen in Folge von Tiefbaumaßnahmen • Erhaltung der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge • Vermeidung von Grundwasseranschnitten und Behinderung seiner Bewegungen
Klima und Lufthygiene	• Begrenzung der versiegelten Flächen • Durchgrünung durch Baum- und Gehölzpflanzungen • Erhalt von Luftaustauschbahnen, Vermeidung von Barrierewirkungen

	• Erhalt kleinklimatisch wirksamer Flächen, z.B. Kaltluftentstehungsgebiete
Tiere und Pflanzen (Biodiversität)	• Verwendung standortheimischer Gehölze • Verbot tiergruppenschädigender Anlagen und Bauteile wie z.B. Zaunsockel • Durchgrünung durch Baum- und Gehölzpflanzungen • Vermeidung mittelbarer Beeinträchtigungen von Lebensräumen und Arten durch Isolation, Zerschneidung oder Stoffeinträge • Durchlässigkeit der Siedlungsränder zur freien Landschaft zur Förderung von Wechselbeziehungen
Mensch (Lärm, Erholung)	• Durchgrünung durch Baum- und Gehölzpflanzungen • Naturnahe Gestaltung von Freiflächen
Landschaft	• Eingrünung durch Baum- und Gehölzpflanzungen • Festsetzungen zur Einbindung der Gebäude in das vorhandene Gelände
Kultur- und Sachgüter	nicht erforderlich

Die detaillierten Aussagen zur Eingriffsminderung und –Vermeidung, bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter, befinden sich jeweils bei der Beschreibung dieser.

Ausgleichsflächenbedarf

Der Zustand des Plangebiets wird nach den Bedeutungen der Schutzgüter in folgende Kategorien eingestuft:

Nr.	Schutzgut	Beschreibung	Kategorie
1	Arten und Lebensräume	Ackerfläche	geringe Bedeutung Kategorie I oberer Wert
2	Boden	Anthropogen überprägter Boden ohne kulturhistorische Bedeutung oder Eignung für die Entwicklung von besonderen Biotopen	mittlere Bedeutung Kategorie II unterer Wert
3	Wasser	Gebiet mit hohem, intaktem Grundwasserflurabstand	Mittlere Bedeutung Kategorie II unterer Wert
4	Klima und Luft	Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen	geringe Bedeutung Kategorie I oberer Wert
5	Landschaftsbild	Ausgeräumte, strukturarme Agrarlandschaften	geringe Bedeutung Kategorie I oberer Wert

Eingriffs-fläche	**Typ**	**Kate-gorie**	**Eingriffs-typ**	**Faktor**	**Ausgleichs-flächenbedarf**
1.875 m²	Interne Ausgleichsfläche Ohne Anrechnung			0	**0 m²**
320 m²	Bestehende Verkehrsfläche			0	**0 m²**
460 m²	Streuobstwiese zu erhalten			0	**0 m²**
4.685 m²	Gebiet geringer Bedeutung (Ackerfläche)	I	A	0,4 (Spanne: 0,3-0,6)	**1.875 m²**
7.340 m²				**Gesamt:**	**1.875 m²**

2.3.2 Ausgleichsermittlung

Ausgleichsmaßnahme	**Fläche**	**Faktor**	**anrechenbare Ausgleichsfläche**
Interne Ausgleichsmaßnahmen			
s. Darstellung im Bebauungsplan	**1.875 m²**	**1,0**	**1.875 m²**
Summe			**1.875 m²**
Ausgleichserfordernis (Soll)			*1.875 m²*

2.3.3 Maßnahmen auf den Ausgleichsflächen

Ausgleichsmaßnahme: Flurnr. 80 Teilflächen, Gemarkung Adlholz

Besitzverhältnisse	Privatbesitz, dingliche Sicherung erforderlich
Flurstück/Gemarkung	Teilfläche Flurnummer 80, Gemarkung Adlholz
Genutzte Teilfläche	1.875 m²
derzeitige Nutzung / Bestand	Landwirtschaftliche Nutzfläche, intensiv genutztes Ackerland (A11 lt. BayKompV)
Entwicklungsziel	A1: Strukturanreicherung Anlage von - Punktuelle Bepflanzung mit Feldgehölzen und Bäumen - Ausbildung von extensiv gepflegtem, artenreichem Grünland

Maßnahmen	A1: Feldgehölze Anpflanzung von standortgerechten Sträuchern Pflanzverband: 1,20 m x 1,50 m, Pflanzqualität: mind. 60/80 cm, 3xv., mind. 5 % Solitärpflanzen mit einer Pflanzgröße von 120/150cm. Zusammensetzung lt. Artenliste im Bebauungsplan, je Art max. 20 % der Gesamtanzahl Mulchung zur Sicherung des Aufwuchses mit Stroh oder Rinde Streuobstwiese Pflanzung Obstbäume, alte, regionale Sorten Pflanzgröße mind. 8-10 cm Stammumfang, DB, 3xv als Hochstamm. Je 100 m² Ausgleichsfläche mind. 1 Obstbaum Schutz vor Verbiss, ausschließlich autochtones Pflanzmaterial Extensiv gepflegtes, artenreiches Grünland Ausmagerung des Bestandes, Ansaat sofern notwendig ausschließlich mit Kräutern aus Saummischungen ohne Grasanteil, bevorzugt jedoch teilweise bzw. vollständige Selbstbegrünung. Mahd frühestens ab Mitte Oktober, kein Mulchen sondern immer Abfuhr des Mähgutes. Je Jahr sind max. 50 % der Flächen zu mähen
Pflegekonzept	Feldgehölze Ausmähen des Unterwuchses mind. 2 x jährlich in den ersten 5 Jahren Ersatz von ausgefallenen Pflanzen in der folgenden Pflanzperiode Pflege durch teilweises „Auf-den-Stock-setzen" frühestens nach 15 Jahren, max. 20 % der Teilfläche jährlich und in abwechselnden Teilbereichen Streuobstwiese/Obstbäume Kontrolle Notwendigkeit Kronenpflegeschnitt 1 x jährlich in den ersten 5 Jahren Freimähen der Baumscheiben mind. 2 mal jährlich in den ersten 5 Jahren Kronenkontrolle auf Verkehrssicherheit alle 2 Jahren Extensiv gepflegtes, artenreiches Grünland Mahd frühestens ab Mitte Oktober, kein Mulchen sondern immer Abfuhr des Mähgutes. Pro Jahr sind max. 50 % der Flächen zu mähen. Je nach Entwicklung der Flächen sind die Pflegemaßnahmen ggf. anzupassen.

Voraussichtlicher Entwicklungszeitraum/ Reifegrad	Feldgehölze: 10 Jahre Streuobstwiese: 20 Jahre Artenreiches Extensivgrünland: 10 Jahre
Anrechnungsfaktor	1,0
Anrechnungsfläche	1.875 m²

Ausgleichsmaßnahmen:

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 autochtones Pflanz- und Saatgut zu verwenden. Ein entsprechender Nachweis ist der unteren Naturschutzbehörde nach Abschluss der Maßnahmen vorzulegen. Die im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung festgelegten Ausgleichsflächen müssen nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes dem bayerischen Landesamt für Umweltschutz (LfU) zur Übernahme in das Ökoflächenkataster mitgeteilt werden.

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

Die Ausgleichsmaßnahmen sind nach Baufortschritt des Baugebietes zu verwirklichen. Es erfolgt eine Zonierung der Ausgleichsflächen von I bis IV, mit jeweils einer Fläche von ca. 470m².

2.4 Alternative Planungsmöglichkeiten

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

Die vorgesehene Variante bedarf keiner neuen, öffentlichen Erschließungsanlagen.

Die Lage ergibt sich aus dem vorhandenen Ortsrand.

2.5 Zusätzliche Angaben

2.5.1 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Da es sich bei der Planung um eine durchschnittliche Inanspruchnahme von Flächen handelt, sind weiträumige Auswirkungen auf den Naturhaushalt unwahrscheinlich. Daher ist der Untersuchungsbereich auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans sowie die direkt angrenzenden Bereiche begrenzt. Eine Fernwirkung ist bei den meisten umweltrelevanten Faktoren nicht zu erwarten. Ausnahmen bilden lediglich das Landschaftsbild sowie Immissionen. Der Untersuchungsraum ist bei diesen Schutzgütern entsprechend weiter gefasst.

Die Bestandserhebung erfolgt durch ein digitales Luftbild, das mit der digitalen Flurkarte überlagert und eigenen Bestandserhebungen.

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

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

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

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

2.5.2 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	Mensch/Gesundheit	- Die Einhaltung der Immissionsrichtwerte entsprechend der vorliegenden schalltechnischen Festsetzungen im Bebauungsplan und vorhaben- und Erschließungsplan wird geprüft.
2	Tiere und Pflanzen	- Spätestens 5 Jahre nach Beginn der Erschließungsmaßnahmen 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	Boden	- Spätestens 5 Jahre nach Beginn der Erschließungsmaßnahmen 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	Wasser	- Spätestens 5 Jahre nach Beginn der Erschließungsmaßnahmen 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. - Der Nachweis einer gesicherten Abwasserbeseitigung ist durch den Vorhabenträger zu erbringen.
5	Luft/Klima	- Spätestens 5 Jahre nach Beginn der Erschließungsmaßnahmen 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.
6	Landschaft/Erholung	- Spätestens 5 Jahre nach Beginn der Erschließungsmaßnahmen 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.
7	Kultur- und Sachgüter	- Keine Überwachungsmaßnahmen erforderlich
8	Fläche	- Die Einhaltung der bauleitplanerischen Festsetzung und auch der Darstellung im Vorhaben- und Erschließungsplan insbesondere zur Flächenversiegelung bzw. GRZ wird durch die Bauaufsichtsbehörde sichergestellt.

Zur Einhaltung der Monitoringmaßnahmen sind im Durchführungsvertrag Verpflichtungen für den Vorhabenträger verankert.

3. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der Geltungsbereich wurde im Anschluss an vorhandene Bebauung angefügt Es sind keine wertvollen Lebensräume von der Planung betroffen. Durch eine intensive Eingrünung, die Einbindung der Baukörper sowie die Reglementierung der Versiegelung werden differenzierte Vermeidungsmaßnahmen getroffen.

Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse zusammen:

Allgemein verständliche Zusammenfassung				
Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis
Boden	geringe Erheblichkeit	mittlere Erheblichkeit	mittlere Erheblichkeit	mittel
Grund- und Oberflächen-wasser	geringe Erheblichkeit	mittlere Erheblichkeit	mittlere Erheblichkeit	mittel
Klima und Lufthygiene	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering
Tiere und Pflanzen (Biodiversität)	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering
Mensch (Lärm, Erholung)	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering
Landschaft	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering
Kultur- und Sachgüter	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen
Fläche	Mittlere Auswirkungen	geringe Auswirkungen	geringe Auswirkungen	gering

Es sind von der Planung keine wertvollen Lebensräume betroffen. Vermeidungsmaßnahmen verringern die Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt, so dass die ökologische Funktionsfähigkeit des Landschaftsraumes 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.

F) Quellen

BAYERISCHES GEOLOGISCHES LANDESAMT
(1981 Hrsg.):
Geologische Karte von Bayern 1:500.000
München

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN:
Bauen im Einklang mit Natur- und Landschaft: Ein Leitfaden (Ergänzte Fassung).
München 2003

MEYNEN, E und SCHMIDTHÜSEN, J. (1953):
Handbuch der naturräumlichen Gliederung Deutschlands.
Verlag der Bundesanstalt für Landeskunde, Remagen.

OBERSTE BAUBEHÖRDE IM BAYERISCHEN STAATSMINISTERIUM DES INNEREN:
Der Umweltbericht in der Praxis. Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung.
München

SEIBERT, P.:
Karte der natürlichen potentiellen Vegetation mit Erläuterungsbericht.
1968

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT
Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz (Fin-Web)
Stand 09.08.2021

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT
Bodeninformationssystem Bayern (Internetdienst)
Stand 09.08.2021

REGIONALER PLANUNGSVERBAND REGENSBURG
Regionalplan Region Oberpfalz Nord (6)

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR WIRTSCHAFT, LANDESENTWICKLUNG UND ENERGIE
Rauminformationssystem Bayern (risby online)
Stand 09.08.2021

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT
Umweltatlas Bayern
Stand 09.08.2021

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM DER FINANZEN UND FÜR HEIMAT
BayernAtlas
Stand: 22.06.2021

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE
Bayerischer Denkmal-Atlas
Stand: 09.08.2021

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT
Artenschutzkartierung (ASK)

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT
Biotopflächen und Sachdaten

G) Anlagen (Teil der Unterlagen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan)

H) Impressum

Planverfasser:

NEIDL + NEIDL
Landschaftsarchitekten und Stadtplaner
Partnerschaft mbB
Dolesstraße 2
92237 Sulzbach-Rosenberg