

D) Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 i.V.m. § 2a BauGB

1. Anlass der Planung

Die Stadt Sulzbach-Rosenberg beabsichtigt im Zuge der Innenentwicklung einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 12 BauGB aufzustellen, um Flächen zur Errichtung einer hausärztlichen Gemeinschaftspraxis und eines Lärmschutzwalles zur Verfügung zu stellen.

2. Kurzbeschreibung der Ausgangssituation und Bewertung der Umweltauswirkungen

Der räumliche Geltungsbereich (s. Abb. 8 rote Markierung) des Bebauungsplans liegt derzeit größtenteils auf einer Brachfläche, in einer Mulde zwischen dem Wohngebiet Panzerhöhe und dem Kreuzungsbereich der Bundesstraße B 14 und der Neumarkter Straße. Vorrangig befinden sich Grünlandflächen, extensiver und intensiver Nutzung, mit teils vernässten Bereichen, amtlich kartierte Biotopflächen (grüne Markierung) und Geländeböschungen (Wallanlage) innerhalb des Gebietes.



Abb. 8: Luftbild (QUELLE: FIN-Web © Daten: Bayerische Vermessungsverwaltung, 02.07.2017), ohne aktualisierte amtliche Vermessung - Grundstückszerschlagung

FOTO VON WESTEN NACH OSTEN



FOTO VON SÜDEN NACH NORDEN



Begehung April 2018

Von den Strukturen der amtlichen Biotopkartierung Flachland Nr. 6536-0169.04 „Heckenkomplex Pantzerhöhe/Krötensee“ sind faktisch nur noch kleine Bereiche im nordöstlichen Teil des Planungsgebietes vorhanden. Teilflächen des Gebietes sind durch Fahrspuren und als Lagerplatz anthropogen stark beansprucht oder versiegelt.

Ein Eingriff in Flächen nach § 30 BNatSchG bzw. Art. 23 BayNatSchG ist nicht gegeben. Im Umfeld des Planungsgebietes befindet sich weder ein FFH-Gebiet, noch ein Vogelschutzgebiet oder Natura 2000-Gebiet zum länderübergreifenden Schutz gefährdeter wildlebender heimischer Pflanzen- / Tierarten und ihrer natürlichen Lebensräume.

Eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB oder ein ausführlicher Umweltbericht nach § 2a BauGB ist auf Grund der vorliegenden Ausgangssituation, nach Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde für den Geltungsbereich von ca. 3.900 m² nicht erforderlich. Eine wesentliche Beeinträchtigung von Schutzgütern im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB ist, wie im Folgenden kurz behandelt, nicht zu erwarten.

Schutzgut Boden und Fläche

Die Eignung des Baugrundes wurde nicht untersucht. Auf Grund der bereits erfolgten Bebauung in der Umgebung und den dort erlangten Erfahrungen ist jedoch davon auszugehen, dass auch im Geltungsbereich der Baugrund entsprechend geeignet ist. Altlasten sind im Bearbeitungsgebiet nicht bekannt. Der Bebauungsplan sieht eine Bebauung unter minimierter Erschließung vor.

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.

Es sind bereits teilversiegelte Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans vorhanden. Durch die Anlage des Gebäudes und der Verkehrsflächen werden Flächen dauerhaft versiegelt bzw. teilversiegelt. Betriebsbedingt ist mit sehr geringen Bodenverdichtungen zu rechnen. Bodenverunreinigungen auf der Fläche oder an den angrenzenden Flächen sind nicht zu erwarten. Der Wirkraum betrifft ausschließlich den Geltungsbereich.

Schutzgut Wasser

Der Geltungsbereich befindet sich in einem wassersensiblen Bereich (s. Abb. 9).



Abb. 9: Wassersensibler Bereich © 2019 Bayerische Vermessungsverwaltung, Bayer. Landesamt für Umwelt

Es befinden sich keine festgesetzten Überschwemmungsgebiete oder HQ₁₀₀ gefährdete Flächen innerhalb des Geltungsbereiches. Der bestehende von Westen nach Osten verlaufende Vogelherdgraben wurde ausgebaut und verrohrt. Diese Verrohrung zur Entwässerung wird beibehalten.

Anfallenden Niederschlagswasser wird im bestehenden naturnahen Rückhaltebecken versickert. Dies trägt positiv zur Grundwasserneubildung bei.

Schutzgut Klima

Allgemein ist eine bestehende Vorbelastung durch Emissionen aus dem Straßenverkehr anzunehmen. Demnach ist von einer bestehenden Belastung auszugehen, die jedoch nicht räumlich abgegrenzt werden kann. Die Freiflächen haben lokal eine geringe Bedeutung als Kaltluftentstehungsgebiet, überörtliche Luftaustauschbahnen sind von der vorliegenden Planung nicht betroffen. 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.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Auf Grund der degradierten Fläche und der Ortseinsicht sind artenschutzrechtliche Belange nach aktuellem Wissenstand nicht betroffen. Natura 2000 Gebiete (FFH - und Vogelschutzrichtlinie) bleiben von der Planung unberührt. Geschützte Biotope sind faktisch nicht mehr vorhanden. In bestehende Gehölzbestände wird nicht oder nur unwesentlich eingegriffen, sodass

Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG ausgeschlossen werden können. Die neu entstehenden Grünflächen und Flächen zur Ein-/ und Durchgrünung, die nicht durch Versiegelung und Überbauung beansprucht werden, haben eine geringe bis mittlere Bedeutung für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts.

Schutzgut Mensch

Von dem geplanten Bauvorhaben gehen Geräuschemissionen, vorrangig durch den Zielverkehr zur Gemeinschaftspraxis, aus. Die Einflüsse der angrenzenden Verkehrsachsen der Bundesstraße B 14 und der Neumarkter Straße auf die angestrebte Bebauung wird vorbeugend durch aktive und passive Schallschutzmaßnahmen auf Basis der schalltechnischen Untersuchung (s. Anlage) vermieden. Durch entsprechende Festsetzungen in Bebauungsplan, kann davon ausgegangen werden, dass sich weder auf die geplante noch auf die bestehende Bebauung langfristig negative Auswirkungen ergeben.

Schutzgut Landschaft

Vorrangig befinden sich Grünlandflächen, extensiver und intensiver Nutzung und Geländeböschungen (Wallanlage) innerhalb des Gebietes. Zu Wahrung des Ortsbildes sieht der Grünordnungsplan Festsetzungen zur Ein-/ Durchgrünung des Geltungsbereiches vor. Der Baukörper fügt sich in das vorhandene Ortsbild ein.

3. Eingriffsermittlung

Der voraussichtliche Eingriff (s. Abb. 10) findet auf Flächen geringer bis mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorien I und II) statt. In noch vorhandene Teilbereiche der biotopkartierten Flächen wird nicht oder nur unwesentlich eingegriffen.

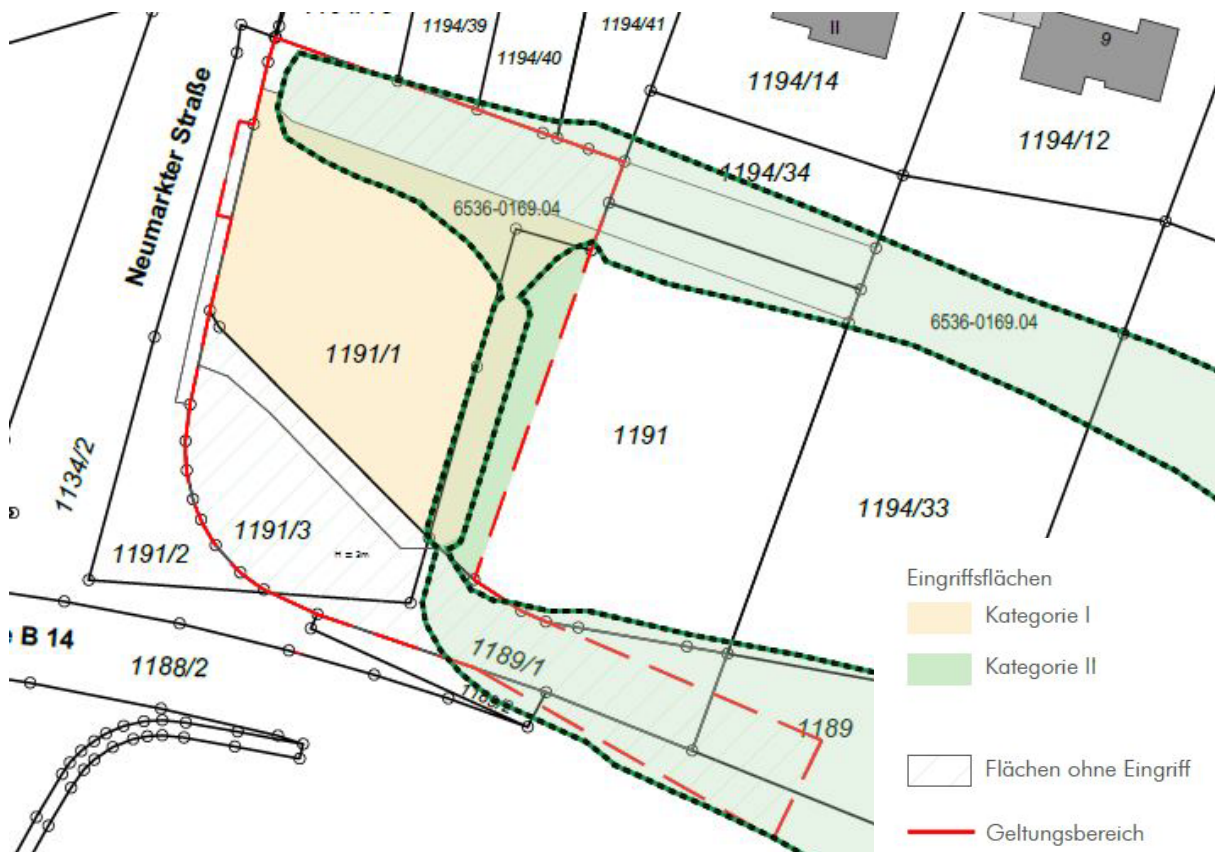


Abb. 10: Karte Eingriff (ohne aktualisierte amtliche Vermessung - Grundstückszerlegung)

4. Ausgleichsermittlung

Durch die geplante Bebauung werden Flächen dauerhaft umgewandelt und die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und/oder des Landschaftsbild nachhaltig beeinträchtigt. Der unvermeidbare Eingriff ist nach § 1a Abs. 3 BauGB ausgleichspflichtig. Im Jahr 2008 wurde bereits ein Baugenehmigungsverfahren zur Errichtung eines Einkaufsmarktes innerhalb des geplanten räumlichen Geltungsbereichs (rot s. Abb. 12) sowie auf der östlichen Teilfläche des Grundstücks mit Flurstücks-Nr. 1191, Gemarkung Sulzbach, durchgeführt. An Hand des Ausgangszustandes vom Mai 2001 (s. Abb. 11) wurden im Vorfeld Ausgleichszahlungen für die angestrebte dauerhafte Umwandlung der Fläche getätigt.



Abb. 11: Luftbild Mai 2001
(Quelle Stadt Sulzbach-Rosenberg, ohne aktualisierte amtliche Vermessung - Grundstückszerlegung)



Abb. 12: Luftbild Juni 2017

In den vorhandenen Wall, im Südosten des Geltungsbereichs, können zum Anschluss der geplanten aktiven Lärmschutzmaßnahmen Abgrabungen-/ Aufschüttungen (maximal 0,80 m) in geringem Ausmaß notwendig werden. Auf Grund des geringen Umfangs und der vorangegangenen Ausgleichszahlungen ergibt sich für die aktuelle Planung kein weiterer Ausgleichflächenbedarf.