

Stadt Sulzbach-Rosenberg
L a n d k r e i s A m b e r g - S u l z b a c h

Umweltbericht

nach § 2 Abs. 4 BauGB

zum

Bebauungs- und Grünordnungsplan (verbindlicher Bauleitplan) für das Gebiet

„Am Lohfeld“

Sulzbach-Rosenberg, den 23.11.2009
geändert am 04.05.2010

Planung:
Manfred Neidl, Dipl.-Ing. (FH)
Landschaftsarchitekt
Dolesstraße 2
92237 Sulzbach-Rosenberg
Tel. 09661 / 10470 Fax 09661 / 10478
e-mail: Info@Neidl.de



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.

Zweck des Umweltberichts ist es, einen Beitrag zur Berücksichtigung der Umweltbelange bei der Zulassung von Projekten zu leisten und dadurch der Umweltvorsorge zu dienen. Er 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

Die Stadt Sulzbach-Rosenberg plant im Stadtteil Kempfenhof ein Allgemeines Wohngebiet „Am Lohfeld“ zur Deckung des Bedarfs an Baugrundstücken auszuweisen.

Das Planungsgebiet befindet sich westlich der Stadt Sulzbach-Rosenberg, in unmittelbarer Nähe zur Bundesstraße B 14 im Norden.

Der Bebauungsplan weist am südwestlichen Ortsrand von Kempfenhof ein Allgemeines Wohngebiet (WA) mit 6 Bauparzellen und einer Grundflächenzahl von $\leq 0,35$ aus, so dass maximal 30 % der Fläche überbaut werden dürfen. Näheres der Grüngestaltung ist im Textteil in den grünordnerischen Festsetzungen geregelt.

Die Grundstücksflächen betragen ca. 796 m² bis 964 m² und werden über eine von Nord nach Süd laufende Stich-/ Erschließungsstraße mit Wendehammer erschlossen. Die Anbindung an den Ort erfolgt über die bestehende Ortsstraße „Am Lohfeld“ im Norden.

Im Westen und Süden des Baugebietes sind auf Privatgrund Heckenpflanzungen zur Ortsrandeingrünung festgesetzt. Die erforderlichen Ausgleichsflächen werden in unmittelbarer Nähe zum Baugebiet am südlichen Ortsrand festgesetzt.

Gemarkung Trondorf Fläche Flurstücks-Nr. 986, Flurstücks-Nr. 986/4,
Teilfläche Flurstücks-Nr. 945, Teilfläche Flurstücks-Nr. 990,
Teilfläche Flurstücks-Nr. 953/9

Die Gesamtfläche des geplanten Baugebiets beträgt ca. 0,983 ha.

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

Die allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie das Baugesetzbuch, die Naturschutzgesetze, die Abfall- und Immissionsschutz-Gesetzgebung wurden im vorliegenden Fall berücksichtigt. Die Eingriffsregelung 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).

Nach dem Regionalplan Region Oberpfalz-Nord (6) befindet sich der Stadtteil Kempfenhof weder in einem landschaftlichen Vorbehaltsgebiet noch innerhalb eines Naturparks. Schutzgebiete nach dem Bayerischen Naturschutzgesetz sind nicht betroffen. Es handelt sich jedoch um ein Gebiet, das häufig für Erholungszwecke aufgesucht wird.

In Hinblick auf die positive Siedlungs- und Bevölkerungsentwicklung des Stadtteils und seiner strukturellen Voraussetzungen werden keine grundsätzlichen Einwendungen gegen die vorgesehene Darstellung von WA-Gebieten erhoben. Es handelt sich hier um einen ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung nachhaltig gestärkt werden soll.

Parallel zum Bebauungsplanverfahren wird der Flächennutzungs- und Landschaftsplan geändert und stellt im betreffenden Bereich ein Allgemeines Wohngebiet (WA) und Ausgleichsfläche dar.

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

1.3 Natürliche Grundlagen

Lage im Raum

Das geplante Gebiet liegt im Naturraum ‚Hochfläche der Mittleren Frankenalb (081-A).

Die Höhenlage im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt auf einer mittleren Höhe von 440 m üNN. Das Planungsgebiet ist relativ eben.

Geologie, Boden und Vegetation

Das Ausgangsmaterial für die Bodenbildung sind Ablagerungen der oberen Jurazeit (Malm). Der Malm wird nach Nordosten zunächst von kreidezeitlichen Sanden überdeckt, die ihrerseits zunehmend von quartären Lehm und Solifluktionsschutt verhüllt werden.

Die bindigen Böden der kreidezeitlichen Ablagerungen stellen sich überwiegend als Parabraunerden und pseudovergleyte Braunerden dar.

Bezüglich der natürlichen Ertragsfunktion des Bodens sind im Untersuchungsgebiet Flächen mit mäßigen Erzeugungsbedingungen vorhanden. Die teils tiefgründigeren und bindigeren Böden der Kreideabdeckung werden aufgrund des besseren Wasserhaushaltes weitgehend ackerbaulich genutzt.

Klima und Wasserhaushalt

Das Klima der naturräumlichen Untereinheit ist räumlich differenziert. So sind die Höhenlagen im Westen mit 6 – 7 C° merklich kühler als das restliche Gebiet.

Aufgrund der Stauwirkung der Frankenalb gehört die Kuppenlandschaft mit Jahresniederschlägen zwischen 850 – 950 mm zu den niederschlagreichsten Gebieten des Landkreises, wobei die Niederschlagsmengen nach Osten hin (Planungsgebiet) rasch von 850 mm auf 650 mm sinken.

In der trockenen, verkarsteten Mittleren Frankenalb versickert Niederschlagswasser rasch in den Spalten des Karstes. Fließgewässer sind hier selten und haben meist landschaftsprägende, steil eingetieft Kastentäler geschaffen.

Angaben zu den Grundwasserverhältnissen können nicht gemacht werden, da entsprechende Bodenuntersuchungen und Aufschlussbohrungen fehlen. Aufgrund der topografischen Lage des Baugebietes und Festsetzung der bebaubaren Flächen ist davon auszugehen, dass ein ausreichender Grundwasserflurabstand vorhanden ist.

Im Planungsgebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

Potentielle natürliche Vegetation

Vergleichbar der Hochfläche der Nördlichen Frankenalb würden ohne menschlichen Einfluss weitgehend Buchenwaldgesellschaften das Landschaftsbild der Hochfläche der Mittleren Frankenalb beherrschen.

Nach Untersuchungsergebnissen zur potentiellen natürlichen Vegetation Bayerns von SEIBERT und JANSSEN (1968), die aufbauend auf Bodeneinheiten und unter Berücksichtigung von Höhenlagen und Klimaverhältnissen Vegetationsgebiete großräumig beschreiben, befindet sich der Planungsbereich entsprechend den natürlichen Gegebenheiten in der Zone des Reinen Platterbsen-Buchenwaldes (Lathyro-Fagetum typicum) mit Orchideen-Buchenwald (Carici-Fagetum), Mittelgebirgs-Rasse.

Reale Vegetation

Als reale Vegetation kommt auf den landwirtschaftlich genutzten Flächen artenarmes Dauergrünland vor.

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 Schutzgut Mensch / Gesundheit

Beschreibung

Das Planungsareal umfasst ca. 0,887 ha Grünland (ohne private Grünfläche), das in der Primärproduktion von Nahrungsmitteln für den Menschen seine Bedeutung hat. Wegen der Kleinflächigkeit spielt dies aber eine untergeordnete Rolle.

Auswirkungen

Mit der Einrichtung des Baugebietes gehen ca. 0,887 ha landwirtschaftliche Flächen verloren, die der Primärproduktion von Nahrungsmitteln dienen. Dieser Flächenverlust spielt allerdings eine untergeordnete Rolle, zumal durch die landwirtschaftliche Nutzung auch negative Einflüsse auf das bestehende, direkt angrenzende Wohnareal verbunden sein können.

Ergebnis

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

2.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Beschreibung

Die vorhandene Vegetation im Bearbeitungsgebiet ist geprägt durch die menschliche Nutzung. Der Geltungsbereich ist als landwirtschaftlich intensiv genutzte Fläche (Grünland) zu bezeichnen. Die Vegetation der Wiese setzt sich aus wenigen Arten zusammen und weist deshalb eine für den Naturhaushalt untergeordnete Bedeutung auf. Unter Berücksichtigung der bestehenden intensiven Nutzung ist der Bereich als stark gestört und anthropogen beeinflusst einzustufen. Seltene bzw. gefährdete Arten sind deshalb voraussichtlich auszuschließen.

Eine Vernetzung von Lebensraumstrukturen über das Plangebiet eingrünenden Hecken ist möglich.

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass der überwiegende Flächenanteil der Lebensräume eine lediglich geringe Bedeutung als Lebensraum für Pflanzen und Tiere aufweist. Teile mit hoher Bedeutung sind von der Überbauung nicht betroffen.

Auswirkungen

Durch die Bebauung werden Flächen in Anspruch genommen, die derzeit landwirtschaftlich genutzt werden. Da es sich hierbei um Flächen geringer Empfindlichkeit handelt, ist mit einer schwerwiegenden Beeinträchtigung des Bestands nicht zu rechnen. Dem Arealverlust auf intensiv genutzten Wiesen steht eine künftige Verbesserung an vertikalen Strukturen mit Bäumen und Sträuchern gegenüber.

Eine Vernetzung von Lebensräumen und vor allem eine Durchgrünung der Flur ist durch die Anlage von Hecken und extensiv genutzten Flächen zukünftig stärker gewährleistet, was auch den Zielen des Regionalplanes Oberpfalz-Nord (6) entspricht.

Ergebnis

Im Hinblick auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen sind gering bedeutende Flächen betroffen, so dass in der Zusammenschau gering erhebliche Umweltauswirkungen für dieses Schutzgut zu erwarten sind.

Mit Schreiben vom 23.11.2009 teilt Herr Dobmeier, Landratsamt Amberg Sulzbach, Untere Naturschutzbehörde mit, dass deshalb auch keine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) erforderlich ist.

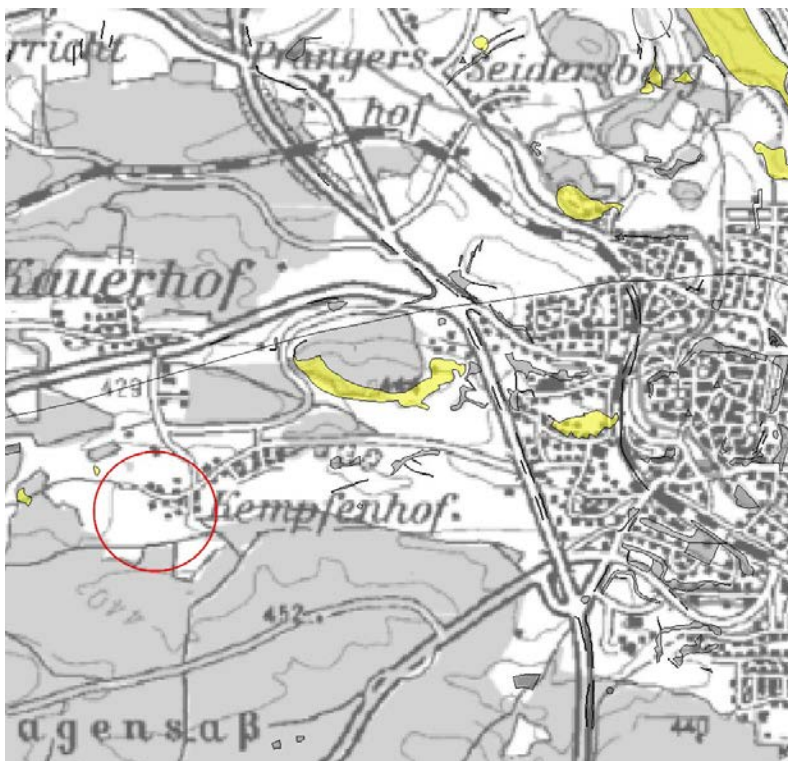


Abbildung 1 : Auszug aus Biotopkartierung

Zeichenerklärung:

Farbe GELB: regional bedeutsame Biotope z.B. Magerrasen, Gebüsch, Feldgehölz

2.3 Schutzgut Boden und Wasser

Beschreibung

Boden dient als Pflanzen- und Tierlebensraum, als Filter, für die Wasserversickerung und –verdunstung sowie der Klimaregulierung. Zudem hat er seine Funktion als Produktionsgrundlage für die Landwirtschaft. Belebter, gewachsener Boden ist damit nicht ersetzbar.

Bezüglich der natürlichen Ertragsfunktion des Bodens sind im Untersuchungsbereich Flächen mit mäßigen Erzeugungsbedingungen vorhanden. Unterschiede bzgl. der biotischen Lebensraumfunktion des Bodens sind im Untersuchungsraum nicht zu erkennen. Es sind keine besonders schutzwürdigen Bodenflächen festzustellen.

Zu Altlasten oder Altablagerungen ist in diesem Bereich nichts bekannt.

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.

Mit der festgesetzten Grundflächenzahl von maximal 0,35 ist ein mittlerer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad möglich.

Es sind keine natürlichen Oberflächengewässer vorhanden und keine Gefährdung des Grundwassers. Private Verkehrsflächen und öffentliche Stellflächen erhalten wasserdurchlässige Beläge. Durch begrünte Flächen wird eine flächige Versickerung gewährleistet.

Ergebnis

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden und Wasser werden als mittel erheblich eingestuft.

2.4 Schutzgut Luft / Klima

Beschreibung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist durch die Lage mit geringer Flächenneigung als untergeordnetes Kaltluftentstehungsgebiet zu werten, da nur wenig oder gar kein Kaltluftabfluss zu erwarten ist.

Besondere Erhebungen zur Luft bzw. deren Verunreinigung liegen für das Planungsgebiet nicht vor.

Auswirkungen

Einflüsse auf Luft und Kleinklima können durch die Versiegelung (Verdunstung, Aufheizen im Sommer usw.) begrenzt bzw. lokal auftreten, wodurch jedoch erhebliche Eingriffe in das Schutzgut Klima und Luft nicht zu erwarten sind.

Durch die Bebauung wird weder eine Frischluftschneise noch ein dazugehöriges Kaltluftentstehungsgebiet maßgeblich beeinträchtigt.

Im Übrigen befindet sich der Stadtteil Kempfenhof in einer ländlichen Region mit intakten Wäldern und Fluren im Umgriff, so dass stets ein ausreichender Luftaustausch zu erwarten ist.

Auf Grund der Größenordnung des Baugebiets sind keine größeren Auswirkungen auf Klima und Luftaustausch zu erwarten.

Ergebnis

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

2.5 Schutzgut Landschaft / Erholung

Beschreibung

Mit Lage im Stadtteil Kempfenhof ist kein herausragender Bereich für das Landschaftsbild betroffen. Das Baugebiet ist aus der Ferne nicht einsehbar.

Prägend für den vorliegenden Landschaftsausschnitt, der durch den Bebauungsplan beansprucht wird, ist die landwirtschaftliche Fläche (Grünland), die im Süden teilweise von einem Waldgebiet begrenzt wird. Die Einsehbarkeit aus Richtung Norden und Osten ist durch die vorhandene Bebauung nur bedingt vorhanden. Im Westen wird durch die geplante Bebauung der Ortsrand neu definiert. Durch Pflanzgebote auf Privatgrund ist eine landschaftsgerechte Eingrünung gewährleistet.

Die durch den Bebauungsplan beanspruchte Fläche besitzt keine erkennbare Erholungsfunktion.

Auswirkungen

Die Bebauung verändert das Landschaftsbild im unmittelbaren Planungsumgriff. Durch die Siedlungserweiterung sind keine störenden Fernwirkungen zu erwarten. Durch die vorgesehene Eingrünung des Gebietsrandes und angrenzenden Waldflächen werden diese weiterhin reduziert. Das Landschaftsbild wird durch die Pflanzmaßnahmen aufgewertet und der Eingriff kompensiert.

Langfristig ist mit keiner entscheidenden Verschlechterung des Schutzgutes zu rechnen.

Ergebnis

Die Beeinträchtigung des Schutzgutes Landschaftsbild/Ortsbild ist als gering einzustufen.

2.6 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Beschreibung und Auswirkungen

Es sind keine Kultur- und Sachgüter vorhanden oder im Boden zu erwarten. Auch im Wirkungsgefüge mit dem Umland bestehen keine Verbindungen (z.B. Sichtbeziehungen) zu besonderen Kulturgütern.

Sollten während der Bauarbeiten Funde auftreten, sind diese gemäß Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes zu melden.

Ergebnis

Es sind durch die Bebauung keine erheblichen Umweltauswirkungen für dieses Schutzgut zu erkennen.

2.7 Biologische Vielfalt

Beschreibung

Die Artausstattung und Zusammensetzung der Lebensräume im Bereich des Grünlands sind als für den Landschaftsraum unterdurchschnittlich zu bezeichnen. Besonders seltene oder gefährdete Arten oder Gesellschaften wurden nicht festgestellt.

Auswirkungen

Durch die Umwandlung der bisherigen, intensiv genutzten Grünlandflächen in bebaute Flächen wird zunächst eine Verschlechterung der Artausstattung in diesem Bereich bewirkt. Durch die Ein- und Durchgrünung des Baugebietes werden jedoch kleinräumig differenzierte Standortverhältnisse geschaffen, z.B. Nistplätze in Hecken und Bäumen, Wasser- / Teichflächen, die zu einer Vielzahl unterschiedlichster Lebensräume für Flora und Fauna führen. Durch naturnahe Gartengestaltung können diese zusätzlich unterstützt werden.

Eine Verschlechterung der biologischen Vielfalt durch die vorgesehene Bebauung wird nicht erkannt.

Ergebnis

Es sind durch die Bebauung keine erheblichen Umweltauswirkungen für dieses Schutzgut zu erkennen.

2.8 Abfälle / Abwässer

Beschreibung

Abwasser oder Abfälle fallen an.

Ergebnis

Es sind keine relevanten Umweltauswirkungen zu erwarten, da die Abwasser- und Abfallentsorgung sichergestellt ist.

2.9 Wechselwirkungen

Die einzelnen Schutzgüter stehen unter einander 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.

3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bewertung gegenüber der Prognose der Umweltentwicklung ohne Verwirklichung des WA Allgemeinen Wohngebietes ("Null-Variante").

Wenn das Allgemeine Wohngebiet nicht verwirklicht wird, werden die entsprechenden Flächen wie bisher landwirtschaftlich genutzt. Die Tendenz in der Landwirtschaft, Dauergrünland in Ackerstandorte umzuwandeln, kann auch hier an diesem Standort dazu führen, dass die noch vorhandene Wiesenfläche zugunsten eines intensiv genutzten Ackers umgebrochen wird. Eine intensiv landwirtschaftliche Nutzung kann sich auch negativ auf das bestehende Wohnareal auswirken.

Da aber auch eine Entwicklung hin zu Brachflächen (Acker- und Wiesenbrache) möglich ist, ist es für eine Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung zu unwägbar.

4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

4.1 Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter

4.1.1 Schutzgut Mensch / Gesundheit

Die vorgesehene Eingrünung (Festsetzungen zu Pflanzungen) führt zu einer Einbindung ins Landschaftsbild und vermeidet Beeinträchtigungen der Naherholungsfunktion.

4.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Die Anlage einer Wildgehölzhecke am westlichen Ortsrand auf Privatgrund und die Anlage einer Streuobstwiese am südlichen Ortsrand führt zu einer Neuschaffung von Lebensraum für Flora und Fauna. Die Anlage von naturnahen Gärten in unmittelbarer Benachbarung zur freien Landschaft führt zu einer Verbesserung der Artenvielfalt.

4.1.3 Schutzgut Boden

Durch die Reduzierung der Versiegelung auf ein Mindestmaß wird ein Eingriff in den Boden verringert.

4.1.4 Schutzgut Wasser

Durch die Reduzierung der Versiegelung auf ein Mindestmaß wird auf der Fläche der Eingriff in das Schutzgut Wasser minimiert.

4.1.5 Schutzgut Luft / Klima

Die Luft und Klimaverhältnisse werden durch die Bebauung nicht negativ beeinträchtigt. Die Versiegelung erfolgt auf ein Mindestmaß.

4.1.6 Schutzgut Landschaft / Erholung

Die vorgesehene Eingrünung (Pflanzgebot auf Privatgrund, Streuobstwiese als Ausgleichsmaßnahme) trägt zur Einbindung des Baugebietes in die Landschaft bei.

4.2 Unvermeidbare 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 - Ergänzende Fassung', 2003 durchgeführt.

4.2.1 Eingriffsermittlung

Die Einordnung der von Eingriffen betroffenen Flächen erfolgte entsprechend der Bestandsaufnahme und ist in der nachfolgenden Tabelle dargestellt. 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.

Bewertung

Typ A hoher Versiegelungs- und Nutzungsgrad (GRZ > 0,35)		Bedeutung / Begründung für Ausgleichsfaktor	Faktor
Kategorie I			
geringe Bedeutung	0,3 – 0,6 --	--	-
Kategorie II			
mittlere Bedeutung	0,8 – 1,0 --	--	-
Kategorie III			
hohe Bedeutung	1,0 – 3,0 --	--	-
Typ B geringer bis mittlerer Versiegelungs- und Nutzungsgrad (GRZ ≤ 0,35)		Bedeutung / Begründung für Ausgleichsfaktor	Faktor
Kategorie I			
geringe Bedeutung	0,2 – 0,5 Grünfläche, intensiv genutzt	<ul style="list-style-type: none"> • geringe Lebensraumbedeutung, geringe bis mittlere Bedeutung der betr. Bodenfläche • geringe Landschaftsbildqualität 	0,3
Kategorie II			
mittlere Bedeutung	0,5 – 0,8 --	--	-
Kategorie III			
hohe Bedeutung	1,0 – 3,0 --	--	-

Entsprechend der festgesetzten GRZ wird die Eingriffsschwere als Typ B – geringer bis mittlerer Versiegelungsgrad bzw. Nutzungsgrad festgelegt. Durch die unter 4.1 genannten Vermeidungsmaßnahmen werden die Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt vermindert. Unter Berücksichtigung der Verminderungsmaßnahmen erfolgte eine Festlegung des Kompensationsfaktors an der unteren Grenze der vorgesehenen Faktoren.

Ausgleichsflächenbedarf

Eingriffsfläche in ha	Typ	Kategorie	Eingriffstyp	Faktor	Ausgleichsflächenbedarf in ha
0,593	Landwirtschaftlich genutzte Fläche (Grünland intensiv genutzt, ausgleichsrelevant: 0,522 ha Bauparzellen 0,071 ha Straßen nicht ausgleichsrelevant: 0,290 ha Ausgleichsfläche 0.100 ha private Grünfläche	I	B	0,3	0,178
	Gesamt:				0,178

Begründung des Kompensations-/ Ausgleichsfaktors 0,3:

- Gestaltung der privaten Grundstückszufahrten in wasserdurchlässiger Bauweise
- Durchgrünung des Baugebietes durch festgesetzte straßenbegleitende Baumpflanzungen im Vorgartenbereich
- Festgeschriebene Ortsrandeingrünung auf Privatgrund

4.2.2 Ausgleichsermittlung

Ausgleichsmaßnahme	Fläche in ha	Faktor	anrechenbare Ausgleichsfläche
Teilfläche Flurstück FINr. 987, Gemarkung Tondorf (Grünland im Geltungsbereich, Eigentümer Herr Pickel, Kempfenhofer Weg 2)	0,290	0,8	0,230
- Anlage einer Streuobstwiese			
- Flächenextensivierung (vormals Grünland)			
- Anpflanzung von 25 Stck. Obstbäumen			
Summe (Ist)			0,230
Ausgleichserfordernis (Soll)			0,178
Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz		ausgeglichen:	
Haben für weitere Bauvorhaben / Ökokonto			0,052

Landschaftspflegerische Maßnahmen und Festsetzungen

Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind unmittelbar mit den geplanten Baumaßnahmen auszuführen.

Teilfläche Flurstück FINr. 987 Gemarkung Tondorf,
derzeitiger Eigentümer Herr Pickel, Kempfenhofer Weg 2

derzeitige Nutzung/ Bestand: Grünland, intensiv bewirtschaftet (Kategorie I)

Entwicklungsziel: Streuobstwiese

Artenanreicherung des Gebiets

Angestrebter Zustand: Kategorie II, oben

Maßnahmen: Anpflanzung von 25 Stck. Obstbäumen, Hochstamm, Obstbaumarten aus der Region,
die Fläche ist zweimal jährlich zu mähen (1. Schnitt nicht vor Ende Juli),
bei geringerem Aufwuchs nur Pflegeschnitt im September,
keine Bodenmeliorationen, insbesondere keine Auffüllung, keine Entwässerung,
Verzicht auf jegliche Düngung und chemischer Pflanzenschutz,
Bauliche Anlagen und Einfriedungen dürfen nicht errichtet werden.

Die Maßnahmen sind bei der Ausführung mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

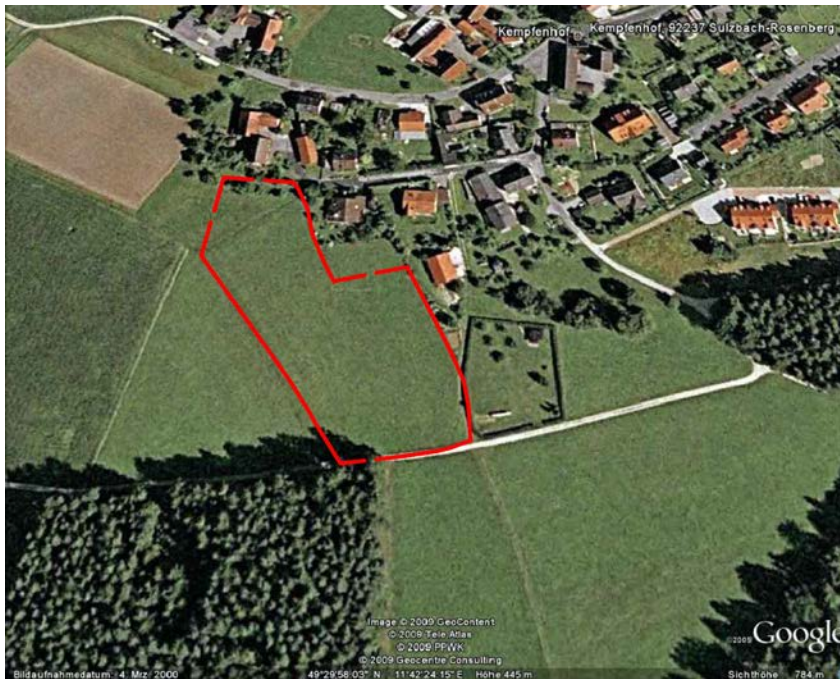


Abbildung 2 :Bestandsluftbild

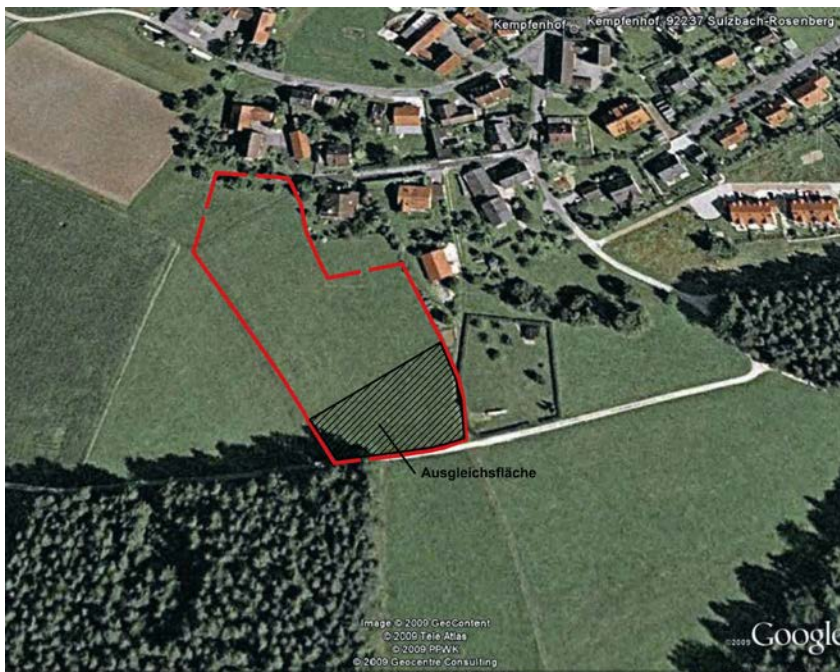


Abbildung 3: Bestandsluftbild mit Planung mit Umgrenzung Ausgleichsflächen

5. Alternative Planungsmöglichkeiten

Im Rahmen der Flächennutzungsplanung wurden bereits alternative Entwicklungsräume für Wohnen untersucht. Der Flächennutzungsplan (FNP) sieht im Planungsgebiet Siedlungsflächen vor. Mit der Ausweisung des Baugebietes „Am Lohfeld“ erfolgt eine Ortsabrundung durch geordnete Planung, statt Einzelbaumaßnahmen durch Einzelbauerwerber.

Im Rahmen der Bebauungsplanung wurden andere Erschließungskonzepte überprüft. Aufgrund der vorgesehenen Bebauung mit 6 Bauparzellen wurde einer schmalen Erschließungsstraße mit Wendemöglichkeit der Vorzug gegeben.

Mit der jetzigen Standortauswahl wurden erhebliche oder nachteilige Beeinträchtigungen bereits im Vorfeld vermieden. Die Eingriffe sind als sehr gering einzustufen.

6. Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Da es sich bei der Planung um einen relativ überschaubaren Bereich von Wohnbebauung mit maximal 6 Bauparzellen handelt, sind weiträumige Auswirkungen auf den Naturhaushalt unwahrscheinlich. Daher ist der Untersuchungsbereich auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans und die direkt angrenzenden Bereiche begrenzt. Eine Fernwirkung ist bei den meisten umweltrelevanten Faktoren nicht zu erwarten.

Die Bestandserhebung erfolgt durch ein digitales Luftbild, das mit der digitalen Flurkarte überlagert und eigenen Bestandserhebungen im Herbst 2009 ergänzt wurde. Darüber hinaus sind Daten der Bayerischen Biotopkartierung, zu Schutzgebieten u. ä. ausgewertet worden.

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 das ABSP (Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern, Landkreis Amberg-Sulzbach), der Flächennutzungsplan 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 werden nachträglich mit aufgenommen.

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.

7. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Monitoringmaßnahmen sind nicht erforderlich.

8. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Für einen Geltungsbereich von ca. 0,987 ha wird der Bebauungsplan „Am Lohfeld“, Gemarkung Trondorf, Stadtteil Kempfenhof, Stadt Sulzbach-Rosenberg aufgestellt.

Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse zusammen:

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis
Mensch / Gesundheit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering
Tiere und Pflanzen	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering
Boden	geringe bis mittlere Erheblichkeit	geringe bis mittlere Erheblichkeit	geringe bis mittlere Erheblichkeit	gering- mittel
Wasser	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering
Luft / Klima	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering
Landschaft/ Erholung	geringe Erheblichkeit	mittlere Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering bis mittel
Kultur- und Sachgüter	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen
Biologische Vielfalt	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen
Abfälle/ Abwässer	unerheblich	unerheblich	unerheblich	unerheblich

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.

9. Anhang / Anlagen

- 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

 - BUSSE, DIRNBERGER, PRÖBSTL, SCHMID:
Die neue Umweltprüfung in der Bauleitplanung.
1. Auflage, Berlin 2005

 - 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