

## **D, Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 und § 2a Abs. 2 Nr. 2 BauGB**

### **1. Einleitung**

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

Der Umweltbericht ist gemäß § 2a Abs. 1 BauGB bereits für das Aufstellungsverfahren in die Begründung zum Bebauungsplan mit aufzunehmen. 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 Bebauungsplanverfahren vom Aufstellungs- bis zum Satzungsbeschluss. Auf diese Weise wird eine ausreichende Berücksichtigung der Belange von Natur und Umwelt sichergestellt und dokumentiert.

Der Umweltbericht ist Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan.

#### **1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplans**

Die Stadt Sulzbach-Rosenberg stellt den Bebauungs- und Grünordnungsplan „Kropfersricht Nordwest“ auf. Lage, Verkehrsanbindung, Geltungsbereich, Art und Maß der baulichen Nutzung sind dem Teil B zu entnehmen.

#### **1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre 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 - Ergänzende Fassung´, 2003).

Das Planungsgebiet befindet sich innerhalb des in Karte 3 „Landschaft und Erholung“ des Regionalplanes der Region Oberpfalz-Nord eingezeichneten Landschaftlichen Vorbehaltsgebietes 26 „Amberg-Sulzbacher Sandsteinrücken“ (siehe Abb. 1c).

Es wird im Regionalplanteil wie folgt charakterisiert: „Der Eisensandsteinrücken südlich von Sulzbach-Rosenberg nimmt für den Siedlungsbereich Amberg-Sulzbach ökologische Ausgleichs- und Naherholungsfunktion wahr.“

In landschaftlichen Vorbehaltsgebieten kommt den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege besonderes Gewicht zu.

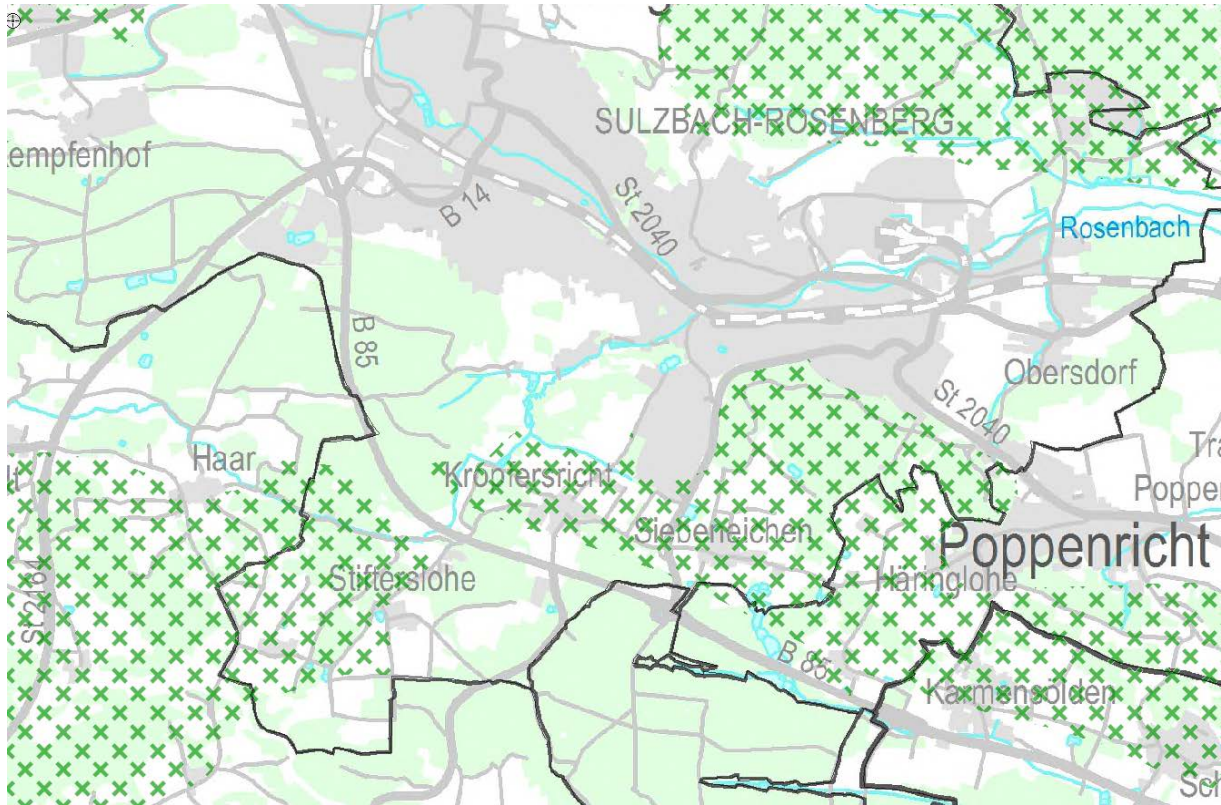


Abb.1c: Landschaftliches Schwerpunktgebiet 26 „Amberg-Sulzbacher Sandsteinrücken“

Im Flächennutzungsplan ist der betreffende Bereich als Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO dargestellt (vgl. Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Stadt Sulzbach-Rosenberg).

Schutzgebiete nach Naturschutzgesetz oder Wasserschutzgebiete sind im Bearbeitungsraum nicht vorhanden. Im unmittelbaren Umfeld des Planungsgebietes befindet sich weder FFH-Gebiet noch Vogelschutzgebiete. Direkt südlich des Stadtteils Kropfersricht befindet sich das Landschaftsschutzgebiet LSG-00191.03 „Landschaftsstreifen entlang der B 85“, etwas weiter entfernt im Norden und Nordosten das Landschaftsschutzgebiet LSG-00191.09 „Breitenbrunner Tal“.

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

Grundsätzlich muss bei Bauleitplänen geprüft werden, ob artenschutzrechtliche Belange betroffen sein können (SAP). Im vorliegenden Fall kann jedoch – in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde – davon ausgegangen werden, dass keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschützter Arten beeinträchtigt werden. Im Planungsbereich sind keine Vorkommen geschützter Tier- und Pflanzenarten bekannt. Eine weitergehende

artenschutzrechtliche Prüfung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird deshalb für nicht erforderlich gehalten.

Im Planungsgebiet sind keine kartierten Biotop gemäß amtlicher Biotopkartierung vorhanden. Die nächstgelegenen Biotop sind das ca. 210 m nordwestlich des Gebietes gelegene Biotop 6536-0116-001 „Feldgehölz entlang der Straße Kropfersricht-Sulzbach KRAS 35“ und Biotop 6536-0009 „Feuchtgebiet nordöstl. Kropfersricht“. Etwas weiter nördlich befindet sich das Biotop 6536-0010 „Feldgehölz nördl. Kropfersricht“. Weitere Biotop befinden sich in größerer Entfernung.

Laut Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern (ABSP) liegt das Planungsgebiet im gewässer- und feuchtgebietsreichen Schwerpunktgebiet des Naturschutzes „Hahnbacher Senke“ (s. Abb. 2). Das Arten- und Biotopschutzprogramm formuliert für dieses Gebiet Ziele und Maßnahmen zum Erhalt von bedeutsamen Feuchtlebensräumen und Gewässern. Im Bereich des Bebauungsplans befinden sich aber keine relevanten Flächen.

Umliegend um das Untersuchungsgebiet lassen sich diverse ABSP-Flächen finden. Es handelt sich hierbei um Flächen mit lokaler, regionaler und überregionaler Bedeutsamkeit. Das Spektrum der Flächen in relativer Nähe zum Planungsgebiet reicht von Weihern und Waldgesellschaften feuchter und nasser Standorte über Feldgehölze bis hin zu einem Trockenrasen. Überregionale Bedeutsamkeit hat das Feuchtgebiet nordöstlich Kropfersricht und der Spitzerbach südwestlich Breitenbrunn (s. Abb. 3).

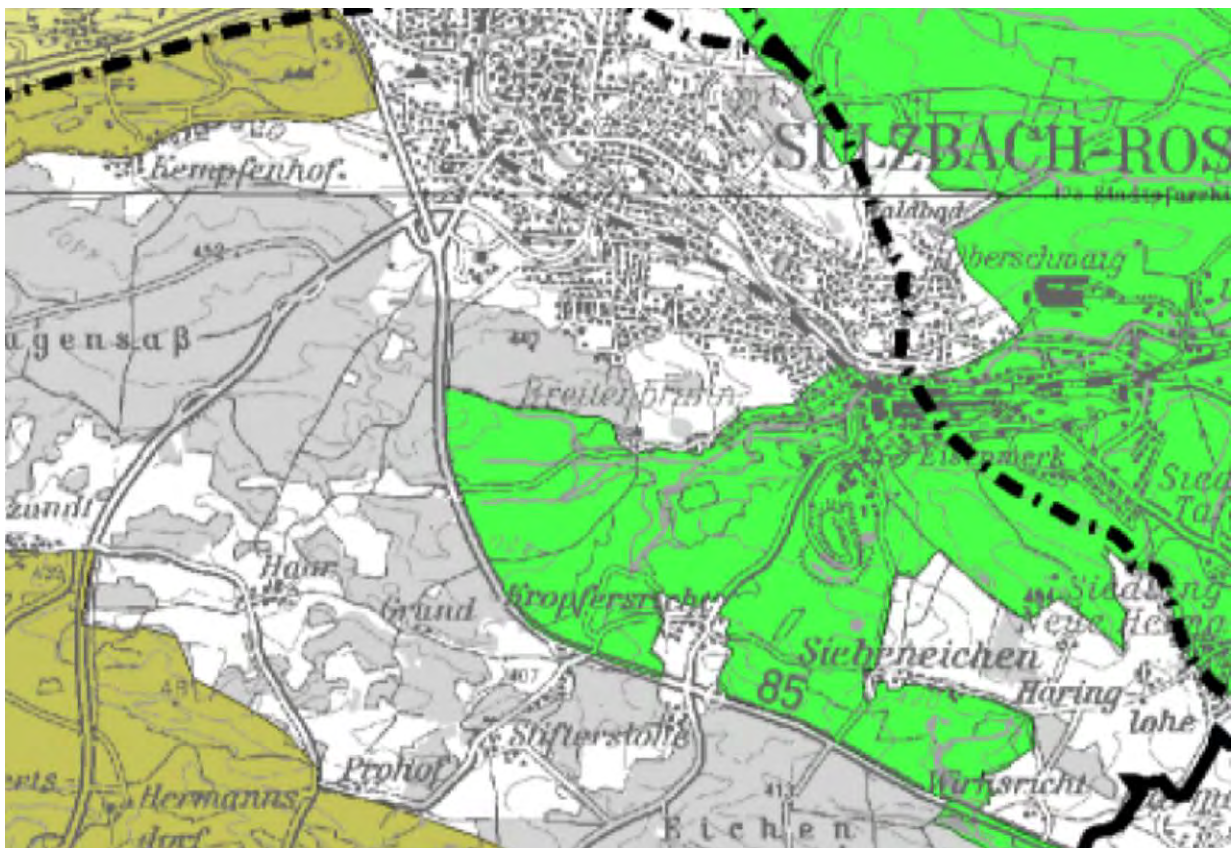


Abb. 2: Schwerpunktgebiet Hahnbacher Senke

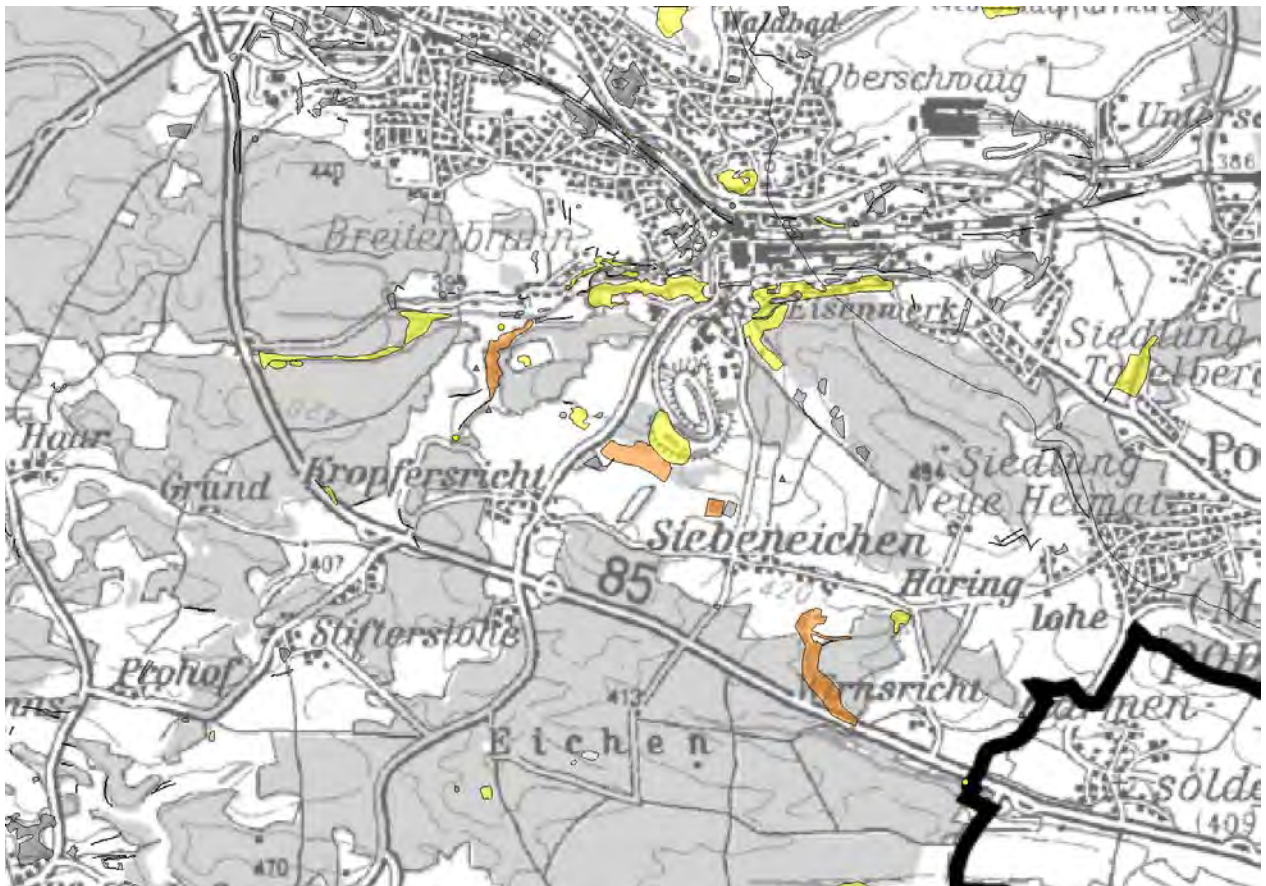


Abb. 3: Auszug ABSP

## 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.



Dokumentation Bestand, Oktober 2014

### 2.1 Schutzgut Mensch/Gesundheit

#### Beschreibung

Das vorliegende Bearbeitungsgebiet grenzt an bestehende Wohnbebauung an und soll Bauland v.a. für die einheimische Bevölkerung sicherstellen. Die zur Bebauung vorgesehenen Flächen sind landwirtschaftlich als Grünland oder Acker genutzte Flächen. Für die übergeordnete Erholung oder den Tourismus weist der Bereich keine erkennbare Funktion auf.

## **Auswirkungen**

Durch die vorgesehene Bebauung wird ein ortsnaher Bereich aufgefüllt, der im Zusammenhang mit der bereits bestehenden Bebauung steht. Bei der Ausweisung von Baugebieten in bestehenden Ortsbereichen sind in der Regel geringfügige Auswirkungen auf die im Umfeld lebende Wohnbevölkerung gegeben. Durch eine im Verhältnis zum bestehenden Verkehr geringfügige Erhöhung der Verkehrszahlen im Umfeld des geplanten Baugebietes sowie durch die Beheizung der neu entstehenden Gebäude können nachteilige Auswirkungen in Form von Lärm oder Abgasen entstehen.

Der zusätzliche Verkehr (Quell- und Zielverkehr im Zusammenhang mit dem Baugebiet) wie auch die zusätzlichen Emissionen aus Hausbrand etc. wird nach allgemeinem Kenntnisstand nur zu einer unwesentlichen Verschlechterung der bestehenden Situation führen.

Auf die künftig im Bearbeitungsgebiet lebenden Menschen werden die Emissionen keine erheblichen negativen Auswirkungen haben.

Durch die Bebauung gehen landwirtschaftliche Flächen verloren, die jedoch auf Grund ausreichend anderer Flächen in der näheren Umgebung von untergeordneter Bedeutung sind.

Baubedingt kann es durch die Straßenerschließung wie auch durch die Bebauung der einzelnen Grundstücke zu erhöhter Lärmentwicklung kommen. Diese ist jedoch vorübergehend und daher als gering erheblich einzustufen.

Der Bebauungsplan beinhaltet einen Kinderspielplatz, der sich positiv auf die Erholungsfunktion auswirkt.

## **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**

Für die Beurteilung des vorliegenden Eingriffs in den Natur- und Landschaftshaushalt sind v.a. die durch die vorliegende Planung betroffenen Flächen zu bewerten. Die vorhandene Vegetation im Bearbeitungsgebiet ist geprägt durch die menschliche Nutzung.

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

Nach Untersuchungsergebnissen zur potenziellen natürlichen Vegetation Bayerns von SEIBERT und JANSSEN (1968), die aufbauend auf Bodeneinheiten und unter Berücksichtigung von Höhenlagen und Klimaverhältnisse Vegetationsgebiete großräumig beschreiben, befindet sich der Planungsbereich in der Zone des Waldmeister-Buchenwald im Komplex mit Flattergras-Hainsimsen-Buchenwald, örtlich mit Waldgersten-Buchenwald, Zittergrasseggen-Stieleichen- oder Waldziest-Eschen-Hainbuchenwald, punktuell auch Seggen-Buchenwald.

Der Geltungsbereich ist als landwirtschaftlich genutzte Fläche zu bezeichnen, die intensiv genutzt wird. Deshalb besitzt dieser Bereich in Bezug auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen eine untergeordnete Bedeutung.



Bestand lt. Kartierung im Oktober 2014

Flächen nach § 30 Abs. 2 BNatSchG sind im Bearbeitungsraum nicht vorhanden.

Die Vegetation des Grünlandes und insbesondere die des Ackers 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.

Zur Tierwelt wurden keine speziellen Erhebungen vorgenommen. Auf Grund der Lage am Rand der Ortschaft und unter Berücksichtigung der bestehenden intensiven Nutzung ist der Bereich als stark anthropogen beeinflusst einzustufen. Seltene bzw. gefährdete Arten sind deshalb höchstwahrscheinlich auszuschließen.

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

Nach derzeitigem Erkenntnisstand werden durch die Baumaßnahme keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschützter Arten beeinträchtigt. Auf eine SAP kann deshalb verzichtet werden (s. Ziff. 1.2).

### **Auswirkungen**

Unterlagen über Tierarten und Pflanzenarten mit besonderer Gefährdung sind im betroffenen Untersuchungsraum nicht vorhanden. Diese sind aufgrund der Strukturarmut des Bereiches auch nicht zu erwarten.

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) und Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des BNatSchG sind im Bearbeitungsgebiet selbst bzw. in dessen unmittelbarer Nachbarschaft nicht vorhanden.

Baubedingte Auswirkungen durch Zerschneidung von Lebensräumen von Arten mit größeren Arealansprüchen sind nicht gegeben, da keine großflächigen Biotopkomplexe neu zerschnitten werden. Trenneffekte bisher unberührter Lebensraumbereiche sind nicht erkennbar, noch zu erwarten.

Durch die Bebauung und die Umgestaltung zu Gartenflächen ist mit einer gewissen Beeinträchtigung angrenzender Lebensraumbereiche zu rechnen. Allerdings sind keine besonders empfindlichen Arten bzw. Biotope kartiert, so dass keine weiteren Maßnahmen zur Reduzierung von Lärmeinträgen wie etwa Pufferflächen notwendig werden.

Durch den Bebauungsplan werden Parzellen erschlossen und bebaubar gemacht. Landwirtschaftlich genutzte Flächen werden teilweise überbaut oder zu Gartenflächen umgeformt. Die geringe Lebensraumfunktion der betroffenen Flächen wird verringert, geht jedoch nicht ganz verloren, da andere Arten wie z.B. bestimmte, unempfindliche Vogelarten in Gartenflächen neue Lebensräume finden können. 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 Siedlungslebensräume (Hausgarten) auf den verbleibenden, nicht durch Versiegelung und Überbauung beanspruchten Flächen, haben eine geringe Bedeutung für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts.

Während des Baubetriebs ist jedoch mit gewissen vorübergehenden Beeinträchtigungen (z.B. Baulärm) zu rechnen.

Flächen von hoher oder mittlerer Bedeutung für den Naturhaushalt oder das Landschaftsbild wie standorttypische naturnahe Wälder werden durch den Bebauungsplan nicht überbaut oder wesentlich verändert.

### **Ergebnis**

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

## **2.3 Schutzgut Boden**

### **Beschreibung**

Das Bearbeitungsgebiet liegt innerhalb Naturraumeinheit `081-A Hochfläche der mittleren Frankenalb` (vgl. ABSP, 1999).

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 Ablagerung stellen sich überwiegend als Parabraunerden und pseudoverglyte 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 auf Grund des besseren Wasserhaushaltes weitestgehend ackerbaulich genutzt.

Unterschiede bzgl. der biotischen Lebensraumfunktion des Bodens sind im Untersuchungsraum nicht zu erkennen. Es sind keine besonders leistungsfähigen oder schutzwürdigen Bo-

denflächen festzustellen. Die Empfindlichkeit des Bodens gegen Versiegelung und Verdichtung ist im gesamten Untersuchungsraum als Mittel zu bewerten. Der Boden ist bereits überformt.

Zu Altlasten, Altablagerungen oder über archäologische Bodenfunde 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.

Durch die Festsetzungen zur zulässigen Grundfläche ( $GRZ \leq 0,35$ , vgl. Teil A Ziff. 1) werden maximal 35 % der Flächen dauerhaft versiegelt. Vermeidungsmaßnahmen können die Auswirkungen reduzieren. Hierzu gehören v.a. die Begrenzung der versiegelten Flächen und die Verwendung versickerungsfähiger Beläge. Es entstehen durch die Wohnungsnutzung keine nennenswerten betriebsbedingten Belastungen. Baubedingt werden größere Flächen verändert und Oberboden zwischengelagert.

Der Ausgleich des Verlustes an Bodenfunktionen wird in Zusammenhang mit dem Ausgleich für Lebensraumverluste angestrebt (mehrfach funktionale Ausgleichswirkung, auch bzgl. des Schutzguts Wasser). Auch der Ausgleich für die Veränderung der Bodenstruktur infolge Änderung der Bodennutzung (Gebrauchsrasen, Zierpflanzungen etc.) erfolgt mit der Aufwertung geeigneter Flächen.

### **Ergebnis**

Es sind auf Grund der Versiegelung Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit für dieses Schutzgut zu erwarten.

## **2.4 Schutzgut Wasser**

### **Beschreibung**

Der Geltungsbereich liegt weder innerhalb eines Wasserschutzgebietes noch innerhalb eines amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiets.

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

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

Im Planungsgebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden.



## **Auswirkungen**

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

Verminderungsmaßnahmen (Festsetzung zur Oberflächengestaltung in Privatgärten: versickerungsfähig mit Ausnahme der Terrassenflächen) können die Auswirkungen der Versiegelung reduzieren.

Während des Baubetriebs ist aufgrund der Hanglage mit erhöhter Erosionsgefahr bei offen liegenden Boden zu rechnen.

Im Baugebiet sind geeignete Maßnahmen zum Schutz des Wassers vorgesehen. Es ist mit einem geringen Restrisiko der Beeinträchtigung des Grundwassers durch stoffliche Einträge zu rechnen, das zusätzlich während der Bauzeit erhöht ist.

Verminderungsmaßnahmen sind in den Festsetzungen des Bebauungsplanes enthalten, wie z.B. die Anlage von Zisternen zur Regenwassernutzung und die Ausführung von Dacheindeckungen mit Metall ausschließlich mit Beschichtung.

## **Ergebnis**

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

## **2.5 Schutzgut Luft/Klima**

### **Beschreibung**

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

Besondere Erhebungen zur Luft bzw. deren Verunreinigung liegen nicht vor. Allgemein ist eine bestehende Vorbelastung durch Emissionen aus dem Straßenverkehr (B 85) anzunehmen, die nicht räumlich abgegrenzt werden kann.

Auf Grund der Stauwirkung der Frankenalb gehört die Kuppenlandschaft mit Jahresniederschlägen zwischen 850 und 950 mm zu den niederschlagsreichsten Gebieten des Landkreises, wobei die Niederschlagsmenge nach Osten hin rasch von 850 mm auf 650 mm sinkt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 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.

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

Durch die relativ lockere geplante Bebauung und die Größenordnung des Baugebietes 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 allenfalls gering erhebliche Auswirkungen zu erwarten.

## **2.6 Schutzgut Landschaft/Erholung**

### **Beschreibung**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird im Süden und Osten durch bestehende Bebauung begrenzt, im Norden grenzen Landwirtschaftliche Flächen an. Das Landschaftsbild im weiteren Bearbeitungsgebiet ist geprägt durch das bewegte Relief. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans fällt nach Norden hin ab.

Prägend für den beanspruchten Landschaftsausschnitt, ist die landwirtschaftliche Fläche (Acker und Grünland). Hervorzuheben ist die im nördlichen Abschnitt bestehende Blickbeziehung zum Schlackenberg, die durch die Hanglage verstärkt wird. Die bestehende Bebauung und die Infrastruktur sind als Vorbelastung in Bezug auf das Schutzgut Landschaftsbild zu nennen. Eine Ortsrandeingrünung ist kaum vorhanden. Demnach hat der Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine geringe Bedeutung für das Landschaftsbild bei einer geringen Empfindlichkeit.

Die beanspruchte Fläche besitzt keine erkennbare Erholungsfunktion.

### **Auswirkungen**

Die Planungsfläche liegt laut Regionalplan Oberpfalz-Nord im Landschaftlichen Vorbehaltsgebiet 26 „Amberg-Sulzbacher Sandsteinrücken“.

In Landschaftlichen Vorbehaltsgebieten kommt den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege besonderes Gewicht zu. Laut Regionalplan nimmt der Eisensandsteinrücken südlich von Sulzbach-Rosenberg für den Siedlungsbereich Amberg-Sulzbach ökologische Ausgleichs- und Naherholungsfunktion wahr.

Bei den überplanten Flächen handelt es sich um landwirtschaftlich genutzte Flächen im Randbereich der Ortschaft ohne besondere Bedeutung für die Naherholung. Durch die bisher kaum vorhandene Ortsrandeingrünung besteht eine Vorbelastung in Bezug auf das Landschaftsbild. Der Bebauungsplan sieht eine Eingrünung des Ortsrandes vor, so dass hier mit einer Aufwertung im Vergleich zum bisherigen Zustand zu rechnen ist. Daher kann davon

ausgegangen werden, dass die Bebauung der Flächen nicht den Zielen des Regionalplanes entgegensteht.

Die vorgesehene Bebauung stellt im Wesentlichen eine geringfügige Erweiterung der vorhandenen Siedlungsstrukturen dar.

Die Umsetzung der Bauleitplanung verändert das Landschaftsbild im unmittelbaren Planungsumgriff nur gering.

Die bestehende Siedlungsfläche wird lediglich erweitert ohne neue Strukturen zu schaffen.

Langfristig ist mit keiner entscheidenden Verschlechterung des Schutzgutes zu rechnen.

### **Ergebnis**

Es sind durch die Bebauung keine erheblichen Umweltauswirkungen für das Schutzgut Landschaftsbild zu erwarten.

## **2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

### **Beschreibung**

Es sind keine Kultur- bzw. Sachgüter mit schützenswertem Bestand im Untersuchungsgebiet bekannt.

### **Auswirkungen**

Besondere Bereiche oder Geländesituationen mit Fernwirkung wie empfindliche Ortsrandlagen werden durch die vorliegende Bebauung nicht beeinträchtigt. Auch ist eine Beeinträchtigung von sonstigen Kulturgütern nicht erkennbar.

### **Ergebnis**

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

## **2.8 Biologische Vielfalt**

### **Beschreibung**

Die Artenausstattung und Zusammensetzung der Lebensräume im vorliegenden Untersuchungsbereich ist als für den Landschaftsraum durchschnittlich bis unterdurchschnittlich zu bezeichnen. Besonders seltene oder gefährdete Arten oder Gesellschaften wurden nicht festgestellt.

Die vorliegenden Flächen sind durch die bestehende Bebauung und die Straßen insbesondere für besonders empfindliche Arten bereits erheblich beeinträchtigt.

### **Auswirkungen**

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.

## **2.9 Abfälle/Abwässer**

### **Beschreibung**

Die Abfall- und Wertstoffentsorgung liegt im Zuständigkeitsbereich des Landkreises. Es erfolgt ein Anschluss an das örtliche Kanalsystem (vgl. Teil B Ziff. 4).

### **Auswirkungen**

Eine ordnungsgemäße Entsorgung von Abfällen und Abwässern ist gewährleistet.

### **Ergebnis**

Es sind keine relevanten Umweltauswirkungen zu erwarten.

## **2.10 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 Umweltzustandes 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 landwirtschaftlich intensiv genutzt werden würden. Auch für die anderen Schutzgüter würden sich keine Veränderungen ergeben.

## **4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich**

### **4.1 Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter**

#### **4.1.1 Schutzgut Mensch/Gesundheit**

Die für die Neubebauung zu erwartende übliche Begrünung mit Zier- und Obstgehölzen führt zur Durchgrünung mit einer entsprechenden Einbindung ins Landschaftsbild und vermeidet Beeinträchtigungen der Naherholungsfunktion und der Blickbeziehungen.

#### **4.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen**

Die übliche und zu erwartende Durchgrünung des Baugebietes in privaten Bereichen führt zu einer gewissen Verminderung des Lebensraumverlustes für die Fauna. Die Anlage von naturnahen Gärten in unmittelbarer Benachbarung zur freien Landschaft führt zu einer Verbesserung der Artenvielfalt.

Hoch oder mittel bedeutende Lebensräume werden durch die vorliegende Planung nicht überbaut.

Ferner führt die Festsetzung zur Ausführung der Sockel sowie der Unterkante bei Zäunen zur stärkeren Durchlässigkeit des Baugebietes insbesondere für Kleintiere (Ausschluss von durchgehenden Sockeln und Abstand der Zaununterkante vom Gelände, vgl. Teil A Ziff. 7).

#### **4.1.3 Schutzgut Boden**

Durch empfohlene Begrenzung der Versiegelung und die teilweise Verwendung sickerfähiger Beläge ist der Eingriff für das Schutzgut Boden minimiert.

#### **4.1.4 Schutzgut Wasser**

Generell sind im Baugebiet geeignete Maßnahmen zum Schutz des Wassers vorgesehen. Das Niederschlagswasser soll so weit als möglich auf der Bauparzelle versickert werden. Zusätzlich ist die Versiegelung des Bodens auf das notwendige Minimum beschränkt. Zur Förderung der Grundwasserneubildung im Planungsgebiet werden in Teilen wasserdurchlässige Beläge (Rasenfugenpflaster, Rasengitter, Wassergebundene Beläge) empfohlen bzw. festgesetzt.

#### **4.1.5 Schutzgut Luft/Klima**

Die Luft- und Klimaverhältnisse werden durch die Bebauung nicht maßgeblich negativ beeinträchtigt. Die Versiegelung erfolgt nur mit dem notwendigen Mindestmaß.

Durch die Verwendung emissionsarmer Heizungssysteme können diese Auswirkungen minimiert werden.

#### **4.1.6 Schutzgut Landschaft/Erholung**

Die vorgesehene Durchgrünung und Eingrünung mit einer Ortsrandhecke trägt zur Einbindung in die Landschaft bei.

### **4.2 Unvermeidbare Beeinträchtigungen/Eingriffsregelung**

Auf die Schutzgüter Tier- und Pflanzenwelt, 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.

#### **4.2.1 Eingriffsermittlung**

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

Die Einordnung der von erheblichen oder nachhaltigen Eingriffen betroffenen Flächen erfolgte entsprechend der Bestandsaufnahme und ist in den folgenden Tabellen 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<br><b>hoher</b> Versiegelungs- und Nutzungsgrad<br>(GRZ > 0,35)  |              | Bedeutung /<br>Begründung für Ausgleichsfaktor | Faktor |
| <b>Kategorie I</b>   |              |  |        |
| <b>geringe Bedeutung</b>   | 0,3 – 0,6 -- | --   | -      |
| <b>Kategorie II</b>  |              |  |        |
| <b>mittlere Bedeutung</b>  | 0,8 – 1,0 -- | --   | -      |
| <b>Kategorie III</b>   |              |  |        |
| <b>hohe Bedeutung</b>  | 1,0 – 3,0 -- | --   | -      |
| Typ B<br><b>geringer bis mittlerer</b> Versiegelungs- und Nutzungsgrad (GRZ ≤ 0,35)  |              | Bedeutung /<br>Begründung für Ausgleichsfaktor | Faktor |
| <b>Kategorie I</b>   |              |  |        |
| <b>geringe Bedeutung</b>   | 0,2 – 0,5    | Grünland, intensiv genutzt<br>Ackerfläche      | 0,30   |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• geringe/mittlere Lebensraumbedeutung,</li> <li>• geringe bis mittlere Bedeutung der betr. Bodenfläche</li> <li>• geringe/ mittlere Umweltauswirkungen auf Schutzgut Wasser</li> </ul> |              |  |        |
| <b>Kategorie II</b>  |              |  |        |
| <b>mittlere Bedeutung</b>  | 0,5 – 0,8 -- | --   | -      |
| <b>Kategorie III</b>   |              |  |        |
| <b>hohe Bedeutung</b>  | 1,0 – 3,0 -- | --   | -      |

Entsprechend der festgesetzten GRZ (≤ 0,35, vgl. Teil A Ziff. 1) wird die Eingriffsschwere als Typ B – geringer bis mittlerer Versiegelungsgrad bzw. Nutzungsgrad festgelegt. Durch die unter Ziff. 4.1 genannten Vermeidungsmaßnahmen werden die Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt vermindert. Unter Berücksichtigung der Verminderungsmaßnahmen erfolgte eine Festlegung der Kompensationsfaktoren im unteren Bereich der Skala.

### Begründung des Kompensations-/Ausgleichsfaktors 0,3:

- Gestaltung der privaten Grundstückszufahrten in wasserdurchlässiger Bauweise
- Durchgrünung des Baugebietes durch festgesetzte Baumpflanzung im Garten- und Vorgartenbereich
- Begrünung des vorgesehenen Spielplatzes
- Festgesetzte Ortsrandeingrünung auf Privatgrund

### Ausgleichsflächenbedarf

| Eingriffsfläche in m <sup>2</sup> | Typ  | Kategorie | Eingriffstyp | Faktor         | Ausgleichsflächenbedarf in m <sup>2</sup> |
|-----------------------------------|--|-----------|--------------|----------------|---|
| 18.980 m <sup>2</sup>             | Landwirtschaftlich genutzte Fläche (Acker, Grünland intensiv genutzt), | I         | B            | 0,30           | 5.694 m <sup>2</sup>                      |
| <b>18.980 m<sup>2</sup></b>       |  |           |              | <b>Gesamt:</b> | <b>5.694 m<sup>2</sup></b>                |

#### 4.2.2 Ausgleichsermittlung

| Ausgleichsmaßnahme  |                 | anrechenbare<br>Ausgleichsfläche  |
|---|-----------------|-----------------------------------|
| Ökokontofläche der Stadt Sulzbach-Rosenberg<br>FINr. 1734 | Stand Nov. 2014 | 5412,96 m <sup>2</sup>            |
| <b>Ausgleichserfordernis (Soll)</b>                       |                 | <b>5.694 m<sup>2</sup></b>        |
| <b>Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz</b>                        |                 | ausgeglichen: -281 m <sup>2</sup> |

Die notwendige Ausgleichsfläche wird von der Ökokontofläche der Stadt Sulzbach-Rosenberg abgebucht. Vorgesehen ist die Beanspruchung der Fläche Flurstücks-Nr. 1734, Gemarkung Großalbershof (s. Abb. 4 und 5).



Abb. 4 Lage der Ausgleichsfläche (ohne Maßstab)



Abb. 5 Luftbild und Lage der Ausgleichsfläche (ohne Maßstab)

Hier wurde der Erlbach renaturiert und die Maßnahme dem Ökokonto angerechnet. Die Fläche, die sich im Eigentum der Stadt Sulzbach-Rosenberg befindet, wird weiter verzinst. Es erfolgt deshalb mit Beginn der Erschließungsmaßnahmen eine nochmalige Bilanzierung. Eventuell fehlende Flächen werden in Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde von einer weiteren Ökokontofläche der Stadt abgebucht.

Auf den Ausgleichsflächen sind Maßnahmen, die den Naturhaushalt oder das Landschaftsbild beeinträchtigen können, untersagt. Hierunter fallen v.a. die Verbote,

- bauliche Anlagen (inkl. Einzäunungen) zu errichten,
- zu düngen oder Pflanzenschutzmittel auszubringen,
- standortfremde Pflanzen einzubringen oder nicht heimische Tierarten auszusetzen,
- die Fläche aufzufüllen oder sonstige zweckwidrige land- und forstwirtschaftliche Nutzungen vorzunehmen,
- Freizeiteinrichtungen oder gärtnerische Nutzungen auf den Ausgleichsflächen zu betreiben.



Die im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung festgelegten Ausgleichsflächen müssen nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes dem bayerischen Landesamt für Umweltschutz, Außenstelle Nordbayern, Kulmbach mitgeteilt werden.

Da sich die Ausgleichsfläche im Eigentum der Stadt Sulzbach-Rosenberg befindet, ist die Bestellung einer unbefristeten, beschränkten Dienstbarkeit zur Sicherung der Ausgleichsfläche nicht erforderlich.

Die Abbuchung vom Ökokonto erfolgt zeitgleich mit der Erschließung des Baugebietes.

## **5. Alternative Planungsmöglichkeiten**

Eine anderweitige Lösungsmöglichkeit zum vorliegenden Plan wäre der Verzicht auf die vorliegende Planung und die Baugebietsausweisung an anderer Stelle. Aufgrund der Begrenztheit verfügbarer und bebaubarer Flächen im Stadtgebiet von Sulzbach-Rosenberg ist die vorliegende Erweiterung/Nachverdichtung gegenüber einer Neubegründung einer Siedlung außerhalb der bestehenden Grenzen der Ortschaften vorzuziehen.

Alternativen brächten ferner einen erheblich größeren Erschließungsaufwand als die vorliegende Bebauung in ortsnahe Lage.

## **6. Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben – ergänzende gutachterliche Aussagen**

Da es sich bei der Planung um einen relativ überschaubaren Bereich zur Wohnbebauung mit geringer Dichte der Baukörper 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. Ausnahmen bilden lediglich das Landschaftsbild sowie Immissionen. Der Untersuchungsraum ist bei diesen Schutzgütern entsprechend weiter gefasst.

Die Bestandserhebung erfolgte durch ein digitales Luftbild, das mit der digitalen Flurkarte überlagert und mittels einer eigenen Bestandserhebung im Herbst 2014 ergänzt wurde. Darüber hinaus sind Daten der Bayerischen Biotopkartierung sowie des Arten- und Biotopschutzprogramms unter anderem zu Schutzgebieten u.ä. ausgewertet worden.

Die vorliegenden 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.

Weiterführende Gutachten zu Spezialgebieten waren nicht erforderlich.

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 Landkreis Amberg-Sulzbach, der Flächennutzungs- und

Landschaftsplan der Stadt Sulzbach-Rosenberg 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 wurden 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 rund 1,9 ha wird der Bebauungs- und Grünordnungsplan Kropfersricht Nordwest 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         | geringe         |
| Boden                 | mittlere Erheblichkeit   | mittlere Erheblichkeit      | geringe Erheblichkeit         | mittel          |
| Wasser                | mittlere Erheblichkeit   | mittlere Erheblichkeit      | geringe Erheblichkeit         | gering/mittel   |
| Luft / Klima          | geringe Erheblichkeit    | geringe Erheblichkeit       | geringe Erheblichkeit         | gering          |
| Landschaft/ Erholung  | geringe Erheblichkeit    | geringe Erheblichkeit       | geringe Erheblichkeit         | gering          |
| 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 die Bereitstellung von Ausgleichsflächen wird eine ausgeglichene Bilanz von Eingriff und Ausgleich erzielt.

## 9. Anhang

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

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN: Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern ABSP Landkreis Amberg-Sulzbach, Stand März 2001

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

KNOCH, K.:  
Klimaatlas von Bayern. Bad Kissingen, 1952

KÖPPEL ET AL:  
Praxis der Eingriffsregelung. Stuttgart 1998

KUNZE, R. ET AL:  
BauGB Novelle 2004. Weka Media GmbH & Co KG, Kissing, 2004

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