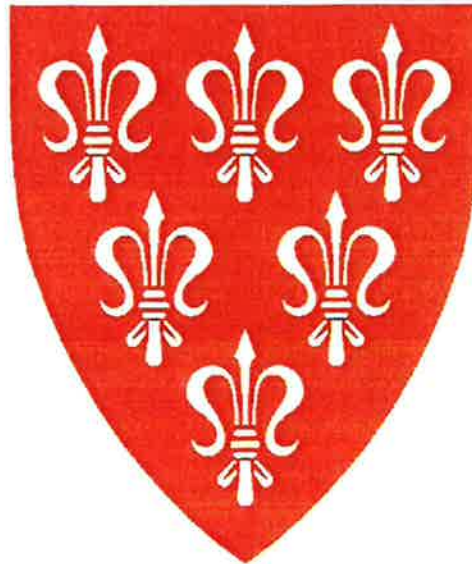


Stadt Sulzbach-Rosenberg
Landkreis Amberg-Sulzbach
Regierungsbezirk Oberpfalz



Begründung mit Umweltbericht zur
2. Änderung und Erweiterung des
Bebauungs- und Grünordnungsplans

„Bierhalsberg“

(verbindlicher Bauleitplan)
vorhabenbezogene Änderung mit
Vorhaben- und Erschließungsplan nach § 12 BauGB
in der Fassung des Satzungsbeschlusses vom 25.08.2020

Vorentwurf: 27.04.2020
Entwurf: 12.06.2020
Endfassung: 12.06.2020

Vorhabenträger:

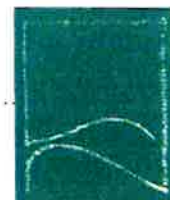
Oberpfalz Arkaden GmbH & Co.KG
vertreten durch Hans Jürgen Weber
Gutenbergstraße 28
49076 Osnabrück

.....
Unterschrift Vorhabenträger

Planverfasser:

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

.....
Unterschrift Planverfasser



Inhaltsverzeichnis

A) Ziel und Zweck der Planung.....	6
B) Rahmenbedingungen und Planungsvorgaben.....	7
1. Gesetzliche Grundlagen – Verordnungen.....	7
2. Planungsrechtliche Voraussetzungen.....	8
2.1 Flächennutzungs- und Landschaftsplan.....	9
2.2 ISEK Altstadt Sulzbach.....	9
2.3 Einzelhandelskonzept für die Stadt Sulzbach-Rosenberg.....	11
3. Ver- und Entsorgung.....	12
3.1 Abfallwirtschaft.....	12
3.2 Wasser/Löschwasser.....	12
3.3 Abwasserbeseitigung.....	12
3.4 Niederschlagswasser.....	12
3.5 Umgang mit wassergefährdenden Stoffen.....	12
3.6 Strom.....	13
3.7 Telekommunikation.....	13
3.8 Erdgas.....	13
3.9 Fernwärmeanschluss.....	13
4. Grundwasser.....	13
5. Immissionsschutz.....	13
6. Altlasten.....	14
7. Wasserwirtschaft.....	14
8. Denkmalschutz.....	14
9. Umweltschutz.....	14
10. Relevante übergeordnete Planungen und Fachplanungen.....	15
10.1 Landesentwicklungsprogramm.....	15
10.2 Regionalplan.....	16
11. Sonstiges.....	16
C) Beschreibung des Planungsgebiets.....	18
1. Geltungsbereich / Größe.....	18
2. Verkehrsanbindung / Lage.....	18
3. Topographie.....	19
4. Baugrund und Bodenverhältnisse.....	19
5. Beschreibung der umweltrelevanten Faktoren.....	19

6. Bodenordnende Maßnahmen	19
D) Konzeption und Ziele aus städtebaulicher und landschaftsplanerischer Sicht	19
1. baulichen Nutzung	19
2. Baugrenzen, Abstandsflächen	22
3. Baugestaltung, Werbeanlagen	22
4. Nebenanlagen	23
5. Verkehrsflächen	23
6. Beleuchtung der Außenanlagen	24
7. Energieversorgung, Leitungsverlegung, Schutzabstände	25
8. Grünflächen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur- und Landschaft	25
9. Einfriedungen	26
10. Gestaltung des Geländes	26
11. Oberflächenwasser	26
12. Immissionsschutz	27
13. Gewässerschutz	27
14. Denkmalschutz	27
15. Altlasten	27
16. Städtebauliches Konzept	27
18. Grünordnerisches Konzept	28
19. Artenschutz	29
E) Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 BauGB	30
1. Einleitung	30
2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario)	32
2.1.1. Umweltmerkmale	32
2.1.1.1 Schutzgut Mensch / Gesundheit	32
2.1.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen	33
2.1.1.3 Schutzgut Boden	33
2.1.1.4 Schutzgut Wasser	34
2.1.1.5 Schutzgut Luft / Klima	35
2.1.1.6 Schutzgut Landschaft / Erholung	35
2.1.1.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter	36
2.1.1.8 Schutzgut Fläche	36
2.1.1.9 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung	36

2.1.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	37
2.1.2.1	Auswirkung auf die Schutzgüter.....	37
2.1.2.1.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen	37
2.1.2.1.2	Schutzgut Boden	37
2.1.2.1.3	Schutzgut Wasser.....	38
2.1.2.1.4	Schutzgut Luft/Klima	38
2.1.2.1.5	Fläche	38
2.1.2.1.6	Wirkungsgefüge zwischen den o.g. Schutzgütern	39
2.1.2.1.7	Schutzgut Landschaft / Erholung.....	39
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.....	41
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	41
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.....	41
2.2.1	Schutzgut Tiere und Pflanzen	41
2.2.2	Schutzgut Boden	42
2.2.3	Schutzgut Wasser	42
2.2.4	Schutzgut Landschaftsbild.....	42
2.2.5	Schutzgut Luft/Klima.....	42
2.2.6	Schutzgut Fläche	42
2.2.7	Landschaftspflegerische Maßnahmen und Festsetzungen	42
2.3	Ausgleich unvermeidbarer Beeinträchtigungen / Eingriffsregelung.....	43
2.4	Alternative Planungsmöglichkeiten	43
2.5	Zusätzliche Angaben	43
2.5.1	Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	43
2.5.2	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen	44
3.	Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	46
F)	Quellen.....	47
G)	Anlagen	48
H)	Impressum	49

A) Ziel und Zweck der Planung

Das im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Bierhalsberg“ vorhandene Liliencenter soll abgebrochen und durch einen zeitgemäßen Neubau ersetzt werden.

Durch den Vorhabenträger Oberpfalz Arkaden GmbH & Co KG (vertreten durch Bad Oldesloe Immobilien Entwicklungs KG) wurde deshalb der Antrag auf 2. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans „Bierhalsberg“ zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die „Errichtung eines Fachmarktzentrums mit Waren des täglichen Bedarfs“ wie Lebensmitteln, Drogerieartikeln, Schuhen, Kleidung sowie Dienstleistungen gestellt. Dies erfolgt im Rahmen eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

Das von dem Bauvorhaben betroffene Grundstück liegt im räumlichen Geltungsbereich des rechtsverbindlichen, qualifizierten Bebauungsplans Nr. 35 mit der Bezeichnung „Bierhalsberg“.

Das Bauvorhaben ist ohne die Änderung des Bebauungsplans planungsrechtlich nicht zulässig, da es den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht entspricht und die Voraussetzungen für eine Befreiung nicht vorliegen.

Mit der Errichtung der Fachmärkte kann die zentrumsnahe Versorgung der Bevölkerung mit Waren und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs sichergestellt werden.

Durch die geplanten baulichen Veränderungen werden auch neue Zu- und Abfahrten an der Rosenberger Straße sowie an der Nordseite des bisherigen Liliencenters errichtet. Der Umgriff des Geltungsbereichs bezieht deshalb auch bislang nicht im Bebauungsplan enthaltene Flächen im Bereich der dortigen Bundesstraße B14 ein, um die entsprechende Ertüchtigung des Bereichs ebenfalls regeln zu können.

Die Grundstücke mit den Flurstücks-Nrn. 598/2 (Zu-/Abfahrt), 598/16 (Zu-/Abfahrt), 1259/6 (Wohnhaus), 1259/9 (denkmalgeschützte Villa mit Teil des ehemaligen Verkaufsraums) und 1259/11 westliche Teilfläche /Zu- und Abfahrt und Teil des ehemaligen Verkaufsraums) verbleiben weiterhin im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplans „Bierhalsberg“. Sie werden jedoch nicht in den Änderungsbereich mit einbezogen, da sie nicht von dem Bauvorhaben des Vorhabenträgers betroffen sind.

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan wurde bereits mit Stand vom 09.05.2017 erstmalig geändert. Hierbei wurde das ehemalige „Kaufhaus Storg“ aus dem Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplans ausgegliedert.

B) Rahmenbedingungen und Planungsvorgaben

1. Gesetzliche Grundlagen – Verordnungen

BauGB	Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert 27.03.2020
BauNVO	Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung - in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).
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).
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).
BauVorIV	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).
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).
BayBodSchG	Bayerisches Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (Bayerisches Bodenschutzgesetz) vom 23.02.1999 (GVBl. S. 36), zuletzt geändert durch § 1 Nr. 152 des Gesetzes vom 26.03.2019 (GVBl. S. 98)
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).
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).
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).
LEP	Landesentwicklungsprogramm Bayern 2020

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).
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).
WHG	Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz) vom 31.07.2009, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.12.2018 (BGBl. I S. 2254)
RASt	Richtlinien für die Anlage von Stadtstraße (RASt 06), Ausgabe 2006

Alle Gesetze, Verordnungen, Regelungen, Satzungen etc., auf die innerhalb dieser Planung verwiesen wird, können über die Verwaltung der Stadt Sulzbach-Rosenberg sowie das Deutsche Patentamt eingesehen werden.

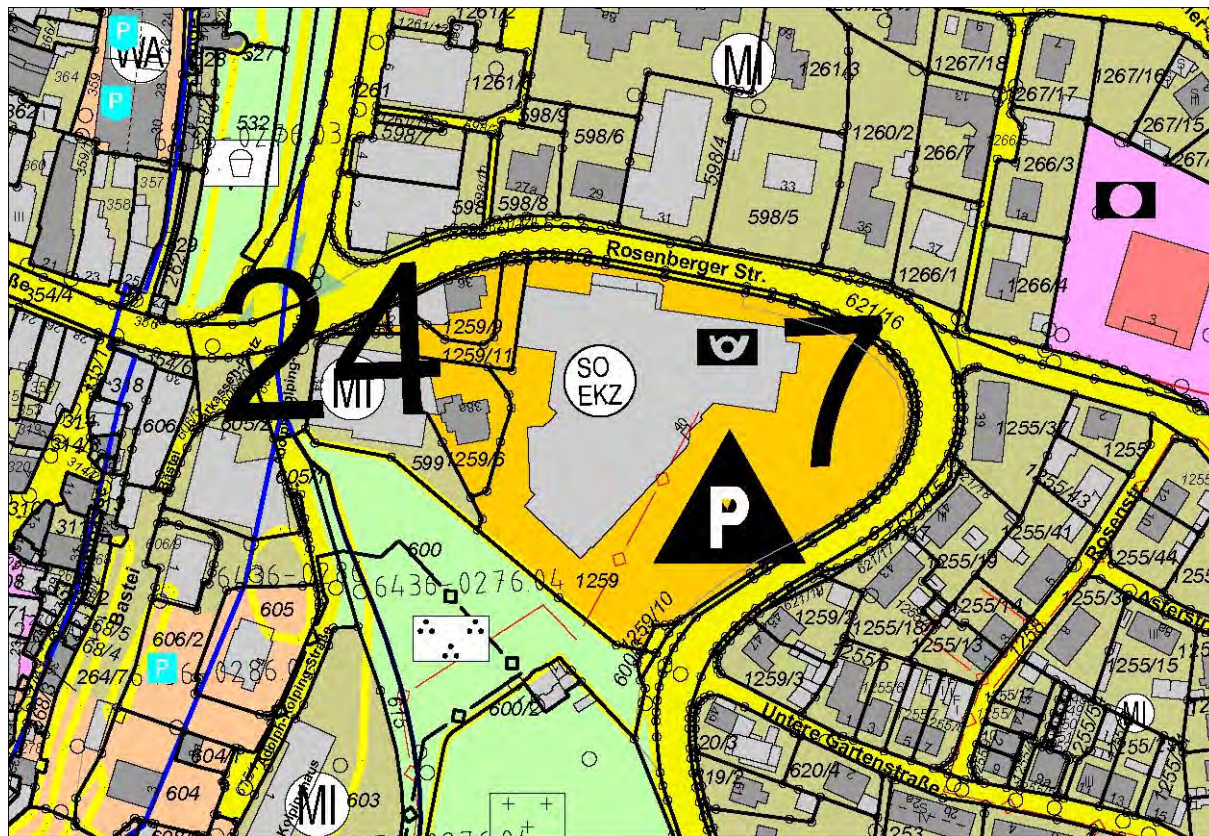
2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Im rechtskräftigen Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Bierhalsberg“ ist die betreffende Fläche als sonstiges Sondergebiet Einkaufszentrum „Bierhalsberg“ nach § 11 BauNVO festgesetzt.

Für Flächen außerhalb des Geltungsbereichs der Änderung und Erweiterung (s. Teil A) bleiben die Festsetzungen des Bebauungs- und Grünordnungsplans Nr. 35 „Bierhalsberg“ unverändert weiter in Kraft.

2.1 Flächennutzungs- und Landschaftsplan

Im wirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan ist der Planungsbereich als sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO dargestellt.



Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist somit nicht erforderlich.

2.2 ISEK Altstadt Sulzbach

Mit dem Beschluss des Stadtrats Sulzbach-Rosenberg vom 23.06.2015 wurde das integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept (ISEK) sowie die Umsetzung des Maßnahmenplans einschließlich des Zeit- und Kostenplans für das Untersuchungsgebiet „Altstadt Sulzbach-Rosenberg“ in der Fassung vom 11.06.2015 beschlossen.

Entsprechend der Ergebnisse der Untersuchung sind die ungenutzten Ladeneinheiten im Kernbereich häufig auf Grund der „geringen, nicht marktadäquaten Verkaufsflächen“ sowie evtl. ungeklärten Eigentumsverhältnissen keiner Nachnutzung mit modernen Handelsformaten zuführen. „Ausnahmen dazu sind die Leerstände im Liliencenter bzw. das ungenutzte ehem. Kaufhaus Storg. Diese bieten

Nachnutzungsoptionen, um die verbrauchernahe Versorgung in der Kern- /Innenstadt nachhaltig zu stärken.“ (Quelle: ISEK Altstadt)

Auszug aus dem ISEK:

6.6 Projektbeschreibung der Handlungsfelder Einzelhandel – Tourismus – Soziale Infrastruktur

C.1.1* Entwicklung Liliencenter-Storg-Ensemble



Der Abwärtstrend der beiden großflächigen Einzelhandelsimmobilien der Altstadt – das Liliencenter und das ehemalige Kaufhaus Storg – trifft funktional und atmosphärisch die gesamte Altstadt. Dabei bieten diese beiden Objekte Nachnutzungsoptionen, um die verbrauchernahe Versorgung in der Kern-/Innenstadt nachhaltig zu stärken.

Das Projekt "Entwicklung Liliencenter-Storg-Ensemble" stellt die Klammer für Aktivitäten der Stadt Sulzbach-Rosenberg dar, Anstöße für die Entwicklung dieser beiden, notleidenden Immobilien zu geben, deren Zustand von erhöhtem öffentlichen Interesse ist. Dabei muss betont werden, dass die Steuerungsmöglichkeiten der öffentlichen Hand in dieser Frage stark beschränkt sind.

Angedacht ist, ggf. das Schaffen eines Center-Managements in der Anlaufphase finanziell zu unterstützen. Dieses kann u.a. mit der gezielten Platzierung von gemeinsamen Werbemaßnahmen, der Pflege der dem Publikumsverkehr zugänglichen Areale aber auch der Ansprache potentieller Mietinteressenten beauftragt werden.

Zudem wird beabsichtigt, die Zugangs- und Platzsituation zu bzw. vor den Objekten mit öffentlichen Mitteln (s. Projekt C.1.2 Lilienentree) zu verbessern und auf diese Art den Anschluss an die Hauptgeschäftsstraße zu optimieren. Weitere Überlegungen bestehen darin, die Schaufenster von leer stehenden Ladenflächen des Ensembles temporär zu beleben, um das Image der Lage punktuell wieder positiv zu besetzen.

Um die Inwertsetzungsziele zügig und nachhaltig realisieren zu können, ist allerdings die Bereitschaft und die Zusammenarbeit seitens des Eigentümers unbedingt erforderlich.

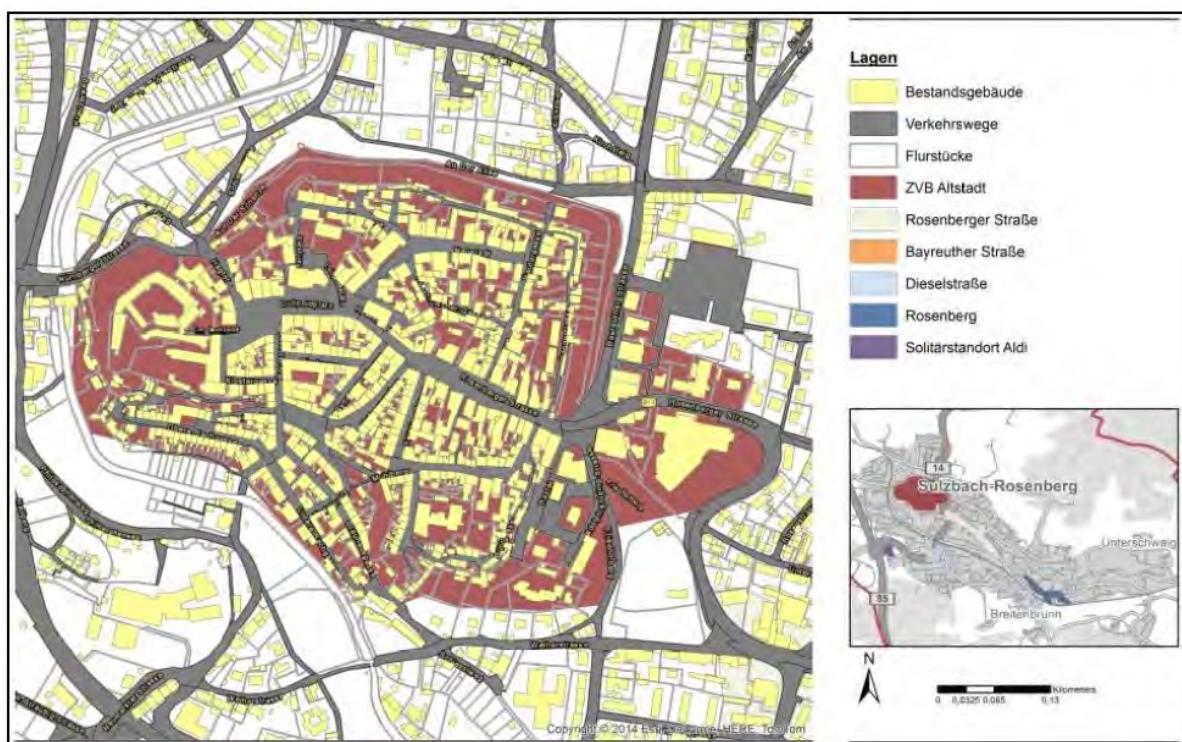
(Quelle: ISEK Altstadt)

2.3 Einzelhandelskonzept für die Stadt Sulzbach-Rosenberg

Das Einzelhandelskonzept ordnet den Bereich des Bierhalsbergs dem zentralen Versorgungsbereich (ZVB) Altstadt zu.

Auszug aus dem Einzelhandelskonzept:

Karte zur Abgrenzung der Lage



Als Handlungsempfehlungen wird gegeben:

„Prüfung, ob durch Optimierung von Verkaufsflächen und Ladenlokalen weitere Betriebe im Liliencenter etabliert werden können. Dies bedarf jedoch u.U. einer zusätzlichen fachmännischen Begutachtung.

Sachliche Diskussion mit allen beteiligten Personen (u.a. Vertreter der Eigentümer bzw. der Stadt, Architekt etc.) zur Verbesserung der Zugangssituation des Liliencenters. Dies betrifft in erster Linie den westlichen Zugang entlang der Achse Liliencenter-Kaufhaus Storg-Altstadt. Ziel sollte es sein, die Sichtbarkeit, Wahrnehmung sowie die Aufenthaltsqualität des gesamten Areals zu verbessern.“ (Quelle: Einzelhandelskonzept 2014).

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 Unfallverhütungsvorschriften 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 RAS 06 ausgestattet und die Transportwege bei Dunkelheit beleuchtet sind.

3.2 Wasser/Löschwasser

Die Versorgung des Plangebiets mit Trinkwasser ist wie bisher durch die Stadtwerke Sulzbach-Rosenberg sichergestellt.

Im Plangebiet und der unmittelbaren Umgebung sind ausreichend Hydranten/Löschwasserentnahmestellen vorhanden (s. Planzeichnung Teil A), um die Versorgung mit Löschwasser sicher zu stellen. Zur Sicherung sind ausreichende Löschwassermengen durch den Vorhabenträger nachzuweisen und bereitzustellen.

3.3 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt wie bisher über den Abwasserkanal der Stadt Sulzbach-Rosenberg. Ausdrücklich hingewiesen wird auf die Genehmigungspflicht beim Einleiten von Produktionsabwässern in die Sammelkanalisation lt. § 58 WHG.

3.4 Niederschlagswasser

Die Beseitigung von Niederschlagswasser erfolgt wie bisher. Auf die NW FreiV wird an dieser Stelle verwiesen.

Bei Starkniederschlägen und Schneeschmelze wird abfließendes Oberflächenwasser darf nicht zum Nachteil Dritter ab- bzw. umgeleitet werden. Die schadlose Ableitung des Oberflächenwassers ist sicher zu stellen.

3.5 Umgang mit wassergefährdenden Stoffen

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

3.6 Strom

Die Versorgung mit Strom erfolgt wie bisher mittels Erdanschlüssen durch die N-ERGIE Netz GmbH. Die ausreichende Versorgung mit Elektrizität ist 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 erfolgt die Erschließung durch die Deutsche Telekom AG.

3.8 Erdgas

Es ist keine Versorgung des Plangebietes mit Erdgas vorgesehen.

3.9 Fernwärmeanschluss

Es erfolgt die Anbindung an das Fernwärmenetz der Danpower GmbH.

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 an das Landratsamt, Fachbereich Wasserrecht bei der Freilegung von Grundwasser bzw. die Erlaubnispflicht von Bauwasserhaltung wird hingewiesen. Eine Grundwasserabsenkung soll nicht erfolgen.

Der genaue Stand des Grundwassers ist nicht bekannt. Auf Grund der bereits vorhandenen Bebauung ist jedoch davon ausgegangen, dass dies auch weiterhin möglich ist.

5. Immissionsschutz

Im Bereich des Plangebietes sind derzeit keine relevanten Immissionen bekannt. Hauptemissionsquelle ist derzeit die Nord-Westlich verlaufende Bundesstraße B14 sowie die zu erwartenden Immissionen aus dem geplanten Parkplatz. Durch das Büro GEO.VER.S.UM Pressler und Geiler, Cham erfolgte die Anfertigung einer schalltechnischen Untersuchung, die die Auswirkungen der geplanten Bebauung auf die Umgebung darstellt. Diese Untersuchung liegt im Anhang bei. Sie ist Bestandteil der Bauleitplanung.

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 nicht innerhalb eines wassersensiblen Bereichs noch ist Hochwassergefahr für das Gebiet bekannt.

8. Denkmalschutz

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan wird ohne Durchführung einer Umweltprüfung geändert. Auf dem verfahrensgegenständlichen Grundstück befinden sich keine Bau- und Bodendenkmäler.

Da der Bereich nahezu vollständig überbaut ist, ist auch nicht von bislang unbekanntem Bodendenkmälern auszugehen.

In der näheren Umgebung befinden sich die Baudenkmäler Villa Rosenberger Straße 36 (Akten-Nr. D-3-71-151-130) und der Brunnen am Sparkassenplatz 1 (Akten-Nr. D-3-71-151-298), das Ensemble Altstadt Sulzbach (Akten-Nr. E-3-71-151-1), der städtische Friedhof inkl. Friedhofskirche St. Georg (Akten-Nr. D-3-71-151-133) sowie das Bodendenkmal „Archäologische Befunde und Funde des Mittelalters und der frühen Neuzeit in der historischen Altstadt von Sulzbach“ (Denkmal-Nr. D-3-6436-0022), welche jedoch durch die Bebauungsplanänderung auf Grund der unveränderten vorhandenen Situation nicht beeinträchtigt werden.

9. Umweltschutz

Zur Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans „Bierhalsberg“ wurde eine Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG durchgeführt bzw. eine Umweltverträglichkeitsstudie erstellt. Die Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans wird ohne Änderung der Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt, da die Bebauungs- und Grünordnungsplanänderung keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen hat.

Des Weiteren hat die Bebauungs- und Grünordnungsplanänderung keine wesentlichen Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes. Dem Bebauungs- und Grünordnungsplan liegt ein Umweltbericht bei.

10. Relevante übergeordnete Planungen und Fachplanungen

10.1 Landesentwicklungsprogramm

Entsprechend dem Landesentwicklungsprogramm befindet sich der Geltungsbereich im Ländlichen Raum mit Verdichtungsansätzen. Sulzbach-Rosenberg ist dort als Mittelzentrum dargestellt.

Nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern 2018 (LEP) soll die Zersiedelung der Landschaft verhindert werden (vgl. LEP-Grundsatz (G) 3.3). Neubauf Flächen sollen nach dem LEP-Ziel (Z) 3.3 möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten ausgewiesen werden.

Des Weiteren sind im Sinne des Flächensparens die vorhandenen Potenziale vorrangig zu nutzen (vgl. LEP 3.2 Z) und die Ausweisung von neuen Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung ausgerichtet werden (vgl. LEP 3.1 G).

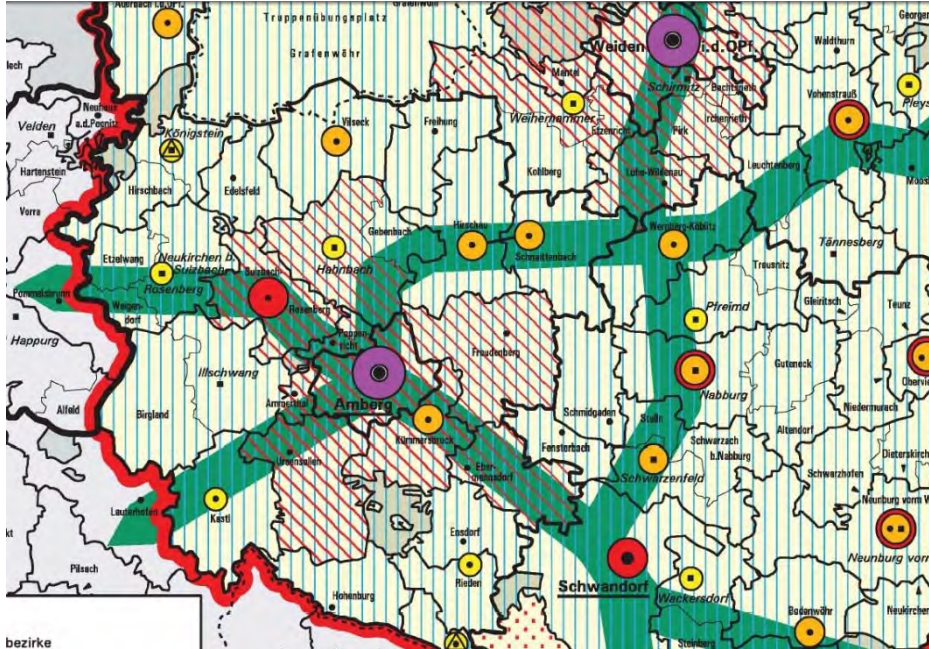
Die vorgesehene Änderung dient der weiteren Nutzung einer innerörtlichen, bereits bebauten Fläche.

Relevant für die Beurteilung des Vorhabens (Abbruch des vorhandenen Einkaufszentrums Liliencenters und Neuerrichtung der „Fachmärkte am Bierhalsberg“ am gleichen Standort) aus landesplanerischer Sicht sind die Vorgaben des LEP 2018 für Einzelhandelsgroßprojekte. (LEP2018 5.3).

Da es sich bei Sulzbach-Rosenberg um ein Mittelzentrum handelt und der Standort städtebaulich integriert ist, werden die Ziele 5.3.1 (Lage im Raum) und 5.3.2 (Lage in der Gemeinde) erfüllt. Das Vorhaben trägt auch dem LEP-Grundsatz 2.2.6 Rechnung, wonach die ländlichen Räume mit Verdichtungsansätzen u.a. so entwickelt und geordnet werden sollen, dass sie ihre Funktionen als regionale Wirtschafts- und Versorgungsschwerpunkte nachhaltig sichern und weiter entwickeln können.

10.2 Regionalplan

Die Stadt Sulzbach-Rosenberg befindet sich lt. Regionalplan Region Oberpfalz Nord im Stadt- und Umlandbereich Amberg/Sulzbach-Rosenberg sowie Weiden i.d. OPf. Als Mittelzentrum auf einer Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung.



Regionalplan Region Oberpfalz-Nord, Karte 1 Raumstruktur, Stand 15.12.2009

In den Zielkarten Siedlung und Versorgung (2) sowie Landschaft und Erholung (3) sind für den Geltungsbereich der Änderung keine Ziele vermerkt.

11. Sonstiges

Auf die Beachtung folgender Gesetze und Verordnungen wird insbesondere hingewiesen:

- a) Städtische Entwässerungssatzung, Stand 27.11.2014
- b) Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NwFreiV)
- c) Technische Regeln zum Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser.
- d) Trinkwasserverordnung (TrinkWV)
- e) Merkblatt Nr. 4.4/22 Anforderungen an die Einleitung von häuslichem und kommunalem Abwasser sowie an Einleitungen aus Kanalisationen des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU), Stand März 2018

- f) Arbeitsblatt GW 125 über Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW-Regelwerk)

C) Beschreibung des Planungsgebiets

1. Geltungsbereich / Größe

Der Änderungsbereich umfasst folgende Grundstücke, alle Gemarkung Sulzbach:

Flnr. 600 (Teilfläche)

Flnr. 600/3

Flnr. 621 (Teilfläche)

Flnr. 621/16 (Teilfläche)

Flnr. 1259

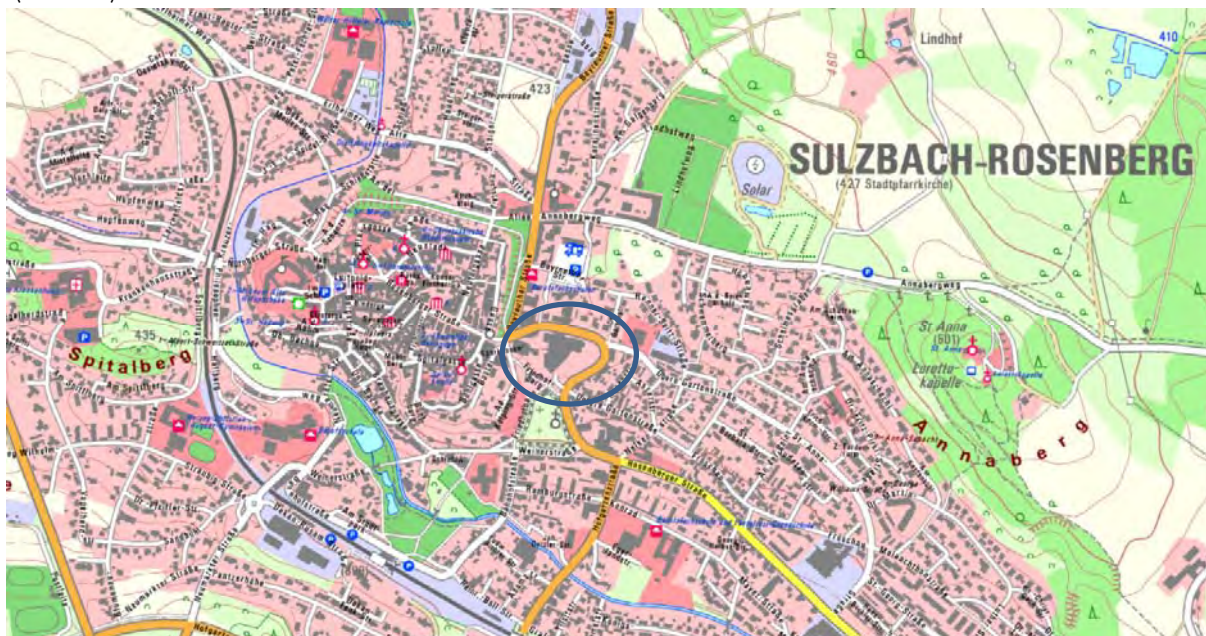
Flnr. 1259/10

Flnr. 1259/11 (Teilfläche)

Der genaue Umgriff ist der beiliegenden Planzeichnung zu entnehmen. Der gesamte Geltungsbereich beträgt ca. 1,5 ha.

2. Verkehrsanbindung / Lage

Der Geltungsbereich befindet sich im unmittelbaren Anschluss an den Stadtkern von Sulzbach (Altstadt).



Quelle: topographische Karte, Bayernatlas, 30.03.2020

Die Erschließung erfolgt ausgehend von der Rosenberger Straße (Bundesstraße B14).

3. Topographie

Das Gelände fällt von Nord-Westen nach Süd-Osten um ca. 17m ab.

4. Baugrund und Bodenverhältnisse

Da der Bereich bereits derzeit fast vollständig und in ähnlicher Form bebaut ist, wird von geeigneten Baugrund- und Bodenverhältnissen ausgegangen.

5. Beschreibung der umweltrelevanten Faktoren

Die Beschreibung der umweltrelevanten Faktoren erfolgt im anhängenden Umweltbericht. Auf Grund der bereits zulässigen und vorhandenen Bebauung in ähnlicher Form wird ausschließlich von nicht relevanten Auswirkungen ausgegangen.

6. Bodenordnende Maßnahmen

Es sind keine bodenordnenden Maßnahmen vorgesehen.

D) Konzeption und Ziele aus städtebaulicher und landschaftsplanerischer Sicht

1. baulichen Nutzung

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

Entsprechend den Vorgaben der Regierung der Oberpfalz sind Obergrenzen für die neu entstehenden Verkaufsflächen festgelegt.

Bislang sind im gesamten Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplans folgende Verkaufsflächen zulässig gewesen:

Bekleidungshaus	1.400 m ²	Lebensmittelmarkt	1.500 m ²
Kinderboutique	100 m ²	Getränke	250 m ²
Trendmode	100 m ²	Bäcker/Metzger:	200 m ²
Heimtextilien	600 m ²	Feinkost	120 m ²
Elektro/Elektronik	650 m ²	Drogerie/Sanitäts-Reformhaus	400 m ²
Schuhe/Lederwaren	500 m ²	Sportfachgeschäft	300 m ²
Musikalien	50 m ²	Spielwaren	180 m ²

Im Hinblick auf das LEP-Ziel 5.3.3 (zulässige Verkaufsflächen) werden die maximal zulässigen Verkaufsflächen vor dem Hintergrund festgelegt, dass durch Flächenausweisungen für Einzelhandelsgroßprojekte die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich dieser Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden darf. Seit Aufstellung des Ursprungsbebauungsplans trat zwischenzeitlich eine Änderung des LEPSs in Kraft, so dass als Grundlage für die Bemessung der maximal zulässigen Verkaufsflächen eine veränderte Grundlage herangezogen wird.

Demnach dürfen Einzelhandelsgroßprojekte,

- sowie in ihnen Nahversorgungsbedarf oder sonstiger Bedarf verkauft wird, 25 v.H.
- soweit in ihnen Innenstadtbedarf verkauft wird, 30 v.H. der sortimentspezifischen Kaufkraft im einschlägigen Bezugsraum abzuschöpfen.

Die Einordnung in die jeweilige Bedarfsgruppe und Unterteilung nach Sortimenten erfolgt dabei auf der Grundlage der Anlage 2 zur Begründung des LEP 2018.

Gemäß dem aktuellen Landesentwicklungsprogramm wurden durch die Regierung der Oberpfalz folgende Obergrenzen für die Verkaufsflächen festgelegt:

Supermarkt	2.000 m ²	Discounter	1.000 m ²
Getränke Untersortiment	als 350 m ²	Drogerie	1.060 m ²
Textil/Bekleidung	6.324 m ²	Heimtextilien, Bettwaren	826 m ²
Schuhe	705 m ²	Apotheke	498 m ²
Spielwaren	360 m ²	Baby-/ Kinderartikel	468 m ²
Papier/Schreibwaren, Bürobedarf	328 m ²	Bücher, Zeitungen, Zeitschriften	389 m ²

Glas, Porzellan, Geschenkartikel	517 m ²	Sportartikel, Camping	779 m ²
Brillen und Zubehör opt. Erzeugnisse	205 m ²	Unterhaltungselektronik	1.223 m ²
Uhren und Schmuck	128 m ²		

Durch die Festsetzungen im Bebauungsplan werden diese Vorgaben in den innenstadtrelevanten Sortimentsbereichen deutlich unterschritten, um die Kaufkraft nicht aus dem angrenzenden Innenstadtbereich abzuziehen.

Die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 entspricht der bisherigen Festsetzung im Ursprungsbebauungsplan. Festsetzungen zur Grundflächenzahl und Baumassenzahl entfallen, da das Vorhaben im Vorhaben- und Erschließungsplan konkret definiert ist.

Die Geschosshöhe ist wie im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt umzusetzen. Nebenanlagen dürfen, sofern notwendig, nur eingeschossig und damit der Hauptanlage eindeutig untergeordnet errichtet werden.

2. Baugrenzen, Abstandsflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzungen von Baugrenzen definiert.

Die Abstandsflächen der BayBO, um die Interessen der Nachbarschaft zu wahren.

3. Baugestaltung, Werbeanlagen

Die Festsetzungen zur Baugestaltung sowie zu den Werbeanlagen sind sehr stringent gefasst, um die Einbindung in das Stadtbild sowie die örtliche Topographie zu gewährleisten. Auf Grund der Lage am unmittelbaren Rand des historischen Stadtkerns sowie die Blickbeziehung zu mehreren Baudenkmalern kommt dem Erscheinungsbild erhöhte Aufmerksamkeit zu.

Die Festlegung der Höhenlage des Erdgeschosses sowie die Abstufung der Gebäudehöhen führen zu einer Einbindung entsprechend der vorhandenen Hangsituation.

Die Anbringung von Werbeanlagen am Baukörper werden auf wenige Stellen konzentriert unter Festsetzung der jeweiligen maximalen Flächengröße, um ein geordnetes Erscheinungsbild sicher zu stellen. Deshalb ist die Zahl und Größe von Werbepylonen gleichfalls beschränkt, ebenso wie bewegtes, laufendes oder blinkendes Licht und akustische Außenwerbung ausgeschlossen sind.

Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind ausdrücklich erwünscht. Auf Grund der Lage sind diese jedoch nur unter Berücksichtigung besonderer gestalterischer Ansprüche zulässig. Zur Verbesserung des Kleinklimas, des Abflussverhaltens sowie zur Förderung des Artenreichtums und des Lebensraumangebots sind für die Dachflächen, soweit nicht eine anderweitige Nutzung dagegenspricht, extensive oder intensive Dachflächen festgesetzt.

Zur Einbindung in die sensible Altstadtlage sind Wandbegrünungen für größere, geschlossene und ungegliederte Fassadenflächen vorgeschrieben. Hierdurch wird zudem die Grünbilanz im Geltungsbereich verbessert. Je nach gewählten Arten sind ggf. entsprechende Rankhilfen vorzusehen.

4. Nebenanlagen

Nebengebäude dürfen sofern notwendig, nur innerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

Gebäudeunabhängige Solaranlagen sowie Windkraftanlagen gleich welcher Ausprägung sind auf Grund der sensiblen Innerortslage nicht zulässig.

Die Nutzung von regenerativen Energien im Plangebiet ist generell wünschenswert, jedoch sind entsprechende Anlagen nur für die Gewinnung von Energie aus der Sonne sowie in die jeweiligen Baukörper integriert zulässig.

Aus optischen und städtebaulichen Gründen sind Abstellplätze für Entsorgungscontainer entweder in die Bebauung zu integrieren oder alternativ mit entsprechenden Abschirmungen (Nebengebäude) vor Einblick abzuschirmen.

Ebenso dürfen Freilager aus städtebaulichen Gründen nur innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden.

Mastenanlagen sind im Plangebiet nicht zulässig.

5. Verkehrsflächen

Der Ausbau der Bundesstraße B 14 im Geltungsbereich erfolgt entsprechend der Vorgaben des Staatlichen Bauamtes Amberg-Sulzbach und dem Ergebnis der Verkehrsuntersuchung (GEO.VER.S.UM). Es erfolgt die Verbreiterung der Bundesstraße mit Markierung einer Abbiegespur und Errichtung einer Lichtsignalanlage.

Diese kommt zu folgender Bewertung der Ergebnisse:

„Gemäß HBS 2015 [Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen] müssen „Verkehrsteilnehmer in den Nebenströmen (Mischspur: Spuren 4 und 6) in der Qualitätsstufe C auf eine merkbare Anzahl von bevorrechtigten Verkehrsteilnehmern achten. Die Wartezeiten sind

spürbar. Es kommt zur Bildung von Stau, der jedoch weder hinsichtlich seiner räumlichen Ausdehnung noch bezüglich der zeitlichen Dauer eine starke Beeinträchtigung darstellt.

Signifikante bzw. relevante Beeinträchtigung im Verkehrsablauf der Rosenberger Straße [Bundesstraße B14] sind aufgrund der Rechenergebnisse nicht zu erwarten.

Sollte es zu längeren Rückstauungen in der nördlichen Ausfahrt des Liliencenters [jetzt: Fachmärkte am Bierhalsberg] kommen, werden erfahrungsgemäß vermehrt Alternativen genutzt; hier die südliche Ausfahrt. Längere Rückstauungen in der nördlichen Ausfahrt sind nicht zu erwarten.“ (Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan „Bierhalsberg“, GEO.VER.S.UM) Die Verkehrsuntersuchung wird Bestandteil des Bebauungsplans.

Es wird jedoch empfohlen, die Zufahrten mit einem elektronischen Echt-Zeit-Parkleitsystem auszustatten, um bei der Anfahrt einen eindeutigen Überblick über die Auslastung der Parkebene anzuzeigen.

Die Verkehrsflächen innerhalb des eigentlichen Planungsgebietes werden nicht öffentlich gewidmet, sondern ausschließlich privat erschlossen. Diese sind jedoch entsprechend der jeweiligen Normen für die Befahrung mit Fahrzeugen der Feuerwehr auszulegen. Die Feuerwehrezufahren und -aufstellflächen sind im Bauantrag abzustimmen und nachzuweisen.

Der Ausbau der Einmündungsbereiche aus der privaten Erschließung in die Bundesstraße B14 sind nach den Richtlinien RASt 06 auszubauen, um die Verkehrssicherheit sowie die Leichtigkeit des Verkehrs nicht zu gefährden.

Um dies zu erreichen, sind Zu- und Abfahrten ausschließlich in den zwei markierten Bereichen zulässig. Diese sind auf Grund der Höhengestaltung sowie der vorhandenen Kurvenlage an den risikoärmsten Stellen angeordnet. Es sind keine weiteren Zu- und Abfahrten zulässig. Zur Gewährleistung der sicheren Ein- und Ausfahrt aus dem Plangebiet sind Sichtdreiecke entsprechend der RASt 06 im Plangebiet zu berücksichtigen. Naturgemäß befindet sich der größte Teil der Sichtdreiecke außerhalb des Geltungsbereichs, hierfür kann keine Festsetzung erfolgen, die Darstellung erfolgt deshalb nur informativ.

Mit der vorliegenden straßenbautechnischen Planung der Zufahrt Nord wird offensichtlich, dass die Sichtdreiecke an dieser Stelle nicht gesichert hergestellt werden können. Aus diesem Grund wird von einer unbeampelten Ausfahrt in die Rosenberger Straße Abstand genommen. Hier wird mittels einer Lichtsignalanlage die Zufahrt geregelt werden.

6. Beleuchtung der Außenanlagen

Aus Gründen der Verkehrssicherheit dürfen Verkehrsteilnehmer der Bundesstraße B14 durch die Außenbeleuchtung der Fläche nicht geblendet werden. Zudem dürfen aus Gründen des Artenschutzes für die Außenbeleuchtung nur insektenfreundliche Leuchtkörper verwendet werden.

7. Energieversorgung, Leitungsverlegung, Schutzabstände

Die Erschließung des Planungsgebiets ist prinzipiell bereits vorhanden. Die weitere Erschließung ist entsprechend dem derzeitigen Stand der Technik vorgesehen. Die Versorgungsträger sind rechtzeitig vor Erschließungsbeginn zu informieren, um ggf. eine koordinierte Leitungsverlegung zu ermöglichen.

Analog der geltenden technischen Ausführungsbestimmungen sind Sicherheitsabstände zwischen Bepflanzungen und Leitungen einzuhalten.

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

Die Festsetzungen zu den Grünflächen/Dachbegrünung dienen der Durchgrünung des Gebietes. Dies trägt zur positiven, kleinklimatischen Wirkung bei und schafft Trittsteinbiotope für Pflanzen- und Tierwelt.

Hierbei ist 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 Verbesserung des Kleinklimas ist die Ausbildung von Schottergärten nicht zulässig sowie die Befestigung möglichst gering zu halten. Zudem dient gerade die Festsetzung von begrünten Dächern (s. Baugestaltung) zur Optimierung in diesem zwangsläufig stark versiegelten Bereich.

Bereits im Ursprungsbebauungsplan ist eine GRZ von 0,8 festgesetzt. Durch die nun vorgesehene Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans kommt es nicht zu einer Vergrößerung von versiegelter Fläche.

Im Rahmen der Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans bleibt die vorhandene Baumreihe entlang der Rosenberger Straße weitestmöglich bestehen. Sofern Baumausfälle zu verzeichnen sind, sind diese in der darauf folgenden Pflanzperiode nachzupflanzen. Die Pflanzgröße der Bäume für diese Ersatzpflanzungen sind verhältnismäßig groß festgesetzt, um sofort eine räumliche Wirkung der Baumreihe zu erzielen. Die bereits vorhandene Baumreihe wird im Süden ergänzt, so dass der geplanten Bebauung damit annähernd eine geschlossene Eingrünung vorgestellt werden kann. Dies ist auf Grund der zu erwartenden Dimension des Baukörpers wichtig für die Einbindung und die Wahrung der Dimensionierung und der städtebaulichen Konzeption.

Um die Artenvielfalt zu fördern und Lebensräume zu optimieren, sind nicht überbaubare Fläche mit standortgerechten Sträuchern und Laubbäumen zu bepflanzen oder alternativ mit „Blühwiesen“ zu versehen. Die Artenliste für Gehölze spiegelt die empfohlene Auswahl für den Landkreis Amberg-Sulzbach wieder (s. 8.3 Artenliste).

Die Pflege hat fachgerecht entsprechend dem aktuellen Stand der Technik zu erfolgen um die Qualität der Freianlagen auch langfristig zu erhalten. Ebenso sind für den Umgang mit Oberboden

die entsprechenden Normen zu beachten, für die Rodung von Gehölzen und Bäumen die entsprechende Gesetzgebung.

Für den Ursprungsbebauungsplan ist der Ausgleich auf FINr. 1397 und 1396 der Gemarkung Sulzbach erfolgt. Diese Flächen sind im Ökoflächenkataster des LFU bereits verzeichnet. Da im Rahmen der Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans keine Änderung am naturschutzrechtlichen Eingriff erfolgt, ist auch keine Anpassung der Eingriffs-Ausgleichbilanzierung erforderlich. Die Ausgleichsflächen sind zu erhalten, solange der Eingriff besteht.

9. Einfriedungen

Die Festsetzungen zu den Einfriedungen dienen der Entwicklung eines stimmigen Bildes im Straßenraum unter gleichzeitiger Berücksichtigung der Ansprüche an den Betrieb des gewünschten Einzelhandelgroßprojekts.

Die Höhe der möglichen Einfriedung ist gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan unverändert beibehalten. Zusätzlich sind Ergänzungen vorgenommen, die der Erfüllung städtebaulicher Ziele oder auch der Verbesserung der artenschutzrechtlichen Aspekte dienen.

10. Gestaltung des Geländes

Das natürliche Landschaftsrelief soll weitestgehend unverändert beibehalten, um den Charakter und das Ortsbild möglichst originär zu erhalten. Im überplanten Bereich ist das Ursprungsgelände durch die vorhandene Bebauung bereits weitgehend verändert, so dass dieses nicht mehr als Referenz herangezogen werden kann.

Um die Entwicklung des Reliefs beurteilen zu können, sind dem Bauantrag entsprechende Geländeschnitte beizulegen. Um die Einbindung in das Gelände zu optimieren, sind Stützmauern nur bis zu einer Höhe von maximal 4,50 m zulässig.

11. Oberflächenwasser

Für das anfallende Niederschlagswasser wird ein Regenrückhalte- sowie Versickerungsbecken vorgesehen. Wild abfließendes Wasser ist hinzunehmen, die Ableitung darf nicht zum Nachteil von Dritten erfolgen. Da keine Angaben zum Grundwasserstand sowie zum Hang-/ Schichtenwasser vorliegen, sind für den Baukörper ggf. entsprechende Sicherungsmaßnahmen vorzusehen. Die Entwässerungseinrichtungen der Bundesstraße dürfen durch das Bauvorhaben nicht belastet werden. Die Entwässerung des Vorhabens ist im Bauantrag nachzuweisen.

12. Immissionsschutz

Zur Ermittlung der Auswirkungen auf die Umgebung wurde durch das Büro Geo.Ver.S.UM, Planungsgemeinschaft Pressler&Geiler eine schalltechnische Untersuchung angefertigt. Die Voraussetzungen und Vorgaben hieraus sind durch den Vorhabenträger einzuhalten.

Auswirkungen auf das Baufeld gehen in erster Linie von der vorhandenen Bundesstraße aus. Entschädigungsansprüche daraus lassen sich jedoch nicht ableiten.

Auswirkungen auf die Umgebung werden vor allem auch durch den geplanten Parkplatz gesehen.

13. Gewässerschutz

Zum Schutz des Grundwassers sind Dacheindeckungen aus Metall entsprechend der aktuellen Gesetzgebung ausschließlich mit Beschichtungen auszuführen.

14. Denkmalschutz

Im Geltungsbereich sind im Bayerischen Denkmatalas keine Bodendenkmäler verzeichnet.

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

15. Altlasten

Die aktuelle Gesetzgebung in Bezug auf Altlasten und Altlastenverdachtsflächen ist zu beachten.

16. Städtebauliches Konzept

Die vorliegende 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Bierhalsberg erfolgt auf Antrag des Vorhabenträgers. Durch die vorliegende Änderung wird der Abbruch des vorhandenen Einkaufszentrums Liliencenters und die Neuerrichtung der Fachmärkte am Bierhalsberg ermöglicht. Die Vorgaben des Ursprungsbebauungsplans können im Wesentlichen an folgenden Punkten nicht eingehalten werden:

- Schaffung einer zusätzliche Zufahrtsmöglichkeit im Norden des Planungsgebietes
- Änderung in der Sortimentszusammensetzung

Im Zuge der Änderung durch einen vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplan wird der Bebauungsplan generell unter Beachtung der städtebaulichen Zielsetzungen an das geplante Bauvorhaben angepasst.

Der beplante Standort wurde gewählt, da dieser auf Grund der Lage am unmittelbaren Rand des Stadtkerns für die Umsetzung der Vorhaben optimal geeignet ist. Das bisher dort verortete Liliencenter weist bereits seit längerer Zeit erheblichen Leerstand auf. Durch eine geeignete Nachnutzung auf dieser Fläche wird der dauerhafte Leerstand in dieser zentrumsnahen Lage verhindert.

Die Standortlage stellt einen sensiblen Punkt in der Stadt Sulzbach-Rosenberg dar. Die Wahl des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ermöglicht die Konkretisierung der Planungsvorgaben über die Möglichkeiten des Bebauungsplans hinaus und verhilft der Stadt damit zur Wahrung ihrer städtebaulichen Interessen.

Die Umsetzung der Festsetzungen aus dem Bebauungs- und Grünordnungsplan wird im Vorhaben- und Erschließungsplan konkretisiert, zudem verpflichtet der Vorhabenträger sich zur Umsetzung.

Entsprechend der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung stellt die Ansiedlung der Fachmärkte aus immissionsschutzrechtlicher Betrachtung keine unzumutbare Belastung für die benachbarten Flächen dar.

Im Vorhaben- und Erschließungsplan sind konkrete Definitionen zur möglichen Nutzung auf den Flächen enthalten, auf deren Grundlage eine detaillierte schalltechnische Betrachtung möglich ist.

Das vorliegende Erschließungssystem optimiert die bereits vorhandene Erschließung.

18. Grünordnerisches Konzept

Durch das Inkrafttreten der Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung im Rahmen der Bauleitplanung, ist die Kommune 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 Plangebietes geeignet. Zur Minimierung eines eventuellen Ausgleichs sind diese unumgänglich.

Siehe hierzu auch den Umweltbericht mit Behandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.

Wie bisher sieht die Änderung des Bebauungsplans auch weiterhin eine GRZ von 0,8 vor und damit eine sehr weitreichende Versiegelung. Das Hauptaugenmerk der Grünordnung liegt auf dem Erhalt der bereits vorhandenen Baumreihe entlang der Bundesstraße B14, die das Stadtbild dieses Bereichs positiv prägt. Im Zuge der Umplanung ist diese durch weitere Bäume mit Ziel des Erhalts einer durchgehenden Baumreihe. Durch die vorgesehene Änderung des Bebauungsplans ergibt sich deshalb kein weiterer Ausgleichsbedarf.

19. Artenschutz

Der Geltungsbereich der Änderung ist bereits intensiv baulich genutzt. An wertvollen Beständen ist im Baufeld lediglich die Baumreihe entlang der B14 vorhanden. Diese ist im Rahmen der geplanten Änderung auch weiterhin als zu erhalten festgesetzt.

Mit der „Kleinen Novelle“ des 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 sowie die Datenbanken der Zentralstelle der floristischen Kartierung Bayerns zurückgegriffen.

Nach Maßgabe von § 44 Abs. 5 BNatSchG wurden bei der Abschätzung folgende Artengruppen betrachtet:

- Tier- und Pflanzenarten nach den Anhängen IVa und IVb der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-RL)
- Sämtliche wildlebenden Europäischen Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie (VS-RL)

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.

Der vorliegende Umweltbericht bezieht sich ausschließlich auf die Auswirkungen der vorliegenden Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans. Die Auswirkungen, die bereits im Rahmen der Aufstellung des Ursprungsbebauungsplans aufgetreten sind bzw. auftreten konnten, sind nicht Thema der vorliegenden Betrachtungen.

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplans

Wie oben dargestellt, wird der Ursprungsbebauungsplan geändert, um die Neubebauung des Planungsgebietes mit einem Fachmärkten zu ermöglichen.

Da hierfür eine zusätzliche Zu- und Abfahrt geschaffen sowie die Sortimentszusammensetzung anders gestaltet werden sollen, ist dieses Vorhaben mit dem Ursprungsbebauungsplan nicht zu verwirklichen. Der Neubau dient einer zukunftssträchtigen weiteren Nutzung der bereits bebauten Fläche am Rande des historischen Stadtkerns und ist im Sinne der Nachnutzung von innerörtlichen Bereichen positiv zu bewerten.

Da auch der Ursprungsbebauungsplan bereits eine Bebauung des Bereichs mit einer GRZ von 0,8 und einem damit einhergehenden hohen Versiegelungsgrad ermöglicht hat, sind durch die nun vorgesehene Änderung keine wesentlichen Eingriffe in die relevanten Schutzgüter zu erwarten.

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)

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
- Wassersensiblen Bereichen

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	Schalltechnische Untersuchung

Beschreibung

Das vorliegende Bearbeitungsgebiet befindet sich unmittelbar am Rande des historischen Stadtkerns von Sulzbach-Rosenberg und ist im Westen, Norden und Osten vollständig von bebauten Bereichen umgeben. In Richtung Süden grenzt ein Friedhof sowie ein hainähnlicher Gehölzbestand an.

Die Fläche ist bisher durch ein Einkaufszentrum in ähnlicher Form genutzt, durch die vorliegende Änderung des Bebauungsplans entstehen keine zusätzlichen, negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch.

2.1.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

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

Beschreibung

Der Geltungsbereich der Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans wird derzeit durch ein Einkaufszentrum genutzt. Naturnahe Biotope sind nicht vorhanden, von Bedeutung ist lediglich die vorhandene Baumreihe entlang der Bundesstraße B14. Diese Baumreihe wird mit Ausnahme von zwei Bäumen durch die Festsetzungen in der Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans erhalten und durch neue Baumpflanzungen ergänzt.

Zusammenfassend kann deshalb festgehalten werden, dass der gesamte Flächenanteil der von der Neuausweisung betroffenen Lebensräume lediglich 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	geologische Karte	Grünordnungsplan
Baugrundeignung	Flächennutzungs- und Landschaftsplan	
Sparsamer Umgang mit Grund und Boden	Übersichtsbodenkarte	
Versiegelungsgrad		
Altlasten		

Auf Grund der bereits erfolgten Bebauung kann im Geltungsbereich von geeigneten Bodenverhältnissen für eine Bebauung ausgegangen werden.

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.

Durch die Änderung des Bebauungsplans wird die weitere Nutzung einer bereits bebauten Fläche im innerörtlichen Bereich sicher gestellt. Es ist weiterhin eine GRZ von 0,8 festgesetzt, damit ergibt sich keine inhaltliche Änderung zum Ursprungsbebauungsplan.

Im Altlastenkaster des Landkreises Amberg-Sulzbach sind keine Altlasten verzeichnet.

2.1.1.4 Schutzgut Wasser

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

Der Geltungsbereich befindet sich in keinem Überschwemmungsbereich, auch wassersensible Bereiche sind nicht tangiert.

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

Im Planungsgebiet befinden sich keine Oberflächengewässer.

Vorbelastungen im Untersuchungsgebiet bestehen durch die bereits verdichteten und versiegelten Bodenflächen.

2.1.1.5 Schutzgut Luft / Klima

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

Allgemein ist mit einer bestehenden Vorbelastung durch Emissionen aus dem Straßenverkehr anzunehmen. Die vorhandene Bundesstraße B14 stellt hier infolge der Verkehrszahlen die Hauptemissionsquelle dar. Demnach ist von einer bestehenden Belastung auszugehen, die jedoch nicht räumlich abgegrenzt werden kann. Durch das bisher bestehende Einkaufszentrum und die Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans stellen bereits eine Vorbeeinträchtigung des Bereichs dar.

Auf Grund der bereits erfolgten Versiegelung besitzt die Fläche keine Bedeutung als Kaltluftentstehungsgebiet, auch ist keine Bedeutung für den überörtlichen Luftaustausch oder als Frischluftleitbahn erkennbar.

2.1.1.6 Schutzgut Landschaft / Erholung

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

Auf Grund der innerstädtischen Lage sind keine Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu erwarten. Ein natürliches Landschaftsbild ist in diesem Bereich auf Grund der bereits vorhandenen Bebauung nicht vorhanden.

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	

Im Bereich des Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung werden keine Bodendenkmäler vermutet, Baudenkmäler sind im Geltungsbereich der Änderung nicht enthalten. Es befinden sich jedoch im westlich des Geltungsbereichs dokumentierte Baudenkmäler.

2.1.1.8 Schutzgut Fläche

Schutzgut: Fläche		
Inhalte	Vorhandene Quellen	Erstellte Unterlagen

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.

Die vorliegende Änderung des Bebauungsplans sieht die Neubebauung von bereits bebauten Flächen im Ortskern von Sulzbach-Rosenberg unter Beibehaltung des Versiegelungsgrades vor. Es ist deshalb von einer positiven Auswirkung auf 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 Fläche weiterhin wie bisher genutzt würde. Auch für andere Schutzgüter würde sich keine Veränderung ergeben.

Das Defizit an Ansiedlungsmöglichkeit für Fachmärkte in der Ortsmitte von Sulzbach-Rosenberg 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

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

Durch die vorliegende Änderung wird die weitere Nutzung des Areals bei gleichbleibender GRZ erzielt. Die vorhandene, als wertvolle anzusehende Baumreihe wird weitestgehend erhalten. Während des Baubetriebs ist jedoch mit temporären Beeinträchtigungen zu rechnen.

Im Hinblick auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen sind auf Grund der Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

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

2.1.2.1.2 Schutzgut Boden

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 Anlage der Gebäude und versiegelter Flächen (GRZ=0,8) werden Flächen dauerhaft versiegelt, jedoch ist dies zum Ursprungsbebauungsplan nur in unverändertem Maß zulässig.

Es sind deshalb auf Grund der Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans keine erheblichen Auswirkungen für dieses Schutzgut zu erwarten.

Gesamtbewertung Schutzgut Boden:
Auswirkungen ohne Erheblichkeit

2.1.2.1.3 Schutzgut Wasser

Durch jede Bebauung der vorgesehenen Fläche wird durch die Versiegelung der Oberflächenabfluss vermehrt und beschleunigt, das Rückhaltevolumen des belebten Bodens vermindert und die Grundwasserneubildungsrate herabgesetzt.

Da die vorgesehene Änderung des Bebauungsplans den Grad der möglichen Versiegelung nicht erhöht und Minimierungsmaßnahmen festgesetzt sind, sind auf Grund der Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans keine erheblichen Auswirkungen auf dieses Schutzgut zu erwarten.

Gesamtbewertung Schutzgut Grund- und Oberflächenwasser:
Auswirkungen ohne Erheblichkeit

2.1.2.1.4 Schutzgut Luft/Klima

Die Versiegelung großer freier Flächen führt zur Reduktion von Kaltluftentstehungsgebieten. Eine Beeinflussung der Schutzgüter Luft und Klima ist nicht zu vermeiden. Diese bleibt jedoch gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan unverändert.

Es sind deshalb auf Grund der Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans keine erheblichen Auswirkungen für dieses Schutzgut zu erwarten.

Gesamtbewertung Schutzgut Klima und Lufthygiene:
Auswirkungen ohne Erheblichkeit

2.1.2.1.5 Fläche

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.

Durch die vorliegende Änderung der Bauleitplanung wird die weitere Nutzung des bereits bebauten Bereich im unmittelbaren Umfelds der Innenstadt Sulzbach-Rosenberg sicher gestellt.

Es sind deshalb auf Grund der Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans keine erheblichen Auswirkungen für dieses Schutzgut zu erwarten.

Gesamtbewertung Schutzgut Fläche:
Auswirkungen ohne 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.

Bereiche mit ausgeprägtem ökologischen Wirkungsgefüge sind im Geltungsbereich und im Umfeld nicht vorhanden.

2.1.2.1.7 Schutzgut Landschaft / Erholung

Die vorgesehene Änderung des Bebauungsplans stellt eine bauliche Entwicklung in Zusammenhang mit der bereits bestehenden Bebauung dar. Die Änderung überplant den Bereich eines bereits vorhandenen Sondergebiets für Einzelhandel und führt die Festsetzungen angepasst an die nun vorhandenen Notwendigkeiten über. Die Wahl des vorhabenbezogenen Bebauungsplans macht das geplante Bauvorhaben konkret fassbar und führt damit zu einer idealen Einbindung in die örtliche Situation.

Es sind deshalb auf Grund der Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans keine erheblichen Auswirkungen für dieses Schutzgut zu erwarten.

Gesamtbewertung Schutzgut Landschaft:
Auswirkungen ohne 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 die Änderung des Bebauungsplans 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

Durch die vorliegende Änderung des Bebauungsplans wird im Wesentlichen die Zufahrtsmöglichkeit zur Parzelle sowie die Sortimentszusammensetzung geändert. Darüber hinaus wird die Nutzung wie bisher auch weiterhin für Einzelhandel, Verwaltung, Dienstleister und Gaststätten vorgesehen. Es ergeben sich damit nur geringfügig veränderte Auswirkungen auf den Mensch und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt.

Entsprechend der Schalltechnischen Untersuchung wurde Kontingente festgesetzt, um die angrenzenden Nutzungen vor unzumutbarer Verlärmung zu schützen.

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

Im Hinblick auf das Schutzgut Mensch sind auf Grund der Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans keine erheblichen Auswirkungen für dieses Schutzgut zu erwarten.

Gesamtbewertung Schutzgut Mensch:
Auswirkungen ohne Erheblichkeit

2.1.2.4 Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Im Bereich des Geltungsbereichs der Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans werden keine Bodendenkmäler vermutet. Es sind auch keine anderen Sachgüter wie Baudenkmäler von der geplanten Bebauung betroffen. Die vorhandenen Baudenkmäler im Umfeld werden durch die geplante Änderung nicht negativ beeinflusst. Insbesondere durch die Wahl des Verfahrens als vorhabenbezogener Bebauungsplan und die damit sehr konkrete Planung können störende Auswirkungen auf die Baudenkmäler vermieden werden.

Es sind deshalb auf Grund der Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans keine erheblichen Auswirkungen für dieses Schutzgut zu erwarten.

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 Plangebietes 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

Fachpläne für die Fläche sind nicht bekannt, der Darstellung des Flächennutzungsplans wird nicht widersprochen.

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 entsprechend den Festsetzungen der Änderung ergeben sich keine negativen Auswirkungen in Bezug auf die Luftqualität. Der Geltungsbereich ist 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 für die Betriebsphase.

2.2 Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter

2.2.1 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Im Planungsgebiet liegen keine hochwertigen oder gesetzlich geschützten Biotope.

Der vorhandene Baumbestand ist weitestgehend zum Erhalt festgesetzt, zusätzlich erfolgt die Pflanzung von weiteren Bäumen zur Optimierung der Durchgängigkeit der Baumreihe.

Entgegen dem Ursprungsbebauungsplan entfallen festgesetzte Bäume im Norden des Geltungsbereichs, was durch Baumpflanzungen im Süden kompensiert wird.

Die verpflichtende Festsetzung von Dachbegrünungen trägt zur Schaffung von Ersatzlebensräumen bei.

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, die unverändert gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan verbleibt, wird die effektive Ausnutzung der Parzelle möglich und damit der sparsame Umgang mit Grund und Boden umgesetzt. Sie trägt zudem der innerstädtischen Lage Rechnung.

Als Vermeidungsmaßnahme ist im Randbereich der Bebauungsplanänderung die Schaffung eines durchgehenden Grünstreifens 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 Plangebietes erreicht. Durch die festgesetzte Versickerung im Plangebiet wird dies zusätzlich unterstützt. Die verpflichtende Festsetzung von Dachbegrünungen trägt zur Pufferung von Niederschlagswasser und Verdunstung vor Ort bei.

2.2.4 Schutzgut Landschaftsbild

2.2.5 Schutzgut Luft/Klima

Als klimatisch wirksame Vermeidungsmaßnahmen sind Pflanzgebote vorgesehen. Ergänzend ist die Verwendung von Dachbegrünungen verpflichtend, 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 weiterhin Grünflächen festgesetzt.

Die Festsetzung zum Erhalt bzw. zur Ergänzung der Baumreihe trägt zum Biotopverbund bei. Zudem wird das Kleinklima hierdurch positiv beeinflusst.

2.3 Ausgleich unvermeidbarer Beeinträchtigungen / Eingriffsregelung

Auf die Schutzgüter Tier- und Pflanzenwelt, Landschaftsbild, Boden und Wasser hat die Änderung des Bebauungsplans trotz der geschilderten Minimierungsmaßnahmen unvermeidbare Beeinträchtigungen, die jedoch auch bereits im Ursprungsbebauungsplan enthalten waren.

Ein Ausgleich, über den bisher im Rahmen der Aufstellung des Ursprungsbebauungsplan erfolgten, ist deshalb nicht erforderlich.

2.4 Alternative Planungsmöglichkeiten

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

Im Rahmen der vorliegenden Änderung erfolgt die Ermöglichung einer weiteren Zufahrt aus Richtung Norden. Hierzu ist zwar der Umbau der Bundesstraße mit einer zusätzlichen Abbiegespur erforderlich, dafür stellt sich die Erschließungssituation für das Plangebiet deutlich flexibler dar.

Die Auswirkungen durch die notwendige, geringfügige Verbreiterung der Bundesstraße stellen sich verhältnismäßig gering dar (s. Verkehrsgutachten).

2.5 Zusätzliche Angaben

2.5.1 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Da es sich bei der Planung um eine verhältnismäßig geringfügige inhaltliche Änderung des Ursprungsbebauungsplans handelt, wurde der Untersuchungsbereich auf den Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplans sowie die direkt angrenzenden Bereiche begrenzt.

Eine Fernwirkung ist bei den meisten umweltrelevanten Faktoren durch die Änderung des Bebauungsplans nicht zu erwarten.

Die Bestandserhebung erfolgte durch ein digitales Luftbild, das mit der digitalen Flurkarte überlagert wurde, eine Bestandsvermessung sowie eigene 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 wirksame Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Stadt Sulzbach-Rosenberg, 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	<ul style="list-style-type: none"> - Die Einhaltung der Immissionsrichtwerte entsprechend der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung/Festsetzungen im Bebauungsplan und Vorhaben- und Erschließungsplan wird geprüft.
2	Tiere und Pflanzen	<ul style="list-style-type: none"> - Kontrolle der Einhaltung von Baumschutzmaßnahmen während der Bauphase - Der Erhalt und die Ergänzung der Baumreihe wird spätestens 3 Jahre nach Nutzungsaufnahme des Bauvorhabens durch die Stadt überprüft
3	Boden	<ul style="list-style-type: none"> - Spätestens 3 Jahre nach Nutzungsaufnahme des Bauvorhabens prüft die Stadt Sulzbach-Rosenberg, ob die Eingrünungsmaßnahmen entsprechend den Pflanzbindungen und den Zielsetzungen erfolgreich umgesetzt sind.
4	Wasser	<ul style="list-style-type: none"> - Spätestens 3 Jahre nach Nutzungsaufnahme des Bauvorhabens prüft die Stadt Sulzbach-Rosenberg, ob die Eingrünungsmaßnahmen entsprechend den Pflanzbindungen und den Zielsetzungen erfolgreich umgesetzt sind. - Der Nachweis einer gesicherten Abwasserbeseitigung ist durch den Vorhabenträger zu erbringen.

5	Luft/Klima	<ul style="list-style-type: none">- Spätestens 3 Jahre nach Nutzungsaufnahme des Bauvorhabens prüft die Stadt Sulzbach-Rosenberg, ob die Eingrünungsmaßnahmen entsprechend den Pflanzbindungen und den Zielsetzungen erfolgreich umgesetzt sind.
6	Landschaft/Erholung	<ul style="list-style-type: none">- Spätestens 3 Jahre nach Nutzungsaufnahme des Bauvorhabens prüft die Stadt Sulzbach-Rosenberg, prüft die Gemeinde, ob die Eingrünungsmaßnahmen entsprechend den Pflanzbindungen und den Zielsetzungen erfolgreich umgesetzt sind.
7	Kultur- und Sachgüter	<ul style="list-style-type: none">- Keine Überwachungsmaßnahmen erforderlich
8	Fläche	<ul style="list-style-type: none">- Das Bauvorhaben ist gemäß vorhabenbezogenem Bebauungsplans in Verbindung mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan umzusetzen

3. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis
Boden	ohne Erheblichkeit	ohne Erheblichkeit	ohne Erheblichkeit	ohne Erheblichkeit
Grund- und Oberflächenwasser	ohne Erheblichkeit	ohne Erheblichkeit	ohne Erheblichkeit	ohne Erheblichkeit
Klima und Luftthygiene	ohne Erheblichkeit	ohne Erheblichkeit	ohne Erheblichkeit	ohne Erheblichkeit
Tiere und Pflanzen (Biodiversität)	ohne Erheblichkeit	ohne Erheblichkeit	ohne Erheblichkeit	ohne Erheblichkeit
Mensch (Lärm, Erholung)	ohne Erheblichkeit	ohne Erheblichkeit	ohne Erheblichkeit	ohne Erheblichkeit
Landschaft	ohne Erheblichkeit	ohne Erheblichkeit	ohne Erheblichkeit	ohne Erheblichkeit
Kultur- und Sachgüter	ohne Erheblichkeit	ohne Erheblichkeit	ohne Erheblichkeit	ohne Erheblichkeit
Fläche	ohne Erheblichkeit	ohne Erheblichkeit	ohne Erheblichkeit	ohne Erheblichkeit

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 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)

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT
Bodeninformationssystem Bayern (Internetdienst)

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

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT
Umweltatlas Bayern

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM DER FINANZEN UND FÜR HEIMAT
BayernAtlas

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE
Bayerischer Denkmal-Atlas

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT
Artenschutzkartierung (ASK)

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT
Biotopflächen und Sachdaten

STADT SULZBACH-ROSENBERG
ISEK Altstadt Sulzbach
in der Fassung vom 11.06.2015
(Zusammengestellte Endfassung vom 09.11.2015)

STADT SULZBACH-ROSENBERG
Einzelhandelskonzept
In der Fassung vom 19.09.2014

G) Anlagen

GEO.VER.S.UM	Schalltechnische Untersuchung	35 Seiten
Planungsgemeinschaft	(Geräuschkontingentierung) zum Bebauungsplan	
Pressler& Geiler	SO „Bierhalsberg“ in Sulzbach-Rosenberg	
	Cham, 03.06.2020	
GEO.VER.S.UM	Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan	13 Seiten
Planungsgemeinschaft	„Bierhalsberg“ in Sulzbach-Rosenberg	
Pressler& Geiler	Cham, 03.06.2020	

H) Impressum

Planverfasser:

NEIDL + NEIDL

Landschaftsarchitekten und Stadtplaner Partnerschaft mbB

Dolesstraße 2

92237 Sulzbach-Rosenberg

Gebäudeplanung:

Dipl.-Ing. Architekt

Friedrich-W. Groefke

Planungsgesellschaft mbH

Katharinenstraße 8

10711 Berlin