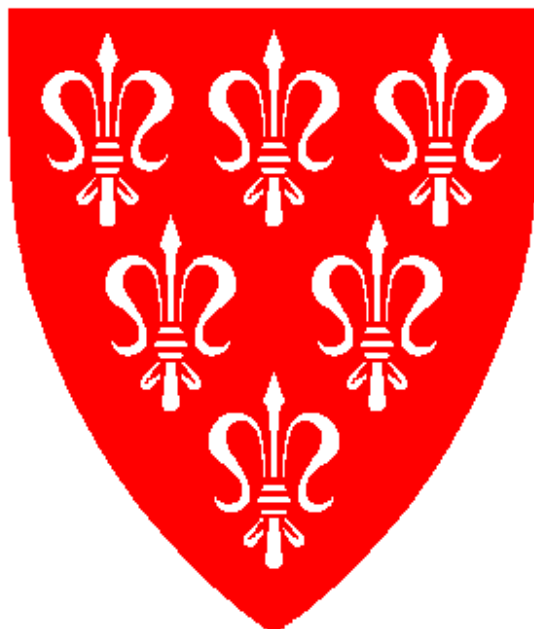


Stadt Sulzbach-Rosenberg

Landkreis Amberg-Sulzbach
Regierungsbezirk Oberpfalz



**Änderung und Erweiterung des
Bebauungs- und Grünordnungsplans
(verbindlicher Bauleitplan)
Gewerbegebiet**

„Niederricht“

- ENTWURF -

Planungsstand (Textteil):

Vorentwurf 06.12.2023

Entwurf 04.03.2024

Endfassung

Planverfasser:

Baureferat

Stadt Sulzbach-Rosenberg

Rathausgasse 2

92237 Sulzbach-Rosenberg

Tel. 09661 510-1472

Fax 09661 510-1404

Mail poststelle@sulzbach-rosenberg.de

Grünordnungsplanung/Umweltbericht:

Neidl + Neidl Landschaftsarchitekten

und Stadtplaner Partnerschaft mbB

Dolesstraße 2

92237 Sulzbach-Rosenberg

Tel. 09661 1047-0

Fax 09661 1047-8

Mail info@neidl.de

Inhaltsverzeichnis

	Seite
A) Grundlagen / allgemeine Beschreibung des Plangebietes	5
1. Gesetzliche Grundlagen – Verordnungen	5
2. Lage / Verkehrsanbindung / ÖPNV / Größe	6
3. Ver- und Entsorgung	7
B) Begründung	8
1. Anlass, Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bauleitplans	8
2. Vorbereitende Bauleitplanung	10
C) Inhalt des Bebauungsplans – textliche Festsetzungen (Bebauungsvorschriften)	12
1. Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches	12
2. Bauliche Nutzung	12
2.1 Art der baulichen Nutzung	12
2.2 Maß der baulichen Nutzung	12
2.2.1 Höhe baulicher Anlage	12
2.2.2 Zulässige Grundfläche	13
2.2.3 Vollgeschosse	13
2.2.4 Zulässige Geschossfläche	13
3. Bauweise	13
4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	13
5. Abstandsflächen	13
6. Hauptanlagen	14
6.1 Allgemeines	14
6.2 Gestaltung	14
6.2.1 Fassaden	14
6.2.2 Dächer	14
7. Nebenanlagen	14
7.1 Allgemeines	14
7.2 Gestaltung	15
7.2.1 Garagen / überdachte Stellplatzanlagen	15
7.2.2 Sonstige Nebenanlagen	15
8. Einfriedungen	15
9. Anlagen der Außenwerbung (Werbeanlagen)	16
10. Freileitungen	16
11. Notwendige Stellplätze	16
12. Zu- und Abfahrten / private Verkehrsflächen- und Erschließungsflächen /Versiegelungsgrad	16
13. Gelände / Aufschüttungen / Abgrabungen / Stützmauern	16
14. Verbot fossiler Brennstoffe und Nutzung Biomasse	18
15. Anlagen für die Nutzung solarer Strahlungsenergie – Pflicht zur Installation von Photovoltaikanlagen auf Dachflächen	18

	Seite
16. Niederschlagswassernutzung – Pflicht zur Errichtung von Zisternen	18
17. Gewässer- und Grundwasserschutz	19
18. Lärmschutz	19
19. Grünordnung	20
19.1 Ziele der Grünordnungsplanung	20
19.2 Maßnahmen zum Ausgleich	20
19.3 Grünordnerische Festsetzungen	21
19.3.1 Oberboden	21
19.3.2 Bepflanzung der Ausgleichsflächen	21
19.3.3 Bepflanzung private Flächen	21
19.3.3.1 Private Grünflächen	21
19.3.3.2 Fassadenbegrünung	22
19.3.3.3 Pflanzgebot/-verbot	22
19.3.3.4 Artenliste	22
19.4 Schutzzone längs der Ver- und Entsorgungsleitungen	23
19.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden und Natur	23
19.6 Außenanlagenbeleuchtung	23
D) Hinweise	24
1. Denkmalschutz	24
2. Bodenschutz (Bodenmanagement)	24
3. Oberflächenwasser	24
4. Landwirtschaft	25
5. Altlasten	25
6. Geogefahren	26
7. Grünordnerische Hinweise – Hinweise zum Natur- und Umweltschutz	26
7.1 Barrierefreiheit	26
7.2 Pflege und Instandhaltung	26
7.3 Grünbereiche	26
7.4 Schutz von Vögeln	26
7.5 Organische Abfälle	26
7.6 Schädlings- und Unkrautbekämpfung	27
7.7 Kleinstlebensräume	27
7.8 Grenzabstand von Pflanzen und bei landwirtschaftlichen Grundstücken ..	27
8. Sonstiges	27
E) Umweltbericht	28
1. Einleitung	28
1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplans	28
1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Berücksichtigung	28

	Seite
2.	Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung 32
2.1	Schutzgut Mensch/Gesundheit 32
2.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen 33
2.3	Schutzgut Boden 34
2.4	Schutzgut Wasser 36
2.5	Schutzgut Luft/Klima 36
2.6	Schutzgut Landschaft/Erholung 37
2.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter 38
2.8	Biologische Vielfalt 39
2.9	Abfälle/Abwässer 39
2.10	Wechselwirkungen 39
3.	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung 39
4.	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich 40
4.1	Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter ... 40
4.1.1	Schutzgut Mensch/Gesundheit 40
4.1.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen 40
4.1.3	Schutzgut Boden 40
4.1.4	Schutzgut Wasser 40
4.1.5	Schutzgut Luft/Klima 40
4.1.6	Schutzgut Landschaft/Erholung 40
4.2	Unvermeidbare Beeinträchtigungen/Eingriffsregelung 41
4.2.1	Eingriffsermittlung 41
4.2.2	Ermittlung des Ausgleichsumfanges 44
5.	Alternative Planungsmöglichkeiten 46
6.	Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben – ergänzende gutachterliche Aussagen 47
7.	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring) 47
8.	Allgemein verständliche Zusammenfassung 47
9.	Anhang 48
F)	Satzung
G)	Ausfertigung
H)	Zusammenfassende Erklärung
I)	Verfahrensvermerke

Anlagen

— **Bekanntmachung „Inkrafttreten“**

- **Lageplan zur Änderung und Erweiterung des Bebauungs- und Grünordnungsplans Gewerbegebiet „Niederricht“ i.d.F. vom 06.12.2023**

A) Grundlagen / allgemeine Beschreibung des Plangebietes

1. Gesetzliche Grundlagen - Verordnungen

- BauGB** Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).
- BauNVO** Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung - in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).
- PlanZV** Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts - Planzeichenverordnung - in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).
- BayBO** Bayerische Bauordnung 2008 in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24.07.2023 (GVBl. S. 371).
- 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 die Verordnung vom 29.11.2023 (GVBl. S. 639).
- BNatSchG** Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege - Bundesnaturschutzgesetz - in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240).
- 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 das Gesetz vom 23.12.2022 (GVBl. S. 723).
- 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 des Gesetzes vom 23.06.2023 (GVBl. S. 251).
- BayStrWG** Bayerisches Straßen- und Wegegesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.10.1981 (BayRS V S. 731), zuletzt geändert durch Art. 13a Abs. 1 des Gesetzes vom 24.07.2023 (GVBl. S. 371).

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).
TrinkwV	Verordnung über die Qualität von Wasser für den menschlichen Gebrauch - Trinkwasserverordnung - in der Fassung vom 20.06.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 159).
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 (AllmBI 1/2009, S. 4).
WHG	Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts - Wasserhaushaltsgesetz - in der Fassung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 22.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409).
BBodSchV	Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung in der Fassung vom 09.07.2021 (BGBl. I S. 2598, 2716).
BayBodSchG	Bayerisches Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (Bayerisches Bodenschutzgesetz) in der Fassung vom 23.02.1999 (GVBl. S. 36), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.12.2020 (GVBl. S. 640).
AGBGB	Gesetz zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuchs in der Fassung vom 20.09.1982 (BayRS IV S. 571) , zuletzt geändert durch § 14 des Gesetzes vom 23.12.2022 (GVBl. S. 718).

Alle Gesetze, Verordnungen, Regelungen, Satzungen etc., auf die innerhalb dieser Planung verwiesen wird, können über die Verwaltung der Stadt Sulzbach-Rosenberg (Tel. 09661 510-0) eingesehen werden. Die betreffenden DIN-Vorschriften usw. sind auch archivmäßig beim Deutschen Patentamt hinterlegt.

2. Lage / Verkehrsanbindung / ÖPNV / Größe

Das Plangebiet liegt westlich des Stadtkerns von Sulzbach-Rosenberg (s. Abb. 1), am östlichen Rand des Stadtteils Niederricht. Es ist erschlossen durch die Gemeindeverbindungsstraße (GVS) Kummerthal nach Niederricht, die GVS mündet im Nordosten bei Kummerthal in die Staatsstraße St 2164, diese wiederum mündet weiter östlich in die Bundesstraße B 85.

Niederricht ist an den öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) angebunden, der Stadtteil wird regelmäßig von der Stadtbus-Linie Nr. 27 bedient.

Die Fläche des Erweiterungsbereiches des Plangebietes beträgt ca. 0,36 ha.

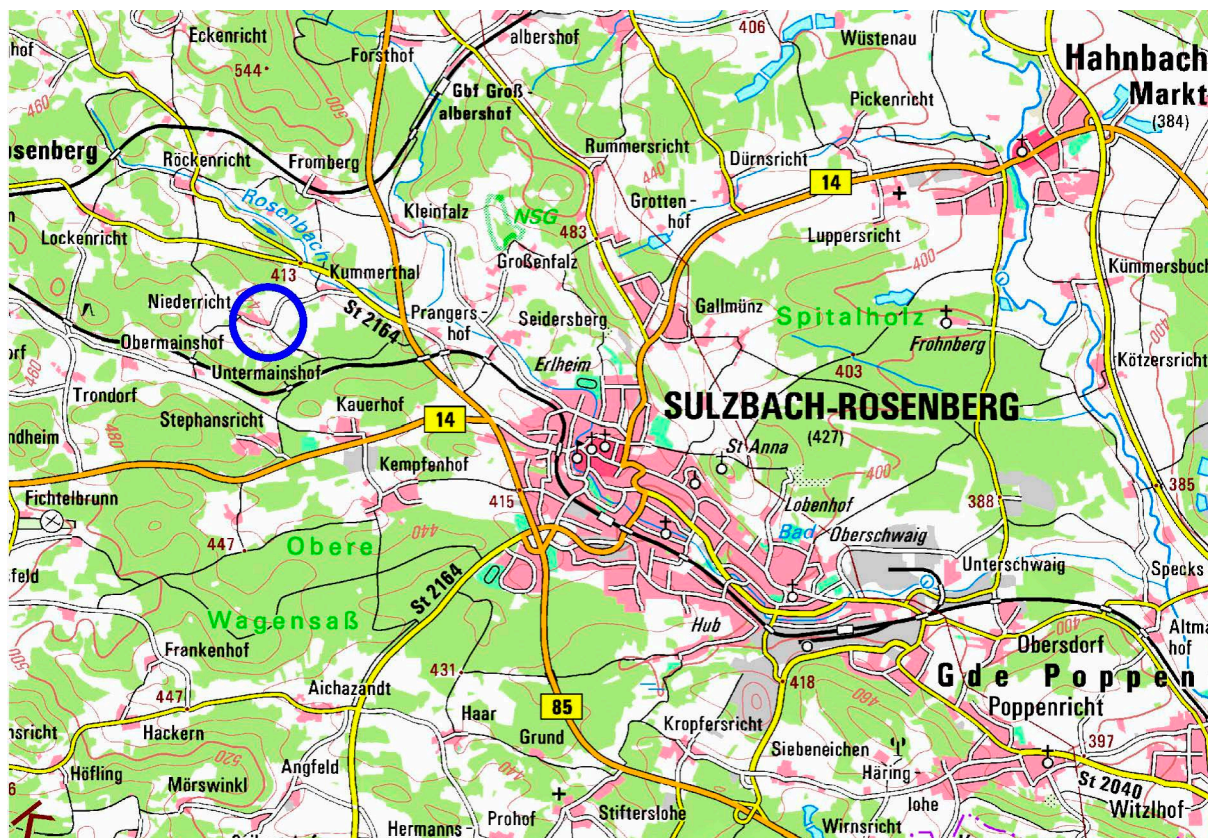


Abb. 1: Übersichtslageplan TOP Karte (ohne Maßstab)

3. Ver- und Entsorgung

Wasser: Erdanschlüsse* an das Netz des Wasserversorgers (Wasserversorgung Röckenricht, Gemeinde Neukirchen bei Sulzbach-Rosenberg).

Löschwasser: Der Grundschutz erfolgt über bestehende Über- und Unterflurhydranten des Wasserversorgers. Die Stadt Sulzbach-Rosenberg hat im Plangebiet einen Löschwasserbehälter mit einem Volumen von 100 m³ errichtet (s. Anlage Lageplan). Im Zusammenwirken der Hydranten mit dem Löschwasserbehälter wird eine Löschwassermenge von mind. 48 m³/h gewährleistet.

Abwasserbeseitigung: Schmutz- und Niederschlagswasser im Trennsystem über das vorhandene städtische Kanalsystem.

Strom: Erdanschlüsse* durch die N-ERGIE Netz GmbH.

Fernmeldeanschluss: Erdanschlüsse* durch die Telekom Deutschland GmbH.

Breitbandanschluss: Erdanschlüsse* durch die Telekom Deutschland GmbH.

Gasanschluss: Keine Anbindung des Gebiets an ein Ferngasleitungssystem.

Abfallwirtschaft: Abfallentsorgung durch den Landkreis Amberg-Sulzbach.

Wärmeversorgung: Anschluss an die bestehende Hackschnitzelheizung des westlich des Plangebietes liegenden Zimmereibetriebes (Anwesen Niederricht 14 s. Abb. 2 und Anlage Lageplan).

* Erdanschluss ist der unterirdische Anschluss zu dem Plangebiet.

B) Begründung nach § 9 Abs. 8 i.V.m. § 2a BauGB

1. Anlass, Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bauleitplans

Die Stadt Sulzbach-Rosenberg hat im Stadtteil Niederricht den qualifizierten Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 46 mit der Bezeichnung Gewerbegebiet „Niederricht“ (s. Abb. 2) aufgestellt. Die Satzung über den Bebauungsplan „Niederricht“ ist am 28.04.2016 in Kraft getreten.



Abb. 2: Lageplanausschnitt aus dem rechtswirksamen Bebauungs- und Grünordnungsplan „Niederricht“ (ohne Maßstab)

Bei der Stadt wurde ein Antrag über die Durchführung einer Bauleitplanung zur Änderung und Erweiterung des Bebauungs- und Grünordnungsplans Gewerbegebiet „Niederricht“ eingereicht (s. Abb. 3). Mit der Erweiterung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erweiterung des Gewerbegebietes für einen in Niederricht ansässigen Zimmereibetriebes geschaffen werden, da dieser eine zusätzliche Betriebsfläche benötigt.

Das Vorhaben ist ohne die Erweiterung des Bebauungsplans planungsrechtlich nicht zulässig, da es wegen fehlender Privilegierung im Außenbereich nicht zugelassen werden kann. Der Stadtrat der Stadt Sulzbach-Rosenberg hat dem Antrag der Vorhabenträgerin, mit der bereits das Bauleitplanverfahren zur Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans „Niederricht“ durchgeführt wurde, zugestimmt.

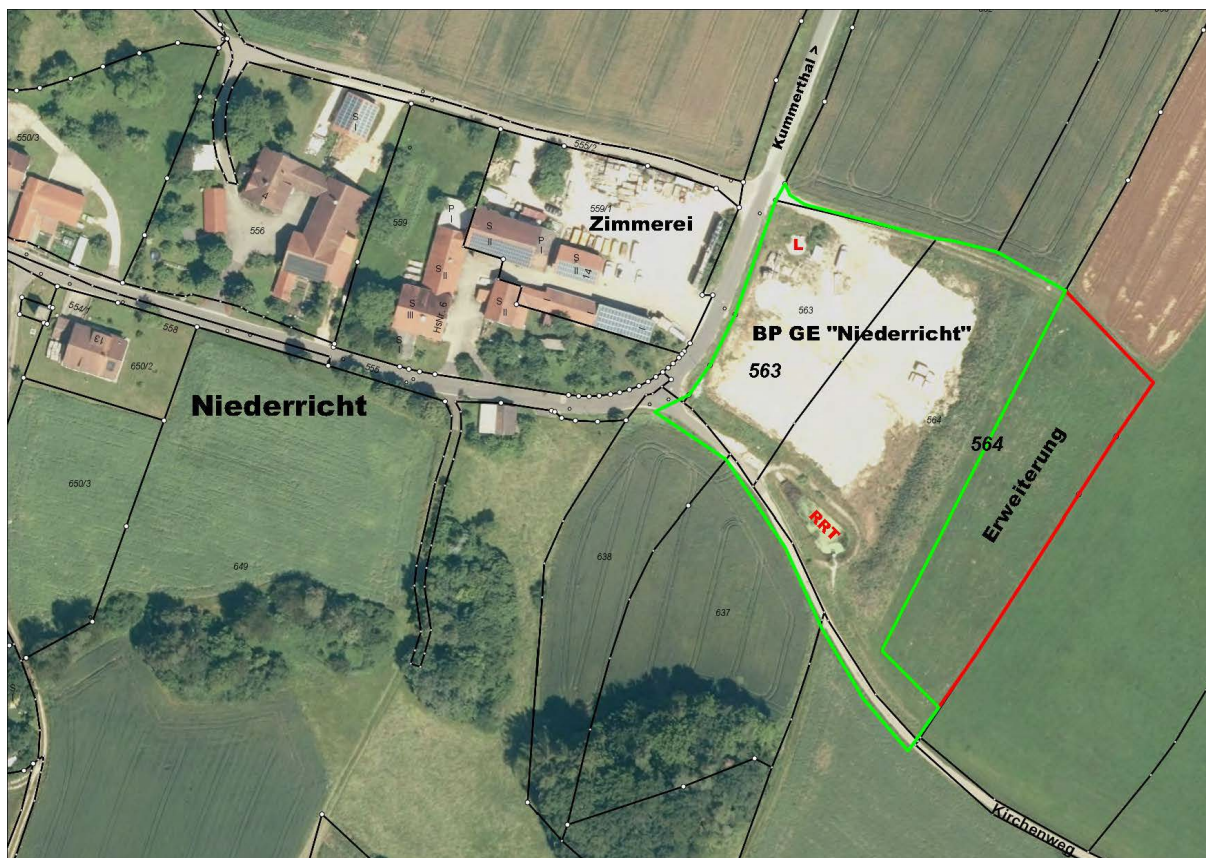


Abb. 3: Luftbild 2021 (ohne Maßstab) mit Geltungsbereich des Bebauungsplans „Niederricht“ (grüne Linie) und Erweiterungsfläche (rote Linie)

Der Stadtteil Niederricht verfügt über alle technischen Versorgungs- und Entsorgungseinrichtungen. Das Plangebiet ist an die vorhandene Infrastruktur angeschlossen.

Zudem ist der Stadtteil gut an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden.

Die Solarfestsetzung (vgl. Teil C Nr. 15) dient der nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und dem Klimaschutz (vgl. §§ 1 Abs. 5, 1a Abs. 5 BauGB) und erfüllt die städtebaulichen Aufgaben der Nutzung erneuerbarer Energien (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe f) BauGB) sowie dem Bestreben der Stadt Sulzbach-Rosenberg, neben der Förderung von Freiflächen-Photovoltaikablagen die Potenziale der Flächen von Gebäuden zu nutzen und somit den Anteil der erneuerbarer Energien an der Stromerzeugung zu steigern und zum Erreichen der Klimaschutzziele beizutragen.

Die Festsetzung schreibt mit Solarmodulen ortsfeste technische Anlagen selbständiger Art vor

(primär Photovoltaikanlagen, sekundär Solarwärmeanlagen), die auf den Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen im Plangebiet zu errichten sind. Die Solarenergienutzung durch die Festsetzung erfolgt daher ortsbezogen im Plangebiet auf den Gebäuden und baulichen Anlagen. Die erzeugte Energie wird vorrangig im Plangebiet verwendet, sei es durch die Eigenversorgung des Betriebes mit Strom bzw. Wärme oder durch den physikalischen Effekt, dass Solarstrom im Netz vorrangig dort verbraucht wird, wo er eingespeist wird. In einem weiteren Sinne besteht der örtliche Bezug der Nutzung der Solarenergie im Plangebiet darin, dass die Bebauungsplanänderung und -erweiterung durch die Einräumung von Bodennutzungsmöglichkeiten Energiebedarfe schafft, die wenigstens teilweise durch die Erschließung der im Plangebiet nutzbaren erneuerbaren Energien gedeckt werden.

Die Festsetzungen zu Niederschlagswassernutzungsanlagen (vgl. Teil C Nr. 16) dienen der Entlastung der städtischen Kanalisation sowie der Verbesserung des Grundwasserhaushaltes.

Zum Schutz des Artenreichtums und des Mikroklimas wurden Festsetzungen zur Begrünung und Bepflanzung sowie zur Reduzierung versiegelter Flächen und sog. Schottergärten getroffen (vgl. Teil C Nr. 19.5).

Im gesamten Stadtteil Niederricht wurde 2021/2022 eine Katasterneuvermessung durchgeführt, welche in der Bauleitplanung berücksichtigt wurde (s. Anlage Lageplan).

Die Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes sind dem Umweltbericht Teil E zu entnehmen.

2. Vorbereitende Bauleitplanung

Die Erweiterungsfläche des Bebauungs- und Grünordnungsplans Gewerbegebiet „Niederricht“ ist im wirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan als eine Fläche für die Landwirtschaft nach § 5 Abs. 2 Nr. 9 Buchstabe a) BauGB dargestellt (s. Abb. 4).

Da die Erweiterung des Bebauungsplans „Niederricht“ sich nicht aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt würde (§ 8 Abs. 2 BauGB), wird der Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren zur Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans geändert (32. Flächennutzungsplanänderung). Künftig soll im Flächennutzungsplan ein Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO, eine Grünfläche nach § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB größtenteils in Verbindung mit einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nach § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB mit der Maßnahme „Ausgleichsfläche“ nach § 5 Abs. 2a BauGB sowie die Fläche der bestehenden Versickermulde im Süden (s. Abb. 2) als Fläche für die Abwasserentsorgung nach § 5 Abs. 2 Nr. 4 BauGB dargestellt werden (s. Abb. 5).

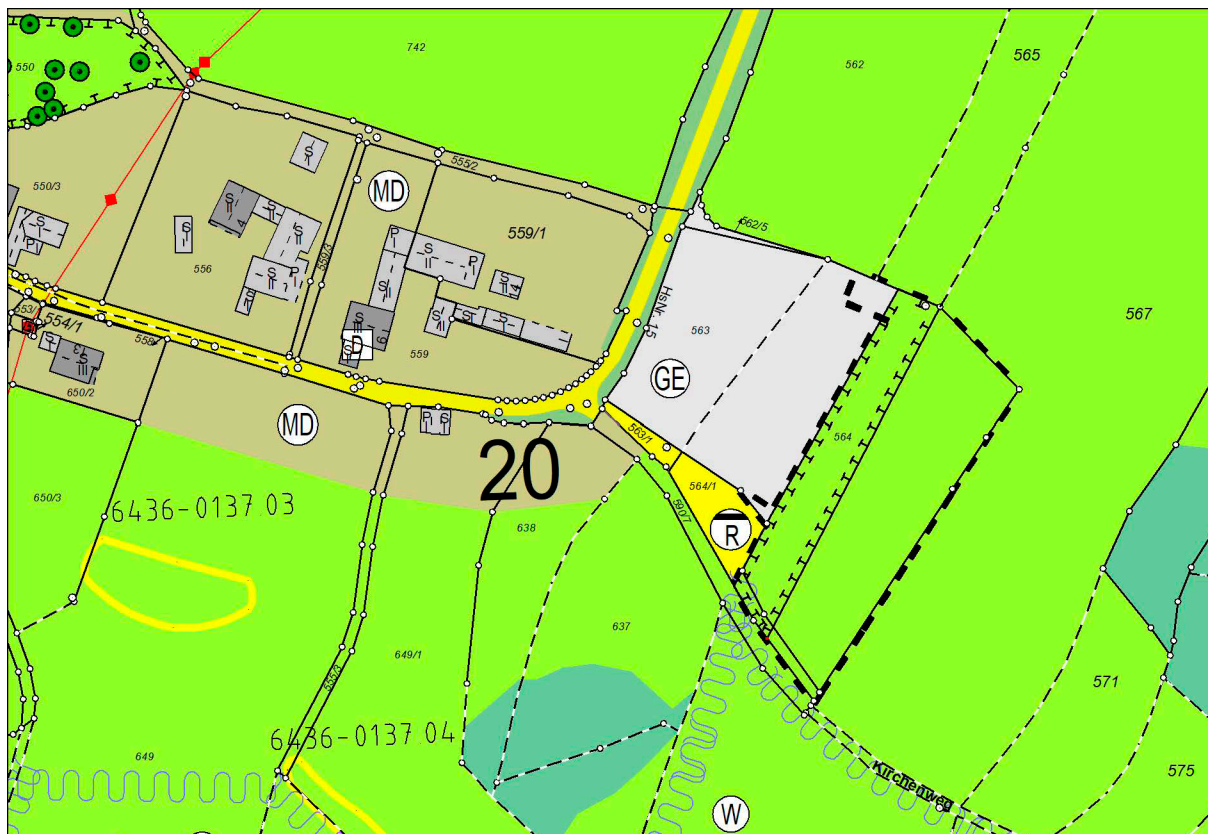


Abb. 4: Ausschnitt Stadtteil Niederricht aus dem wirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan mit Darstellung des räumlichen Geltungsbereiches des Plangebietes der Flächennutzungsplanänderung (ohne Maßstab)

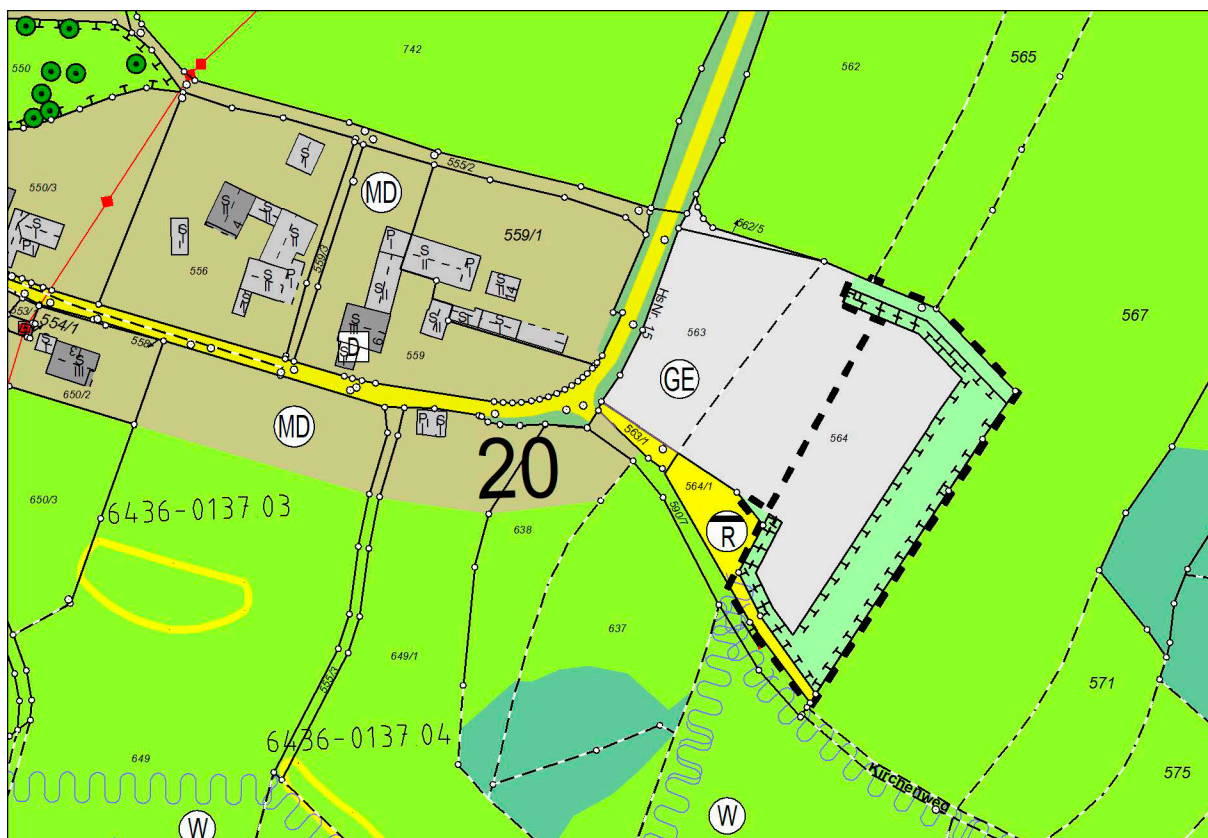


Abb. 5: 32. Änderung des Flächennutzungsplans Gewerbegebiet „Niederricht“ mit Darstellung des räumlichen Geltungsbereiches des Plangebietes der Flächennutzungsplanänderung (ohne Maßstab)

C) Inhalt des Bebauungsplans nach § 9 BauGB - textliche Festsetzungen (Bebauungsvorschriften)

1. Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches nach § 9 Abs. 7 BauGB

Der Erweiterungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplans Gewerbegebiet „Niederricht“ umfasst eine Teilfläche des bisher landwirtschaftlich genutzten Grundstückes mit der Flurstücks-Nr. 564. Er wird umgrenzt im Norden und Osten von dem landwirtschaftlich genutzten Grundstück mit der Flurstücks-Nr. 567 sowie im Süden und Westen von dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplans „Niederricht“. Alle Grundstücke und Flächen liegen in der Gemarkung Röckenricht. Der genaue Umgriff des Erweiterungsbereiches ist aus dem Lageplan zur Änderung und Erweiterung des Bebauungs- und Grünordnungsplans (s. Anlage Lageplan) zu ersehen.

2. Art und Maß der baulichen Nutzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

2.1 Art der baulichen Nutzung nach § 1 Abs. 2 BauNVO

Im räumlichen Geltungsbereich zur Änderung und Erweiterung des Bebauungs- und Grünordnungsplans wird als Art der baulichen Nutzung auf Privatgrund ein Gewerbegebiet (GE) im Sinne des § 8 BauNVO und eine Grünfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB, größtenteils in Verbindung mit einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB mit der Maßnahme „Ausgleichsfläche“ nach § 9 Abs. 1a BauGB festgesetzt. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO ist die Ausnahme „Vergnügungsstätten“ nach § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO nicht Bestandteil der Bebauungsplanänderung und -erweiterung. § 13 BauNVO (freiberuflich Tätige) bleibt unberührt.

Des Weiteren wird im südlichen Bereich des räumlichen Geltungsbereiches auf städtischen Grund eine Fläche für Abwasserentsorgung nach § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB sowie eine Wegfläche (Gemeindeverbindungsstraße „Kirchenweg“) und eine Grünfläche (öffentliche Verkehrsgrünfläche) festgesetzt.

2.2 Maß der baulichen Nutzung nach § 16 BauNVO

Das durch die Bebauungsplanänderung und -erweiterung festgesetzte zulässige Maß der baulichen Nutzung ist eine Obergrenze (GRZ) bzw. ein Höchstmaß (GFZ) und gilt nur, soweit sich nicht aus der Begrenzung durch Baugrenzen und durch die Festlegung der Geschosshöhen geringere Werte ergeben.

2.2.1 Höhe baulicher Anlage nach § 18 BauNVO

Zulässige Firsthöhe von OK Gelände max. 10,00 m. Zulässige Wandhöhen max. 7,50 m (Ermittlung nach Art. 6 Abs. 4 BayBO). Ausnahmsweise dürfen einzelne Bauteile, Schornsteine

und ähnliche Anlagen, diese Höhenfestsetzung überschreiten, solange sie untergeordnete Bauteile sind.

2.2.2 Zulässige Grundfläche nach § 19 BauNVO

Die Grundflächenzahl (GRZ) nach § 19 Abs. 1 BauNVO beträgt im räumlichen Geltungsbereich 0,60. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO bleibt unberührt.

2.2.3 Vollgeschosse nach § 20 Abs. 1 BauNVO

Für alle Hauptanlagen wird die Zahl der Vollgeschosse nach § 20 Abs. 1 BauNVO in Verbindung mit Art. 83 Abs. 6 BayBO im räumlichen Geltungsbereich max. zwei Vollgeschosse (II nach PlanZV) begrenzt.

Garagen und Nebenanlagen als Gebäude dürfen nur in eingeschossiger Bauweise (ein Vollgeschoss - I nach PlanZV) errichtet werden.

2.2.4 Zulässige Geschossfläche nach § 20 Abs. 2 BauNVO

Die Geschossflächenzahl (GFZ) nach § 20 Abs. 2 BauNVO beträgt im räumlichen Geltungsbereich als Höchstmaß max. 0,7.

3. Bauweise nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Im räumlichen Geltungsbereich wird eine offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 Satz 1 BauNVO festgesetzt.

Eine ökologische und ressourcensparende Bauweise, wie die Begrünung von Dächern und Wänden sowie die Verwendung von nachwachsenden und wiederverwertbaren Baustoffen ist gewünscht.

4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Die überbaubaren Grundstücksflächen für Hauptanlagen sind durch die Baugrenzen nach § 23 Abs. 1 BauNVO bestimmt; § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO bleibt unberührt.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen dürfen keine Gebäude errichtet werden, auch nicht Gebäude, die in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können (vgl. § 23 Abs. 5 BauNVO).

Lager-, Abstell-, Ausstellungs- und Stellplätze sind auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen, mit Ausnahme der festgesetzten Grünflächen, zulässig.

Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind zulässig. Notwendige Stellplätze für Kraftfahrzeuge (s. Nr. 14) sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.

5. Abstandsflächen

Abstandsflächen sind gemäß Art. 6 und Dritter Teil, Abschnitt IV BayBO freizuhalten.

6. Hauptanlagen

6.1 Allgemeines

Auf Grund des bereitgestellten Grundschatzes mit Löschwasser von nur 48 m³/h müssen die Gebäude mit Bedachungen gegen eine Brandbeanspruchung von außen durch Flugfeuer und strahlende Wärme ausreichend lang widerstandsfähig sein und mit mindestens feuerhemmenden Umfassungen ausgeführt werden.

6.2 Gestaltung

6.2.1 Fassaden

Nach Art. 57 Abs. 1 Nr. 3 BayBO verfahrensfreie, gebäudeabhängige Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren (auch aufgeständert) sowie Wandbegrünungen sind an den Fassaden zulässig. Glänzende, spiegelnde oder reflektierende Außenwände sind, mit Ausnahme von Anlagen für die Nutzung solarer Strahlungsenergie, nicht zulässig.

Aus Gründen des Artenschutzes ist die Beleuchtung von Fassaden auf ein Mindestmaß zu reduzieren. Für eine Fassadenbeleuchtung dürfen nur Leuchtmitteln mit warmweißen LED-Lampen mit einer Farbtemperatur 2700 bis max. 3000 Kelvin verwendet werden.

6.2.2 Dächer

Zulässig sind Satteldächer mit Dachneigungen von 5° bis max. 35°, Pultdächer und höhenversetzten Pultdächern mit Dachneigungen von 5° bis max. 20° sowie Flachdächer. Dachüberstände am First bei Pultdächern und am Ortgang zulässig bis max. 1,00 m. Bei Satteldächern ist der First mittig anzuordnen. Zwerchgiebel (Quergiebel) und Gauben sind nicht zulässig.

Zelt-, Walm- und Krüppelwalmdächer sowie Sonderdachformen wie Mansard-, Tonnen-, Halbtonnen-, Schmetterlings-, Laternen- und Sheddächer etc. sind nicht zulässig.

Zulässig sind alle üblichen Dacheindeckungen einschl. intensive und extensive Dachbegrünung. Dacheindeckungen sind im roten Farbton auszuführen. Die Solarmindestfläche (vgl. Nr. 15) darf durch Dachbegrünungen nicht reduziert werden. Um Niederschlagswasser zurückzuhalten, sind Flachdächer und flachgeneigte Dächer kleiner 10° Dachneigung verpflichtend mit Dachbegrünungen auszuführen. Glänzende, spiegelnde oder reflektierende Dachdeckungsarten sind, mit Ausnahme von Anlagen für die Nutzung solarer Strahlungsenergie, nicht zulässig. Um einen Metallaustrag zu vermeiden, sind grundsätzlich nur beschichtete Metall- und Blecheindeckungen zulässig (vgl. Nr. 17).

7. Nebenanlagen

7.1 Allgemeines

Auf Grund des bereitgestellten Grundschatzes mit Löschwasser von nur 48 m³/h müssen die Nebenanlagen als Gebäude mit Bedachungen gegen eine Brandbeanspruchung von außen durch Flugfeuer und strahlende Wärme ausreichend lang widerstandsfähig sein und mit mindestens feuerhemmenden Umfassungen ausgeführt werden.

7.2 Gestaltung

7.2.1 Garagen / überdachte Stellplatzanlagen

Fassaden und Dächer sind zulässig wie die Fassaden und Dächer der Hauptanlagen (s. Nr. 6).

7.2.2 Sonstige Nebenanlagen

Zulässige Ausführungen der Nebenanlagen als Gebäude wie Garagen (s. Nr. 7.2.1).

Im Plangebiet sind max. zwei nach Art. 57 Abs. 1 Nr. 3 BayBO verfahrensfreie, gebäudeunabhängige Kleinwindkraftanlage mit einer freien Höhe bis zu 10,00 m oder zwei gebäudeabhängige Kleinwindkraftanlage mit einer Höhe bis zu 5,00 m ab der Dachdeckung zulässig.

Gebäudeunabhängige Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren sind im gesamten räumlichen Geltungsbereich nicht zulässig.

Regelungen zu Einfriedungen s. Nr. 8.

8. Einfriedungen

Die Errichtung von Einfriedungen ist nicht zwingend vorgeschrieben.

Zulässig sind Einfriedungen einschl. Türen und Toren aus Zäunen mit einer max. Höhe von 2,00 m. Befreiungen von Zaunhöhen höher als 2,00 m werden nicht zugelassen. Einfriedungen aus Mauern, massiven Wänden, Stacheldrahtzäune, geschlossenen Zaunfeldern und Gabionenwände/-zäune (Drahtschotterkörbe) sind nicht zulässig.

Zwischen der Zaun-, Tür- und Torunterkante und dem Gelände ist ein Abstand von mind. 0,10 m für die Passage von Kleintieren einzuhalten. Dieser darf durch Anlagen jeglicher Art, mit Ausnahme von Pfeilern und Pfosten, nicht gemindert werden, d.h., dass u.a. durchgehende, sichtbare Betonsockel, Kantensteine oder Randplatten sowie Mauern oder Stützmauern unter Einfriedungen unzulässig sind.

Als Einfriedungen zum Straßenraum sind auch Bepflanzungen aus freiwachsenden Hecken zulässig und wünschenswert.

Um eine ungehinderte, insbesondere maschinelle Bearbeitung der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Grundstücken zu gewährleisten, dürfen Einfriedungen zu diesen Grundstücken nur 0,50 m zurückversetzt von der Grundstücksgrenze errichtet werden.

Mit Ausnahme der Abgrenzung zu der überbaubaren Fläche (vgl. Nr. 4) darf die Ausgleichsfläche (s. Teil E Nr. 4.2.2) nicht vollständig eingefriedet werden.

Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind gemäß BayStrWG auszuführen.

Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter müssen gegen Einsicht von öffentlichen Verkehrsflächen durch geeignete Maßnahmen abgeschirmt werden.

9. Anlagen der Außenwerbung (Werbeanlagen)

Werbeanlagen sind, auch beleuchtet, nur bis zu einer Ansichtsfläche von max. 2,00 m² zulässig. Das Anbringen von Werbeanlagen auf Dachflächen sowie Wechsellichtanlagen sind nicht zulässig. Werbeanlagen außerhalb des Ortes der Leistung sind nicht zulässig. Das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild darf durch Werbeanlagen nicht verunstaltet werden.

Aus Gründen des Artenschutzes dürfen nur Leuchtmitteln mit warmweißen LED-Lampen mit einer Farbtemperatur 2700 bis max. 3000 Kelvin verwendet werden.

10. Freileitungen

Freileitungen (oberirdische Leitungen) sind unzulässig.

11. Notwendige Stellplätze nach Art. 47 BayBO

Im räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung und -erweiterung sind die notwendigen Stellplätze für Kraftfahrzeuge gemäß GaStellV nachzuweisen. Hintereinanderliegende notwendige Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind nicht zulässig.

12. Zu- und Abfahrten/private Verkehrsflächen- und Erschließungsflächen/Versiegelungsgrad

Die Flächenversiegelungen bei privaten Verkehrs- und Erschließungsflächen wie Lager-, Abstell-, Ausstellungs- und Stellplatzflächen einschließlich Zu- und Abfahrten sind auf ein Mindestmaß zu reduzieren. Sie sind mit wasserdurchlässigen Belägen wie z.B. Pflaster mit Splitt- oder Rasenfugen, Rasenpflaster, wassergebundene Decken, Fahrspuren oder Schotterrasen zu befestigen, damit eine Versickerung von Oberflächenwasser an Ort und Stelle möglich ist. Die Entwässerung privater Verkehrs- und Erschließungsflächen in öffentliche Flächen ist nicht zulässig.

13. Gelände / Aufschüttungen / Abgrabungen / Stützmauern

Aufschüttungen und Abgrabungen sind zulässig, wenn sich die Neigungen dem natürlichen (vorhandenen) Gelände anpassen. Die Böschungen von Aufschüttungen und Abgrabungen dürfen eine max. Neigung von 1:2 (H:T) nicht überschreiten. Böschungen müssen zur Grundstücksgrenze einen Abstand von mind. 0,50 m einhalten (s. Abb. 6).

Die Höhe einer Aufschüttung darf zu dem natürlichen (vorhandenen) Gelände max. 5,00 m bzw. die Oberkante (OK) nächstgelegenen Fahrbahnrandes der Gemeindeverbindungsstraße nicht überschreiten.

Die Höhe einer Abgrabung darf zu dem natürlichen (vorhandenen) Gelände max. 2,50 m nicht überschreiten.

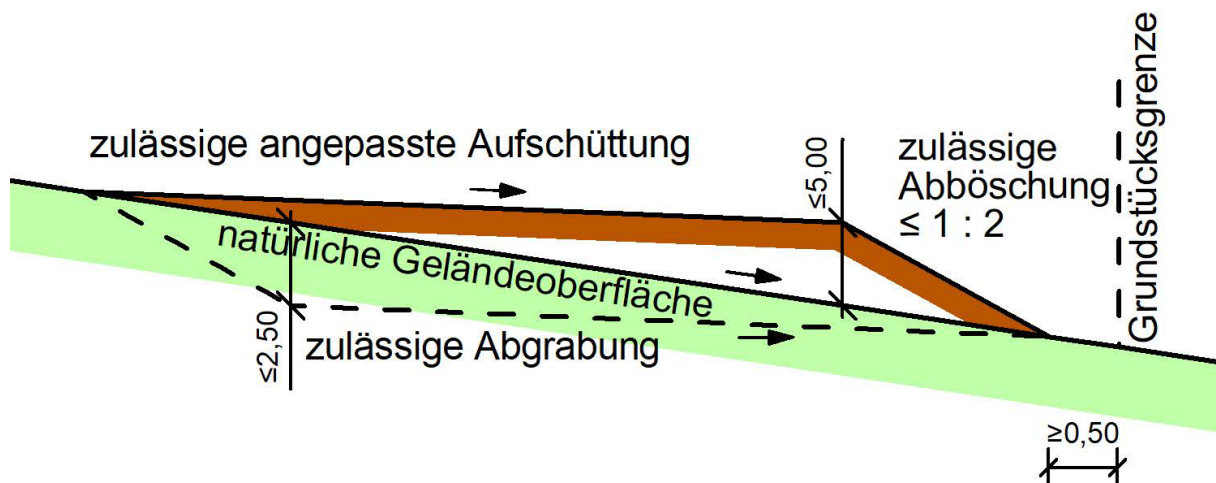


Abb. 6: Beispiel zulässige Aufschüttung/Abgrabung und Böschungsneigung sowie Mindestgrenzabstand.

Dem natürlichen Gelände entgegengesetzte Aufschüttungen und Abgrabungen („unnatürliche“ Geländeänderung) sowie steile Böschungen und Neigungen sind nicht zulässig (s. Abb. 7). Dies gilt auch für Zu- und Abfahrten.

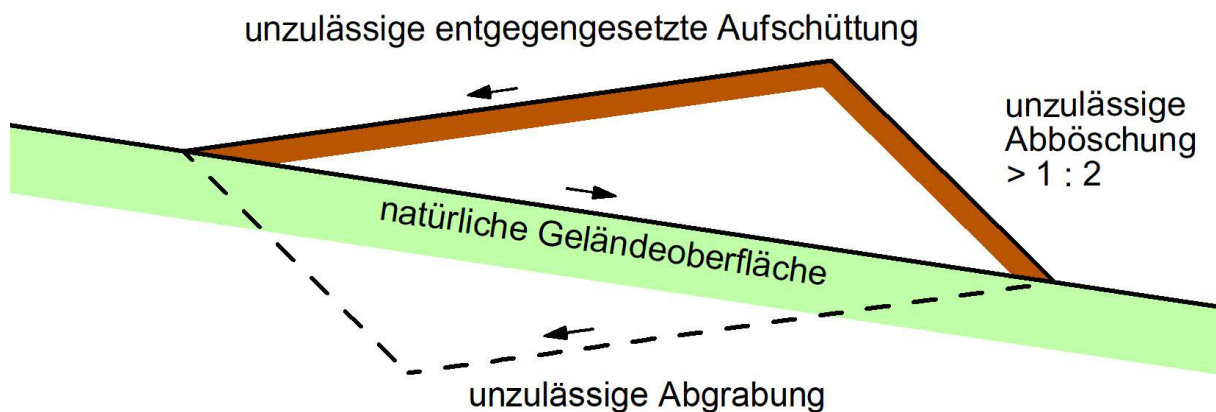


Abb. 7: Beispiel unzulässige Aufschüttung/Abgrabung und Böschungswinkel.

Aufschüttungen und Abgrabungen sind auch in Form von Terrassierungen zulässig. Stützmauern aller Art sind bis max. 0,75 m Höhe zulässig. Sind für Terrassierungen zwei oder mehr Stützmauern parallel angeordnet, müssen diese einen Abstand von mind. 1,00 m zueinander haben. Stützmauern müssen zur Grundstücksgrenze einen Abstand von mind. 0,50 m einhalten (s. Abb. 8).

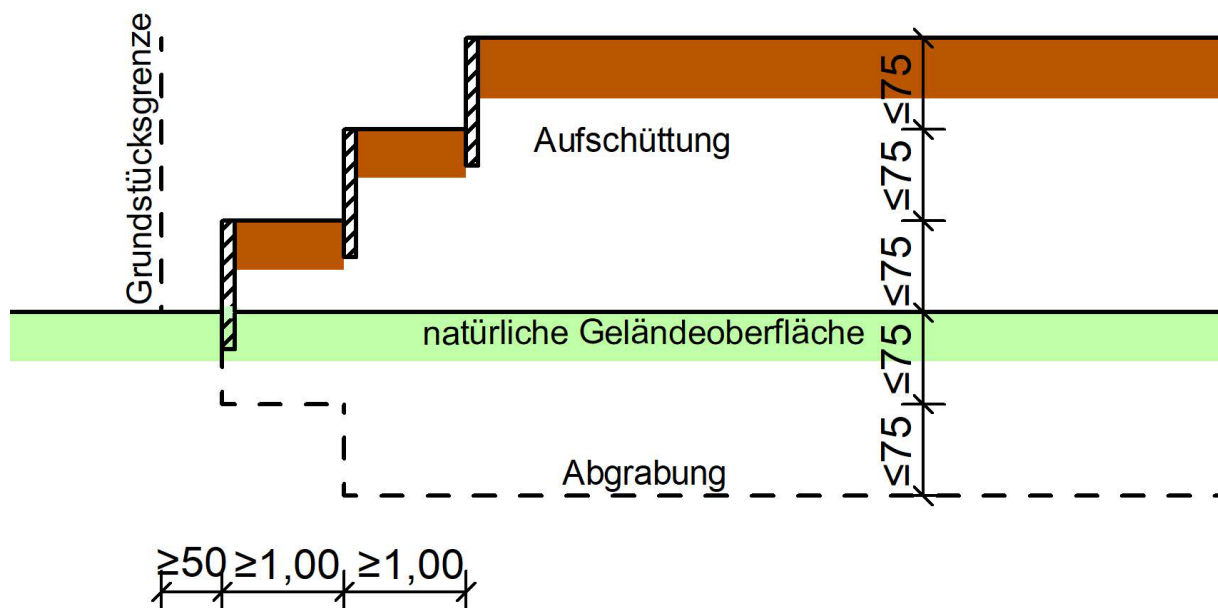


Abb. 8: Beispiel zulässige Stützmauern für Aufschüttung und Abgrabung.

Das Gelände im Plangebiet muss so gestaltet werden, dass wild abfließendes Wasser keine Benachteiligung umliegender Grundstücke gemäß § 37 Abs. 1 WHG herbeiführt.

14. Verbot fossiler Brennstoffe nach § 9 Abs. 1 Nr. 23 Buchstabe a) BauGB und Nutzung Biomasse

Fossile Brennstoffe wie Kohle, Erdgas und Erdöl dürfen im Plangebiet für die Wärme- und Warmwasserversorgung nicht verwendet werden. Die Nutzung von Biomasse aus Holz und Holzprodukte, wie z.B. Pellets, ist für die Wärme- und Warmwasserversorgung zulässig.

15. Anlagen für die Nutzung solarer Strahlungsenergie nach § 9 Abs. 1 Nr. 23 Buchstabe b) BauGB - Pflicht zur Installation von Photovoltaikanlagen auf Dachflächen

Im Plangebiet sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen die Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen, die für eine Solarnutzung geeignet sind, mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten. Photovoltaikanlagen sind mit einer Modulfläche von mindestens 60 % der zur Solarnutzung geeigneten Einzeldachflächen zu installieren (Solarmindestfläche).

Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.

16. Niederschlagswassernutzung - Pflicht zur Errichtung von Zisternen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Anfallendes Niederschlagswasser von bebauten und befestigten Flächen muss in Sammelzisternen (Niederschlagswassernutzungsanlagen) eingeleitet werden. Die Zisterne ist entspre-

chend der anzuschließenden Fläche, der zu erwartenden, örtlich durchschnittlichen Niederschlagsmenge und dem Brauchwasserbedarf zu dimensionieren, sie muss jedoch ein Mindestvolumen von 6 m³ haben.

Niederschlagswassernutzungsanlagen zur Brauchwassernutzung sind, wenn sie zusätzlich zur Trinkwasserversorgungsanlage im Haushalt installiert werden, dem Baureferat/Tiefbau der Stadt Sulzbach-Rosenberg (Tel. 09661 510-0) und dem Landratsamt Amberg-Sulzbach, Gesundheitsamt (Tel. 09621 39-0) zu melden.

Werden Niederschlagswassernutzungsanlagen (Brauchwasseranlagen) im Haushalt zusätzlich zur öffentlichen Wasserversorgungsanlage verwendet, sind diese nach den anerkannten Regeln der Technik zu installieren und zu betreiben. Eine direkte Leitungsverbindung zwischen Trink- und Brauchwasserleitungsnetz ist gemäß TrinkwV 2001 verboten. Die Leitungen sind farblich unterschiedlich zu kennzeichnen. Zapfstellen, welche mit Brauchwasser versorgt werden, sind mit einem Hinweisschild „Kein Trinkwasser“ zu versehen.

17. Gewässer- und Grundwasserschutz

Grundwasseranschnitte sowie die Behinderung seiner Bewegung ist zu vermeiden.

Der räumlichen Geltungsbereich des Plangebietes liegt vollständig in einem Karstgebiet. Gemäß den Richtlinien des Bayerisches Landesamtes für Umwelt (LfU) sind Erdwärmesonden sowie Grundwasserwärmepumpen somit nicht erlaubnisfähig.

Anfallendes Niederschlagswasser muss grundsätzlich gesammelt (vgl. Nr. 16) und soll als Brauchwasser verwendet werden. Soweit auf Grund der Bodenverhältnisse möglich, kann das Niederschlagswasser auf den Grundstücken zur Versickerung gebracht werden. Dadurch wird eine Erhöhung des Oberflächenabflusses vermindert und bei einer Versickerung eine Grundwasserneubildung gewährleistet. Wenn Niederschlagswasser gezielt versickert wird, ist grundsätzlich eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Sofern jedoch die Voraussetzungen der NWFreiV gegeben sind, darf Niederschlagswasser unter Beachtung der TRENGW genehmigungsfrei versickert werden.

Aus Gründen des Grundwasserschutzes dürfen Dacheindeckungen aus Metall, wie z.B. aus Kupfer-, Zink-, Bleiblech etc., auch für kleinere Flächen, nur mit einer Beschichtung ausgeführt werden (vgl. § 3 NWFreiV).

18. Lärmschutz

Die schalltechnischen Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005, Teil 1 (Schallschutz im Städtebau) für Gewerbelärm sind im angrenzenden MD-Gebiet einzuhalten.

Die o.g. schalltechnischen Orientierungswerte korrespondieren mit den Immissionsrichtwerten nach der TA Lärm Nr. 6.1c. Für Gewerbelärmimmissionen sind während der Tagzeit 60 dB(A) und während der Nachtzeit 45 dB(A) im angrenzenden Dorfgebiet (MD) einzuhalten.

19. Grünordnung

19.1 Ziele der Grünordnungsplanung

Grünordnungspläne sind von der Gemeinde aufzustellen, sobald und soweit dies aus Gründen des Naturschutzes und der Landschaftspflege erforderlich ist (Art. 4 Abs. 2 BayNatSchG). Der Grünordnungsplan ist Bestandteil dieses Bauleitplanverfahrens und wird mit der Bebauungsplanänderung und -erweiterung rechtswirksam (Art. 4 Abs. 3 BayNatSchG).

19.2 Maßnahmen zum Ausgleich

Folgende Maßnahmen sind auf den in der Bebauungsplanänderung und -erweiterung (s. Anlage Lageplan) als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB mit der Maßnahme "Ausgleichsfläche" nach § 9 Abs. 1a BauGB festgesetzten Flächen auf den Grundstücken mit der Flurstücks-Nr. 564, Gemarkung Röckenricht, durchzuführen:

Herstellung:

- Pflanzung einer mindestens 3-reihigen Hecke aus einheimischen Wildgehölzen (siehe Artenliste Nr. 19.3.3.4) entlang der südlichen, östlichen und nördlichen Grenze der Fläche, Breite 5,00 m
- Pflanzung von 13 Obstbäumen

Pflege:

Grünland:

- die ersten 3 Jahre Mahd 3 mal jährlich mit Abfuhr des Mähguts zur Ausmagerung
- anschließend Mahd 1 (-2) mal jährlich mit Abfuhr des Mähguts

Obstbäume:

- Entwicklungsschnitt für Bäume über 5 Jahre

Hecke:

- Alle 5 Jahre „auf-den-Stock-setzen“ von ca. 20 % zur Verjüngung
- Zeitraum dieser Maßnahme: Anfang Oktober und Ende März

Die im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung festgelegten Ausgleichsflächen müssen nach Inkrafttreten der Bebauungsplanänderung und -erweiterung dem bayerischen Landesamt für Umweltschutz gemeldet werden werden.

Die vorgesehene Ausgleichsfläche auf dem Grundstück mit der Flurstücks-Nr. 564, Gemarkung Röckenricht (s. Anlage Lageplan), befindet sich im Eigentum der Vorhabenträgerin. Um die Sicherung des angestrebten Zustandes der Ausgleichsflächen zu gewährleisten, ist die Bestellung einer unbefristeten beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Stadt

im Grundbuch einzutragen und dauerhaft als solche zu sichern sowie entsprechend den Vorgaben des Landratsamtes Amberg-Sulzbach, Untere Naturschutzbehörde, zu pflegen.

Die Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen ist der Unteren Naturschutzbehörde anzuzeigen. Die Ausgleichsmaßnahmen bedürfen einer Abnahme durch die Untere Naturschutzbehörde.

19.3 Grünordnerische Festsetzungen

19.3.1 Oberboden

Der belebte Oberboden ist zu schonen, bei Baumaßnahmen abzutragen, fachgerecht zwischen zu lagern, vor Verdichtung zu schützen und wieder seiner Nutzung zuzuführen. Der Oberbodenabtrag sollte außerhalb der Brutzeit stattfinden (nach der Ernte der Feldfrüchte bis Ende Februar).

19.3.2 Bepflanzung der Ausgleichsflächen

Die Ausgleichsflächen werden lt. Darstellung der Bebauungsplanänderung und -erweiterung (s. Anlage Lageplan) begrünt. Zu verwenden sind Pflanzen lt. unten stehender Artenliste (siehe Nr. 19.3.3.4).

Die Pflanzung von standortgerechten, heimischen und ortstypischen Gehölzen und Obstgehölzen ist im gesamten Geltungsbereich bindend vorgeschrieben.

Die sonstigen dargestellten Flächen des öffentlichen Grüns sind Bestandteil der Verkehrsanlage und sind mit Landschaftsrasen einzusäen, soweit sie nicht bepflanzt werden.

Unterhaltungspflichtig für die öffentlichen Grünflächen ist die Stadt Sulzbach-Rosenberg.

Die Ausgleichsfläche (s. Teil E Nr. 4.2.2) darf nicht vollständig eingefriedet werden (Ausnahme Abgrenzung zu der überbaubaren Fläche [vgl. Nr. 4]).

19.3.3 Bepflanzung private Flächen

19.3.3.1 Private Grünflächen

Private Grünflächen sind mit heimischen Sträuchern und Hecken, Laubbäumen und Stauden lt. unten stehender Artenliste (siehe Nr. 19.3.3.4) zu bepflanzen. Ein Anteil von Ziergehölzen bis 50 % ist zulässig. Die Flächen sind gärtnerisch und je nach Anlage möglichst naturnah und extensiv zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten sowie bei Ausfall zu ersetzen. Der Einsatz von Düngern oder Pestiziden ist grundsätzlich im Plangebiet unzulässig.

Auf den Grünflächen ist je angefangene 1000 m² ein heimischer Laubbaum mindestens 2. Ordnung unten stehende Artenliste (siehe Nr. 19.3.3.4) oder ein Obstbaum, Hochstamm, zu pflanzen. Diese Bäume sind ggf. zusätzlich zu den lt. Festsetzung für die Ortsrandeingrünung zu pflanzenden vorzusehen.

An den Einmündungen von Straßen und Wegen ist zur Freihaltung der Sichtdreiecke die Höhe der Bepflanzung auf maximal 1,00 m zu reduzieren.

19.3.3.2 Fassadenbegrünung

Bei mehr als 30 m² fensterloser Fassadenfläche ist eine Fassadenbegrünung zum Schutz der Fassade vor Verwitterung und zur Unterstützung der Begrünung des Baugebiets anzubringen. Es können alle Arten von Kletterpflanzen verwendet werden. Bei Schlingern und Rankern sind geeignete Kletterhilfen vorzusehen.

19.3.3.3 Pflanzgebot/-verbot

Die Grünflächen und Gehölzpflanzungen auf privaten Flächen sind spätestens in der nach der Nutzungsaufnahme folgenden Vegetationsperiode (jeweils Frühjahr oder Herbst) auszuführen.

Gehölzarten für Anpflanzungen:

Die Verwendung von buntlaubigen Formen von Laubgehölzen, von Hänge- und Trauerformen, sowie von nicht heimischen oder blau- oder gelbgefärbten Nadelgehölzen (z.B. Thuja, Scheinzypresse, Blaufichte) ist im Geltungsbereich ausgeschlossen.

Die Pflanzenarten der folgenden Listen der unten stehenden Artenliste (siehe Nr. 19.3.3.4.) sind als Vorschlagslisten zu sehen.

Der Anteil der Pflanzen einer Art darf zwanzig von Hundert (20 %) nicht übersteigen.

Grundlage für die zu verwendenden Gehölze ist die potenzielle natürliche Vegetation im Naturraum 081 „Hochfläche der mittleren Frankenalb“.

Einzelbäume in Solitärstellung sind als Hochstämme mit einem Stammumfang STU von mindestens 12-14 cm anzupflanzen, wobei Obstbäume auch mit geringerem Stammumfang gepflanzt werden können.

Für die Strauchpflanzungen auf Privatgrund wird festgesetzt:

- Mindestpflanzqualität verpflanzter Sträucher, 3-5 Triebe, Höhe 100-150 cm (je nach Art)
- Pflanzdichte: 1 Pflanze pro 1,2 lfm.
- Bäume in der Ortsrandeingrünung sind als Heister, HEI, Höhe 250-300 cm aus Liste 1 und 2 der unten stehenden Artenliste (siehe Nr. 19.3.3.4) zu pflanzen.
- Für die im Grünordnungsplan festgesetzten und beschriebenen Pflanz- und Wiesenflächen darf nur autochthones Saat- und Pflanzgut aus der Region verwendet werden.

19.3.3.4 Artenliste

Liste 1: Großbaumarten (Bäume 1. Ordnung)

● <i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn	● <i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
● <i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn	● <i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde
● <i>Fraxinus excelsior</i>	Esche	● <i>Juglans regia</i>	Walnuss
● <i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche	●	

Liste 2: Mittelgroße Bäume (Bäume 2. Ordnung)

● Acer campestre	Feld-Ahorn	● Prunus avium	Vogelkirsche
● Betula pendula	Birke	● Pyrus communis	Holzbirne
● Carpinus betulus	Hainbuche	● Sorbus aucuparia	Eberesche
● Malus sylvestris	Holzapfel		

Liste 3: Sträucher

● Cornus sanguinea	Hartriegel	● Rosa canina	Hundsrose
● Coryllus avellana	Hasel	● Rosa rubiginosa	Weinrose
● Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	● Rubus caesius	Kratzbeere
● Ligustrum vulgare	Liguster	● Rubus fruticosus	Brombeere
● Lonicera xylosteum	Heckenkirsche	● Rubus idaeus	Himbeere
● Prunus spinosa	Schlehe	● Salix caprea	Salweide
● Rhamnus catharticus	Kreuzdorn	● Sambucus nigra	Holunder
● Ribes uva-crispa	Wilde Stachelbeere	● Viburnum lantana	W. Schneeb.
● Rosa arvensis	Kriechende Rose	● Viburnum opulus	G. Schneeb.

19.4 Schutzzone längs der Ver- und Entsorgungsleitungen

Bäume und tiefwurzelnende Sträucher müssen beidseits einen Abstand von mind. 2,50 m zu vorhandenen unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen halten. Wird der Mindestabstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit den Versorgungsträgern geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Auf die in Teil D Nr. 8 c) und d) aufgeführten Merk- und Arbeitsblätter wird hingewiesen.

19.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden und Natur nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Im Plangebiet sind Schotter- und Kiesflächen sowie Steingärten nicht zulässig. Ausgenommen sind Schotter- und Kiestraufstreifen im Sockelbereich an den Gebäudefassaden mit max. 0,40 m Breite.

Im Einzelfall können auf Antrag ausschließlich wasserdurchlässige Schotter- und Kiesflächen sowie Steingärten auf Kleinflächen zugelassen werden; der Antrag ist zu begründen.

Die Vorgärten - ohne Hauszugänge, Stellplätze und Zufahrten- sind gärtnerisch zu gestalten und zu bepflanzen.#

19.6 Außenanlagenbeleuchtung

Aus Gründen des Artenschutzes ist die Beleuchtung von Außenanlagen auf ein Mindestmaß zu reduzieren. Für eine Außenanlagenbeleuchtung dürfen nur Leuchtmitteln mit warmweißen LED-Lampen mit einer Farbtemperatur 2700 bis max. 3000 Kelvin verwendet werden.

D) Hinweise

1. Denkmalschutz

Im Zuge von Erdarbeiten eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen nach Art. 8 Abs. 1 BayDSchG der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege (BLfD), Dienststelle Regensburg, Referat B II Niederbayern/Oberpfalz (Tel. 0941 595748-0) oder an die Untere Denkmalschutzbehörde der Stadt Sulzbach-Rosenberg (Tel. 09661 510-0).

Aufgefundene Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet (Art. 8 Abs. 2 BayDSchG).

2. Bodenschutz (Bodenmanagement)

Der gewachsene Bodenaufbau ist überall dort zu erhalten, wo keine baulichen Anlagen errichtet und auch sonst keine nutzungsbedingte Überprägung der Oberfläche geplant bzw. erforderlich ist. Zum Schutz des Bodens ist vor Beginn der baulichen Anlagen auf der überbaubaren Grundstücksfläche der Oberboden abzutragen, in nutzbarem Zustand zu erhalten, vor Verichtung oder Vergeudung zu schützen, getrennt fachgerecht in maximal 2,00 m hohen Mieten zwischen zu lagern und nach Abschluss der Baumaßnahmen, wenn möglich, auf dem Grundstück durch flächiges verteilen wiederzuverwenden. Hierzu wird die DIN 19 731 Bodenbeschaffenheit – Verwertung von Bodenmaterial vom Mai 1998 zur Anwendung empfohlen. Die Bodenmieten sollten nicht befahren werden, um Qualitätsverlusten vorzubeugen und sind bei einer Lagerungsdauer von mehr als 2 Monaten zu begrünen. Überschüssiges Oberbodenmaterial ist unter Beachtung des § 12 BBodSchV möglichst ortsnahe auf landwirtschaftlich genutzten Flächen zu verwerten. Eine Verbringung und Verwertung von Mutterboden außerhalb des Erschließungsgebietes ist nur in Abstimmung mit der planenden Kommune zulässig.

Sonstige Beeinträchtigungen des Bodens, wie Bodenverdichtungen oder Bodenverunreinigungen, sind zu vermeiden.

Eine Bodenversiegelung ist gemäß (§ 1a Abs. 2 BauGB) auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.

3. Oberflächenwasser

Wild abfließendes Oberflächenwasser aufgrund der zunehmenden Starkregenereignisse und die daraus resultierenden Gefahren können grundsätzlich überall auftreten. Es ist dabei unerheblich, ob eine Bebauung in der Nähe eines Gewässers liegt.

Auf Grund der topografischen Verhältnisse wird empfohlen, für den Objektschutz entsprechende Schutzvorkehrungen zu treffen, z.B. durch entsprechende Höhenlage von Gebäudeöffnungen und/oder Geländemodellierung an Gebäuden, so dass wild abfließendes Wasser unschädlich abfließen kann.

Die Ableitung des Oberflächenwassers darf gemäß § 37 WHG nicht zum Nachteil Dritter erfolgen. Eine Ableitung ist konsequent bis zum nächsten Vorfluter zu führen. Insbesondere muss die Vorflut der bestehenden Talmulde gesichert bleiben.

4. Landwirtschaft

Die Flächen des Plangebiets liegen auf ehemals landwirtschaftlich genutzten Flächen. Zeitweilige Geruchs- und Staubemissionen sowie Lärm, die bei der Bewirtschaftung landwirtschaftlicher Nachbarflächen auftreten, sind hinzunehmen.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen auch durch Maschinen mit rotierenden Werkzeugen (Mähwerke, Heubehälter, Häcksler, Fräsen, Eggen und Mulchgeräte) erfolgen kann und dadurch auch bei ordnungsgemäßem Einsatz der Geräte Stein-, und/oder Werkzeugschlag verursacht werden können.

Es liegen keine Informationen über Bodenentwässerungseinrichtungen im Bereich des Plangebietes vor. Gegebenenfalls vorhandene Drainageleitungen aufgrund der landwirtschaftlichen Vornutzung der Grundstücke sind bei der Bauausführung zu beachten und soweit erforderlich umzulegen bzw. wiederherzustellen.

5. Altlasten

Es liegen keine Informationen über Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen im Bereich des Plangebietes vor. Es besteht insbesondere keine Kenntnis über Ablagerungen von Industrieabfällen, über sonstige größere Müllablagerungen und über Grundwasserbeeinträchtigungen durch Müll. Sollten bei Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt Amberg-Sulzbach, Staatliches Abfallrecht (Tel. 09621 39-0) zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gemäß Art. 1 BayBodSchG). Auf die abfallrechtliche Relevanz wird hingewiesen. Der Aushub ist z.B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen, bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist. Gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen durch Verrichtungen auf den betroffenen Flächen sind Vorsorgemaßnahmen zu treffen.

6. Geogefahren

Im Plangebiet sind keine konkreten Geogefahren bekannt. Der Untergrund besteht allerdings aus verkarstungsfähigen Gesteinen, die von Deckschichten mit wechselnder Mächtigkeit überlagert sind. Es besteht ein Restrisiko für Setzungen oder die Entstehung von Dolinen und Erdfällen, vor Allem durch das Nachsacken von Deckschichten in unterlagernde Hohlräume. Die Eintretenswahrscheinlichkeit hierfür ist allgemein gering, sie ist grundsätzlich kein Hinderungsgrund für geplante Vorhaben. Sollten jedoch Geländeabsenkungen bemerkt oder bei den Bauarbeiten Hohlräume angetroffen werden, so sind diese durch einen einschlägig erfahrenen Ingenieurgeologen zu begutachten.

Fragen zu Geogefahren sind zu richten an das Bayerische Landesamt für Umwelt (LfU), Referat 102 (Tel. 09281 1800-4723).

7. Grünordnerische Hinweise – Hinweise zum Natur- und Umweltschutz

7.1 Barrierefreiheit

Wo immer möglich, ist auf Barrieren wie Mauern, Sockel und Treppen zu verzichten.

7.2 Pflege und Instandhaltung

Bei den anfallenden Pflege- und Instandhaltungsarbeiten ist nach Möglichkeit auf den Einsatz von Schädlings- und Unkrautbekämpfungsmitteln sowie synthetischer Düngemittel zu verzichten. Auf die Beachtung der gültigen Pflanzenschutzgesetze wird hingewiesen.

7.3 Grünbereiche

Statt Rasenflächen mit intensiver Pflege, sollten zur Erhöhung der Artenvielfalt zumindest in Teilbereichen extensive Wiesenbereiche mit 2-3 maliger Mahd pro Jahr geschaffen werden.

7.4 Schutz von Vögeln

Werden Gebäude mit großen Fenstern oder Glasfronten errichtet, sollten Vorkehrungen getroffen werden, die einen häufigen Anflug von Vögeln weitgehend vermeiden können. Hierzu zählen zum Beispiel das Anbringen von Vorhängen, Verwendung von nach außen verspiegeltem Glas, Aufstellen von Grünpflanzen hinter den Scheiben, Bemalen der Scheiben mit einem sogenannten Birdpen und anderes. (s.a. Broschüre „Vogelschlag an Glasflächen vermeiden“ des Bayerischen Landesamtes für Umwelt von 2010.)

7.5 Organische Abfälle

Organische Abfälle aus dem Garten sollen möglichst auf dem eigenen Grundstück kompostiert und das gewonnene Humusmaterial wieder dem Kreislauf der Bodenbildung zugeführt werden. Die Anlage von Kompoststellen auf jeder Grundstücksparzelle wird deshalb ausdrücklich erwünscht.

7.6 Schädlings- und Unkrautbekämpfung

Bei den anfallenden Pflege- und Instandhaltungsarbeiten ist nach Möglichkeit auf den Einsatz von Schädlings- und Unkrautbekämpfungsmitteln sowie synthetischer Düngemittel zu verzichten. Auf die Beachtung der gültigen Pflanzenschutzgesetze wird hingewiesen.

7.7 Kleinstlebensräume

Es wird empfohlen, Kleinstlebensräume wie Nisthilfen für Vögel und Fledermäuse, Mager- und Trockenstandorte, Trockenmauern, Teich- und Feuchflächen sowie Staudenpflanzungen anzulegen.

7.8 Grenzabstand von Pflanzen und bei landwirtschaftlichen Grundstücken

Auf die Beachtung der Art. 47 (Grenzabstand von Pflanzen) und Art. 48 (Grenzabstand bei landwirtschaftlichen Grundstücken) AGBGB wird hingewiesen.

8. Sonstiges

Auf die Beachtung folgender Gesetze und Verordnungen wird insbesondere hingewiesen:

- a) Entwässerungssatzung der Stadt Sulzbach-Rosenberg in der Fassung von 27.11.2014.
- b) Merkblatt Nr. 4.4/22 Anforderungen an die Einleitungen von häuslichem und kommunalem Abwasser sowie an Einleitungen aus Kanalisationen des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU).
- c) Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (Ausgabe 1989).
- d) Arbeitsblatt GW 125 über Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW-Regelwerk)

E) Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 und § 2a 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 BauGB bereits für das Änderungsverfahren in die Begründung zu der Bebauungsplanänderung und -erweiterung 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 Bauleitplanverfahren vom Änderungs- 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 der Bebauungsplanänderung und -erweiterung.

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplans

Der Geltungsbereich und die textlichen Festsetzungen zur Bebauungsplanänderung und -erweiterung sind dem Teil C, Lage, Verkehrsanbindung und Größe dem Teil A, Anlass, Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bauleitplans dem Teil B zu entnehmen.

Der Eingriff in Natur und Landschaft wird auf einer internen Ausgleichsfläche entlang der östlichen Grenze des Geltungsbereiches ausgeglichen. Durch die Erweiterung des Betriebsfläche wird die bisherige, bei Aufstellung des Ursprungsbebauungsplanes ausgewiesene Ausgleichsfläche überplant und muss demnach vollumfänglich ersetzt werden. Die neue Ausgleichsfläche wird am neuen östlichen Rand des Geltungsbereiches angeordnet.

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 – Eingriffs-

regelung in der Bauleitplanung´, 2021 des Bayerisches Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr).

Der Geltungsbereich liegt innerhalb des Naturparks „Fränkische Schweiz - Veldensteiner Forst“ sowie des in Zielkarte 3 des Regionalplanes Oberpfalz Nord dargestellten landschaftlichen Vorbehaltsgebiet „Oberpfälzer Kuppenalb und östliche Albabdachung“. (s. Abb. 9).

Das Vorbehaltsgebiet wird im Regionalplan wie folgt charakterisiert: „Die Oberpfälzer Kuppenalb ist durch eine große Zahl von Dolomittkuppen geprägt, welche die sonst intensiv landwirtschaftlich genutzte Hochfläche gliedern und eine relativ hohe Artenvielfalt aufweisen.“

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

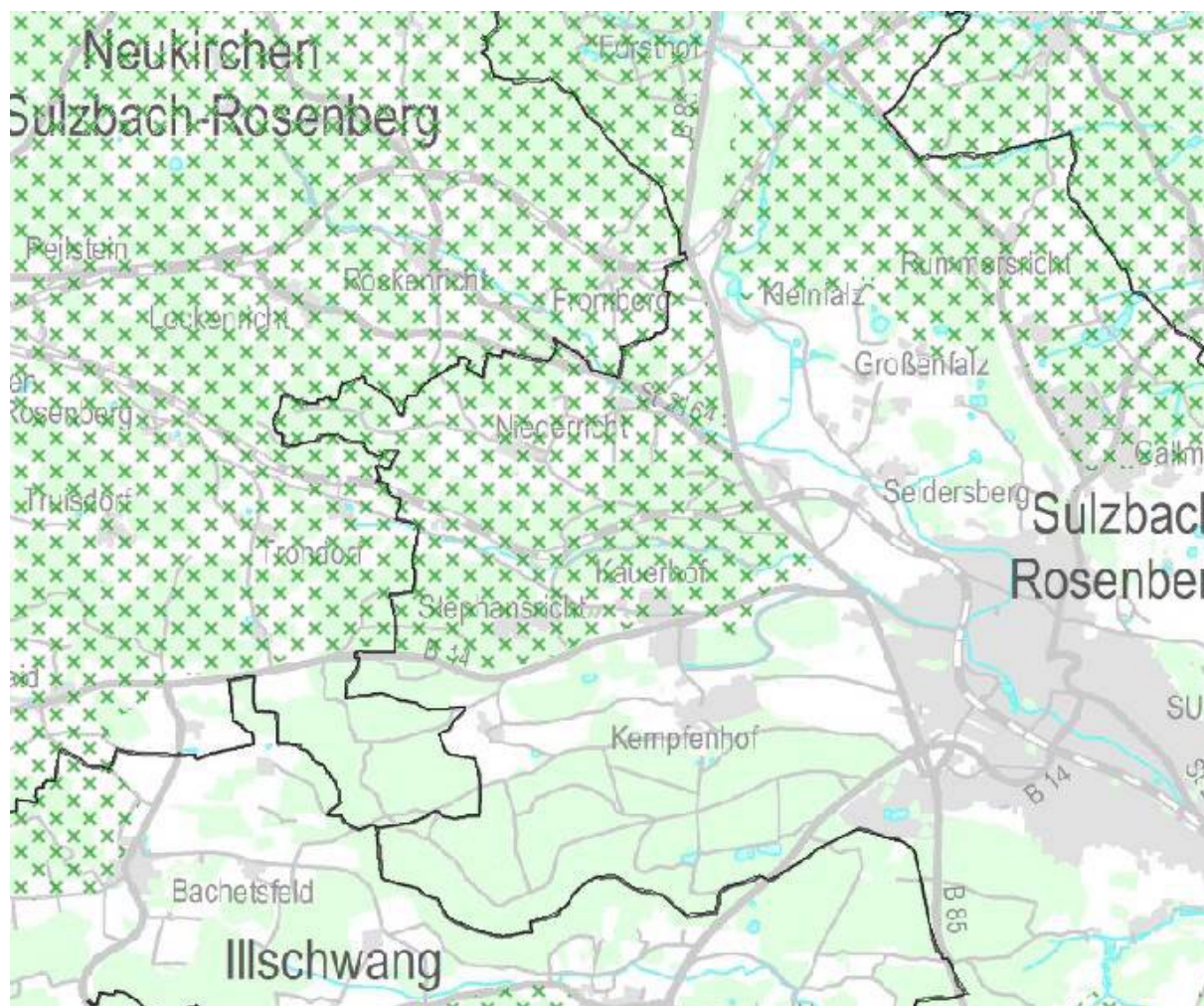


Abb.9: Landschaftliches Schwerpunktgebiet 28 „Oberpfälzer Kuppenalb und östliche Albabdachung“

Schutzgebiete nach Naturschutzgesetz oder Wasserschutzgebiete sind im Bearbeitungsraum selbst nicht vorhanden. An der südlichen Ecke grenzt allerdings ein Wasserschutzgebiet direkt an den Geltungsbereich an.

Das Plangebiet selbst befindet sich nicht innerhalb eines FFH- oder Vogelschutzgebietes, ein Vogelschutzgebiet ist auch im weiteren Umgriff nicht vorhanden. Nördlich und westlich der Stadtteils Niederricht befinden sich Teilflächen des FFH-Gebietes 6535-371 „Wälder im Oberpfälzer Jura“, eine weitere Teilfläche befindet sich in südlicher in weiterer Entfernung, südlich der Bahnlinie.

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 (spezielle artenschutzrechtliche Prüfung –saP). Im Planungsbereich sind keine Vorkommen geschützter Tier- und Pflanzenarten bekannt. Das Vorkommen von Bodenbrütern wie der Feldlerche ist je nach angebauter Kultur auf den Grünland- und Ackerflächen möglich. Im vorliegenden Fall kann jedoch aufgrund der Kleinflächigkeit der Erweiterung und direkten Nähe zum bestehenden Betrieb davon ausgegangen werden, dass keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschützter Arten beeinträchtigt werden.

Eine weitergehende artenschutzrechtliche Prüfung im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wird deshalb für nicht erforderlich gehalten. Den artenschutzrechtlichen Aspekten wird durch die Gebietsplanung wie auch der Eingriffsregelung Rechnung getragen.

Im Plangebiet selbst sind keine kartierten Biotopflächen gemäß amtlicher Biotopkartierung vorhanden. Im Süden findet sich die Teilflächen 003 und 004 des Biotops 6436-0137 „Hecken und Feldgehölze um Niederricht“. Weitere Teilflächen sowie weitere Biotopflächen finden sich erst wieder in größerer Entfernung.

Das Plangebiet befindet sich laut Arten- und Biotopschutzprogramm Amberg-Sulzbach im Schwerpunktgebiet des Naturschutzes „Kuppenalb zwischen Weigendorf und Königstein“ (s. Abb. 10).

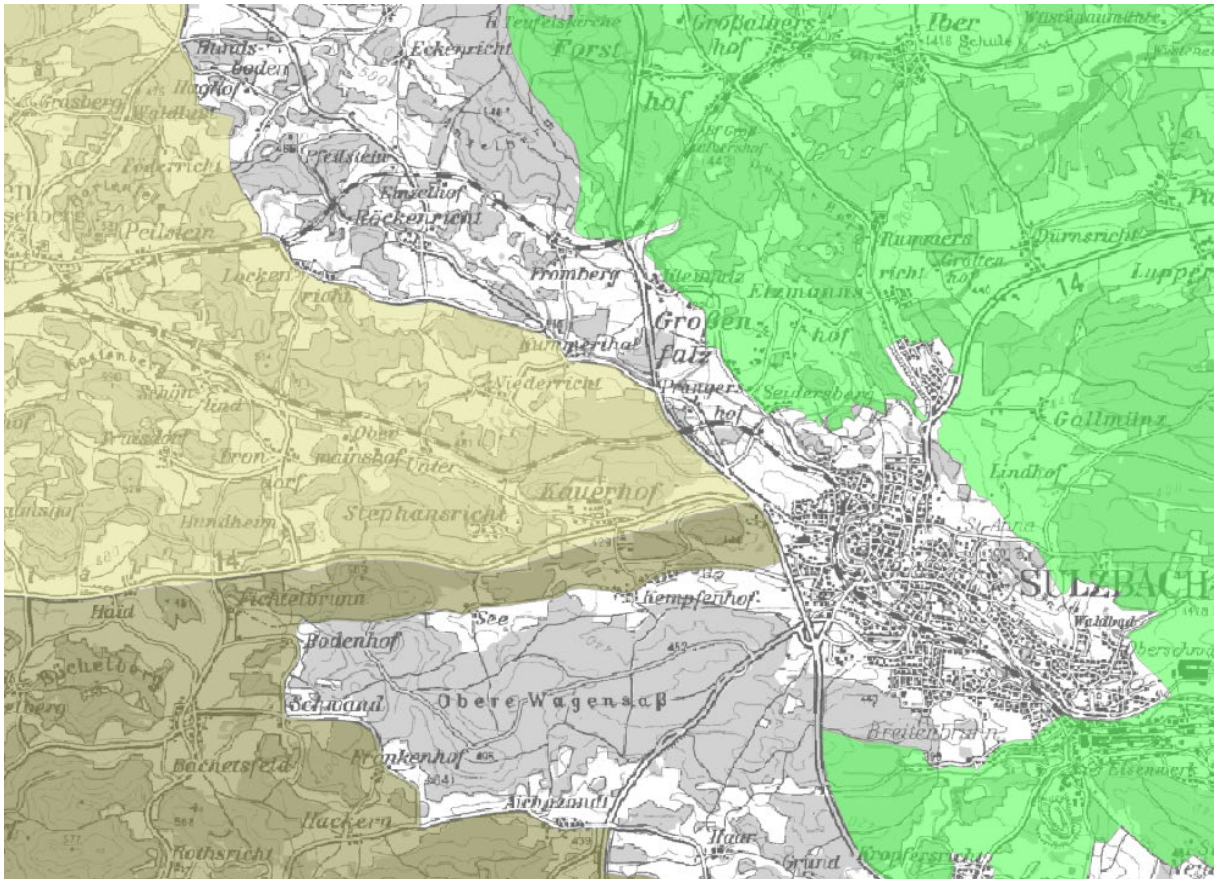


Abb. 10: Schwerpunktgebiet Kuppenalb zwischen Weigendorf und Königstein

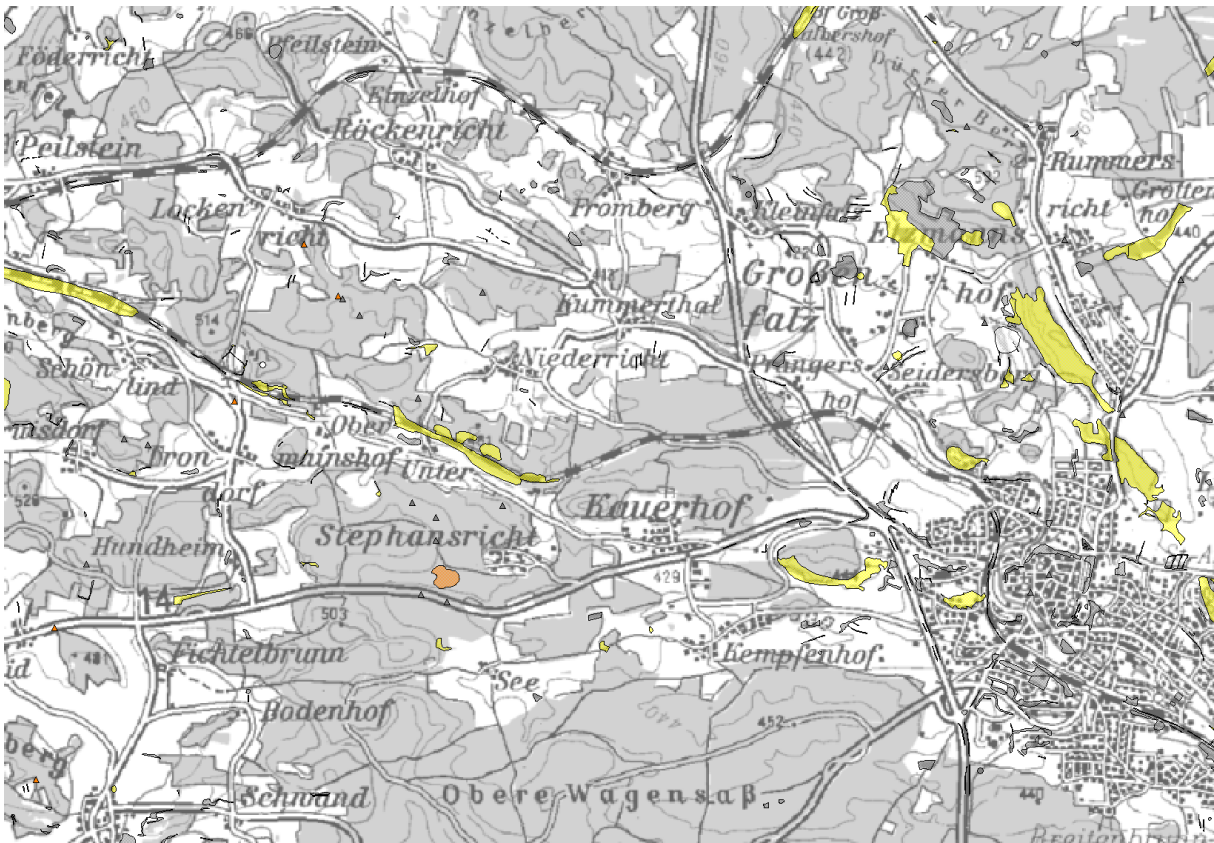


Abb. 11: Auszug ABSF

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

2.1 Schutzgut Mensch/Gesundheit

Beschreibung

Das vorliegende Bearbeitungsgebiet grenzt an landwirtschaftlich genutzte Fläche und Gewerbe an und soll zur Erweiterung der Betriebsfläche der vorhandenen Zimmereibetriebes dienen. Die wirtschaftlichen Nutzungsansprüche im Plangebiet bestehen in erster Linie durch die Landwirtschaft (Acker- und Grünland).

Die zur Bebauung vorgesehene Fläche hat für die wohnortnahe Erholung keine Funktion. Für übergeordnete Erholung oder den Tourismus weist der Bereich keine erkennbare Funktion auf.

Es sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Altlasten im Baufeld vorhanden.

Auswirkungen

Durch die vorgesehene Bebauung wird ein ortsnaher Bereich aufgefüllt, der im Zusammenhang mit der bereits bestehenden Bebauung steht. Der bereits vorhandene Zimmereibetrieb erweitert seine Betriebsfläche.

Eine gewisse Lärmbelastung ist durch den bereits vorhandenen Zimmereibetrieb bereits gegeben, eine nennenswerte Erhöhung dieser ist durch die Erweiterungsfläche nicht zu erwarten.

Durch die 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, aufgrund der geringen Größe des Geltungsbereiches mit nur einer Parzellen sind diese jedoch nur geringfügig zu erwarten. Auch der zusätzliche Verkehr (Quell- und Zielverkehr im Zusammenhang mit dem Gewerbegebiet) wie auch die zusätzlichen Emissionen aus Hausbrand etc. wird nach allgemeinem Kenntnisstand nur zu einer unwesentlichen Verschlechterung der bestehenden Situation führen.

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

Baubedingt kann es durch Bebauung des Plangebietes zu erhöhter Lärmentwicklung kommen. Diese ist jedoch vorübergehend und daher als gering erheblich einzustufen.

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.

Ohne menschlichen Einfluss würden weitgehend Buchenwaldgesellschaften das Landschaftsbild der Hochfläche Nördlichen 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 Planbereich in der Zone des Waldmeister-Buchenwald im Komplex mit Waldmeister-Buchenwald.

Der gesamte Geltungsbereich ist als intensiv genutzte Grünlandfläche (G 11) anzusprechen. Gehölz- oder andere Lebensraumstrukturen wie Gräben o.ä. sind durch die Planung nicht betroffen.

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

Die Vegetation des Grünlandes und setzt sich aus wenigen Arten zusammen und weist deshalb eine für den Naturhaushalt untergeordnete Bedeutung auf. Unter Berücksichtigung der Lage am Rand der Ortschaft und der bestehenden intensiven Nutzung ist der Bereich als stark gestört und anthropogen beeinflusst einzustufen. Seltene bzw. gefährdete Arten sind deshalb voraussichtlich 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 nach Einschätzung der Planer verzichtet werden. Den artenschutzrechtlichen Aspekten wird durch die Gebietsplanung wie auch der Eingriffsregelung Rechnung getragen.

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. Die nächsten Teilflächen des FFH-Gebietes befinden sich in etwa 300 m nördlich der Fläche.

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 Stellplatz-, Lager- oder Betriebsflächen 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 die Bebauungsplanerweiterung wird eine Fläche bebaubar gemacht. Landwirtschaftlich genutzte Flächen in werden teilweise überbaut oder zu Stellplätzen und Lager- oder Betriebsflächen umgewandelt. Die geringe Lebensraumfunktion der betroffenen Flächen wird verringert, geht jedoch nicht ganz verloren, da andere Arten wie z.B. bestimmte, unempfindliche Vogelarten in der geplanten Eingrünung der Fläche 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 Lebensräume (Grünflächen) auf den verbleibenden, nicht durch Versiegelung und Überbauung beanspruchten Flächen, haben eine geringe Bedeutung für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts.

Im östlichen Bereich des Plangebietes ist die Anlage einer internen Ausgleichfläche vorgesehen.

Während des Baubetriebs ist 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 das Plangebiet nicht überbaut oder verändert.

Ergebnis

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

2.3 Schutzgut Boden

Beschreibung

Das Bearbeitungsgebiet liegt innerhalb Naturraumeinheit `080-A Hochfläche der nördlichen Frankenalb` (vgl. ABSP, 1999).

In der digitalen Geologischen Karte 1:25.000 wird für den Untersuchungsraum die Haupteinheit Danubische Kreide-Ablagerung, oberer Abschnitt angegeben (vgl. Abb. 12 digitale Geologische Karte 1:25000, umweltatlas.bayern.de).

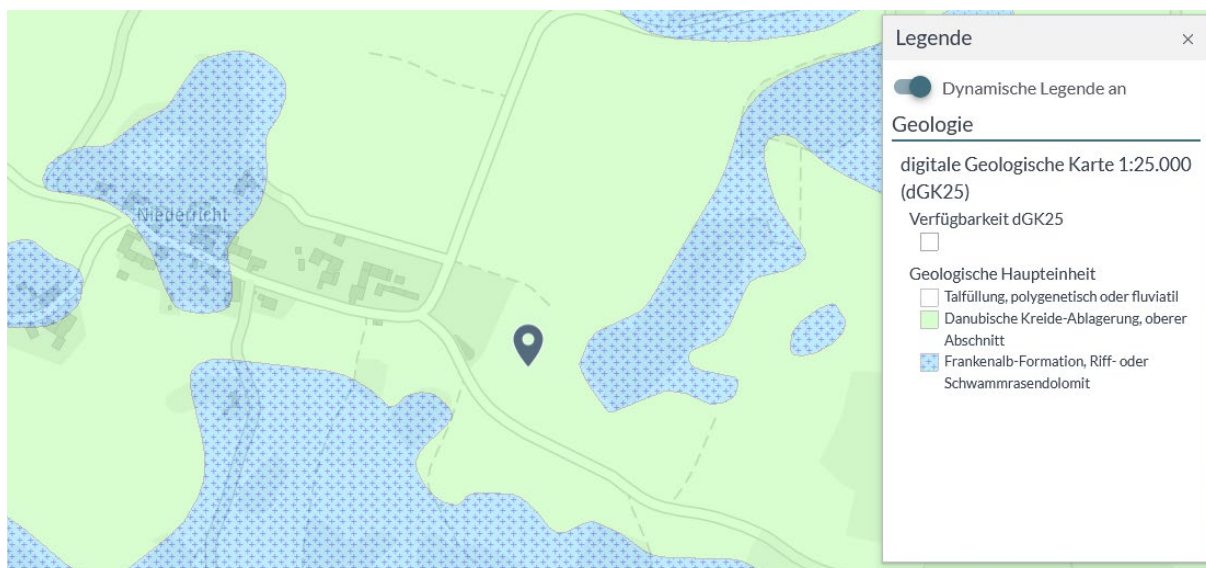


Abb. 12: Ausschnitt digitale Geologische Karte

Unterschiede bzgl. der biotischen Lebensraumfunktion des Bodens sind im Untersuchungsraum nicht zu erkennen. Es sind keine besonders leistungsfähigen oder schutzwürdigen Bodenflächen 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 geneigte Lage des Gebietes werden im Zuge der Bebauung eine Angleichung des Geländes an die geplante Bebauung und somit Erdbewegungen notwendig.

Im Bereich der zukünftigen Bauparzelle wird durch die Anlage der Gebäude (GRZ = 0,60) maximal 60 % 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 Nutzung der Flächen als Zimmereibetrieb keine nennenswerten betriebsbedingten Belastungen.

Baubedingt werden im gesamten Plangebiet 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 erfolgt mit der Aufwertung geeigneter Flächen.

Ergebnis

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

2.4 Schutzgut Wasser

Beschreibung

Im überplanten Gebiet ist kein Oberflächengewässer vorhanden.

Der Geltungsbereich liegt nicht innerhalb eines Wasserschutzgebietes, es grenzt aber an der südwestlichen Ecke direkt eines an.

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

Vorbelastungen im Untersuchungsgebiet bestehen nur durch die vorhandene Nutzung und durch Streusalz von der oberhalb liegenden Straße.

Auswirkungen

Auf der Gewerbefläche wird durch die Versiegelung der Oberflächenabfluss vermehrt und beschleunigt, das Rückhaltevolumen des belebten Bodens vermindert und die Grundwasserneubildungsrate herabgesetzt. Verminderungsmaßnahmen (Verwendung von versickerungsfähigen Belägen, Gründächer auf den Nebengebäuden, Anlage von Zisternen) können die Auswirkungen der Versiegelung reduzieren.

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

Im Plangebiet 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 der Bebauungsplanänderung und -erweiterung enthalten, wie z.B. neben den bereits genannten 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 geringe bestehende Vorbelastung durch Emissionen aus dem Straßenverkehr anzunehmen, die nicht räumlich abgegrenzt werden kann.

Auf Grund der Stauwirkung der Frankenalb gehört die Kuppenlandschaft mit Jahresniederschlägen zwischen 850 mm und 950 mm zu den niederschlagsreichsten Gebieten des Landkreises, wobei die Niederschlagsmenge nach Osten hin rasch von 850 mm auf 650 mm sinkt. Das Plangebiet 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 Plangebiet 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 Niederricht befindet sich in einer ländlichen Region mit intakten Wäldern und Fluren im Umgriff, so dass stets ein ausreichender Luftaustausch zu erwarten ist.

Durch die geringe Größenordnung der Erweiterungsfläche 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 geringe erhebliche Auswirkungen zu erwarten.

2.6 Schutzgut Landschaft/Erholung

Beschreibung

Das Plangebiet wird im Westen durch bestehendes Gewerbe begrenzt, an allen anderen Bereichen grenzen landwirtschaftliche Flächen an, wobei diese im Südwesten durch einen Asphaltweg, der noch zum Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplans gehört, abgegrenzt werden. Das Landschaftsbild im weiteren Bearbeitungsgebiet ist geprägt durch den dörflichen Charakter von Niederricht und das bewegte Relief. Das Plangebiet fällt nach Osten leicht ab. Prägend für den beanspruchten Landschaftsausschnitt, ist die landwirtschaftliche Fläche (intensiv genutztes Grünland) sowie der Anschluss an den bestehenden Gewerbebetrieb. Das Plangebiet selbst ist intensiv genutztes Grünland ohne weitere Strukturen.

Im weiteren Umgriff befinden sich Feldgehölze sowie Wald. Es bestehen keine besonderen Blickbeziehungen in die Umgebung. Demnach hat das Plangebiet eine geringe Bedeutung für das Landschaftsbild bei einer geringen Empfindlichkeit.

Die beanspruchte Fläche besitzt keine erkennbare Erholungsfunktion.

Auswirkungen

Die Planungsfläche liegt innerhalb des Naturparks „Fränkische Schweiz - Veldensteiner Forst“ sowie laut Regionalplan Oberpfalz-Nord im Landschaftlichen Vorbehaltsgebiet 26 „Oberpfälzer Kuppenalb und östliche Alabdachung“. (s. Abb. 9).

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

Laut Regionalplan ist die Oberpfälzer Kuppenalb ist durch eine große Zahl von Dolomittkuppen geprägt, welche die sonst intensiv landwirtschaftlich genutzte Hochfläche gliedern und eine relativ hohe Artenvielfalt aufweisen.

Bei den überplanten Flächen handelt es sich um landwirtschaftlich genutzte Flächen im Randbereich der Ortschaft ohne besondere Bedeutung für die Naherholung oder die Artenvielfalt. Durch die geplante Eingrünung der Baufläche auf der Ausgleichsfläche wird der Eingriff in Bezug auf das Landschaftsbild minimiert. Die geplante Durchgrünung durch Baumpflanzungen auf privaten trägt zur Minimierung des Eingriffes bei. Daher kann davon ausgegangen werden, dass die Bebauung der Flächen nicht den Zielen des Regionalplanes entgegensteht. Die vorgesehene Bebauung stellt im Wesentlichen eine Erweiterung der vorhandenen Gewerbeflächen dar.

Die Umsetzung der Bauleitplanung verändert das Landschaftsbild im unmittelbaren Planungsumgriff nur gering, durch die Anlage der Ausgleichsfläche im Osten werden die Auswirkungen vermindert.

Ergebnis

Es sind durch die Bebauung gering erhebliche 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 Artausstattung 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. Durch die Anlage der Ausgleichsfläche wird die Strukturvielfalt zumindest in den Randbereichen der Fläche erhöht.

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 A Nr. 3).

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 geplante Eingrünung der Westen der Fläche 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.

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 C Nr. 8).

4.1.3 Schutzgut Boden

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

4.1.4 Schutzgut Wasser

Generell sind im Plangebiet geeignete Maßnahmen zum Schutz des Wassers vorgesehen. Das Niederschlagswasser soll so weit als möglich im Plangebiet versickert werden. Zur Förderung der Grundwasserneubildung im Plangebiet werden wasserdurchlässige Beläge (Rasenfugenpflaster, Rasengitter, Wassergebundene Beläge) empfohlen bzw. festgesetzt. Die Anlage von Zisternen oder Gründächern dient zur Rückhaltung von Wasser in der Fläche und minimiert den Oberflächenabfluss.

4.1.5 Schutzgut Luft/Klima

Die Luft- und Klimaverhältnisse werden durch die Bebauung nicht maßgeblich negativ beeinträchtigt.

Durch die Verwendung emissionsarmer Heizungssysteme können diese Auswirkungen minimiert werden.

4.1.6 Schutzgut Landschaft/Erholung

Die vorgesehene die Anordnung der Ausgleichsfläche im Randbereich des Plangebietes trägt zur Einbindung in die Landschaft bei.

4.2 Unvermeidbare Beeinträchtigungen/Eingriffsregelung

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

Die Eingriffsregelung wird im vorliegenden Fall für die Bewertung der neu hinzukommenden Eingriffe nach dem Leitfaden 'Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft', 2021 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.

Des Weiteren wird die im Ursprungsbebauungsplan festgesetzte Ausgleichsfläche durch die Erweiterung mit Gewerbefläche überplant und muss demnach vollständig an anderer Stelle ersetzt werden.

Maßgebend für die Erfassung und Bewertung ist der tatsächliche Zustand der Schutzgüter im Untersuchungsraum vor dem Eingriff. Dabei sind auch die Planungsrelevanten Vorbelastungen zu berücksichtigen, die zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses in tatsächlicher und rechtlicher Sicht verlässlich absehbar sind.

Die Bewertung des Ausgangszustands wird maßgebend davon bestimmt, welche Bedeutung den jeweiligen Schutzgütern zukommt. Die Bedeutung des jeweiligen Schutzgutes lässt sich anhand der wesentlichen wertbestimmenden Merkmale und Ausprägungen in die Kategorien gering, mittel und hoch einteilen. Die Bewertung zum Schutzgut Arten und Lebensräume erfolgt gemäß den Vorgaben des Leitfadens 'Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft', 2021 in Anlehnung an die Biotopwertliste zur Bayerischen Kompensationsverordnung.

Bewertung des Ausgangszustands

Nr.	Schutzgut	Beschreibung	Kategorie
1	<u>Arten & Lebensräume</u>	Intensiv bewirtschaftetes Grünland (G11)	geringe Bedeutung
2	<u>Boden & Fläche</u>	Anthropogen überprägter Boden ohne kulturhistorische Bedeutung oder Eignung für die Entwicklung von besonderen Biotopen	mittlere Bedeutung
3	<u>Wasser</u>	Flächen mit dauerhaft abgesenktem Grundwasser	geringe Bedeutung
4	<u>Klima / Luft</u>	Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen	geringe Bedeutung
5	Landschaftsbild	Direkter Anschluss an bestehendes Gewerbe, begrenzte Fernwirkung durch eingegrenzte Lage	geringe Bedeutung

Folgende Maßnahmen zur Vermeidung sind in der vorliegenden Bauleitplanung vorgesehen (Anrechnung beim Planungsfaktor):

Schutzgut	Vermeidungsmaßnahmen	Umsetzung	
		ja	nein
Arten & Lebensräume	Schaffung kompakter Siedlungsräume und Vermeidung von Zersiedelung zur Sicherung und Entwicklung für das SG Arten und Lebensräume bedeutender Flächen auf Flächennutzungsplan- sowie Landschaftsebene	nicht zutreffend	
	Erhöhung der Durchlässigkeit von Siedlungsränder zur freien Landschaft zur Erhaltung und Wiederherstellung des Biotopverbundes der Grünflächen/Biotope im Siedlungsbereich mit den Biotopen im Außenbereich (multifunktionale Wirkungen zur Aufrechterhaltung und Förderung des Kaltluft- und Frischluftaustausches)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Abbau von künstlichen Barrieren durch Schaffung von Naherholungs- und Grünverbindungen zur Abschwächung von naturräumlichen Trennungseffekten durch die Wiederherstellung der Durchgängigkeit von Grün- und Wegeverbindungen mit z.B. breiten wegbegleitenden Säumen und Hecken sowie die Aufhebung der Verrohrungen von Gewässern und Wegunterführungen	nicht zutreffend	
	Vernetzung von großräumigen Grünstrukturen	nicht zutreffend	
	Biodiversität durch Schaffung von differenzierten Grünräumen und der Erhalt von bestehenden Grün-, sowie für das SG Arten und Lebensräume bedeutenden Baustrukturen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Naturnahe Gestaltung der öffentlichen und privaten Grünflächen, der Wohn- und Nutzgärten sowie der unbebauten Bereiche der privaten Grundstücke, z.B. durch Mindestanzahl von autochthonen Bäumen pro Grundstücksfläche	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Eingrünung von Wohnstraßen, Wohnwegen, Innenhöfen und offenen Stellplätzen, z.B. durch Mindestanzahl von autochthonen Bäumen pro Stellplatz	nicht zutreffend	
	Fassadenbegrünung mit hochwüchsigen, ausdauernden Kletterpflanzen.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Dauerhafte Begrünung von Flachdächern	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Beleuchtung von Fassaden und Außenanlagen: Verwendung von Leuchtmitteln mit warmweißen LED-Lampen mit einer Farbtemperatur 2700 bis max. 3000 Kelvin	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Rückhaltung des Niederschlagswassers in naturnah gestalteter Wasserrückhaltung bzw. Versickerungsmulden	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

	Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
--	--	-------------------------------------	--------------------------

Auf Grund der verbindlich festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen wird der Planungsfaktor mit -10 % angesetzt (maximal -20 %).

Berücksichtigung der Überplanung bestehender Ausgleichsflächen:

Im vorliegenden Fall wird durch die Erweiterung der Gewerbefläche die im Ursprungsbebauungsplan festgesetzte Ausgleichsfläche überplant und geht damit verloren. Demnach muss diese in vollem Umfang an anderer Stelle ersetzt werden. Die betroffene Fläche hat eine Größe von 1.704 m². In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde wird die Fläche in identischer Größe wiederhergestellt.

Der durch die Erweiterung zusätzlich entstehende Eingriff wird anschließend nach aktueller Systematik in Form von Wertpunkten ermittelt und muss zusätzlich ausgeglichen werden.

<u>Bestandserfassung Schutzgut Arten und Lebensräume</u>				
Bezeichnung	Fläche (m ²)	Bewertung (WP)	GRZ/ Eingriffsfaktor	Ausgleichsbedarf (WP)
Intensivgrünland G11	2.864	3	0,6	5.155
Summe:	2.864			5.155
<u>Berücksichtigung der durch ökologischen Gestaltungs- und Pflegemaßnahmen erreichte Vermeidung (siehe auch Tabelle der Maßnahmen) – Reduzierung um Planungsfaktor</u>				
Vermeidungsmaßnahme	Sicherung		Planungsfaktor	
Siehe vorstehende Tabelle	Festsetzung in BBP		10 %	
Summe			10 %	
Summe Ausgleichsbedarf (WP)				4.640 WP

Schutzgut Landschaftsbild

Der Ausgleichsbedarf für das Schutzgut Landschaftsbild wird aufgrund der sehr spezifischen Eigenart dieses Schutzguts immer gesondert verbal-argumentativ ermittelt.

Die entscheidenden Kriterien für das Ausmaß an erheblichen Beeinträchtigungen sind der Wirkraum, der durch die Sichtbarkeit der Planung in der Landschaft (Fern- und Nahsicht) bestimmt wird und der naturschutzfachliche Wert des Schutzguts Landschaftsbild in diesem Wirkraum unter Einbezug etwaiger Vorbelastungen. Diese Beeinträchtigungen gilt es soweit wie möglich zu vermeiden, dafür ist die Standortwahl das zentrale Instrument. Grundsätzlich

ist die Standortwahl daher unter Beachtung der ausschließenden bzw. einschränkenden Kriterien zu treffen.

Im vorliegenden Fall liegen keine ausschließenden oder einschränkenden Kriterien vor. Der Wert des Schutzgutes Landschaft ist aufgrund der kaum vorhandenen aufwertenden Strukturen eingeschränkt. Durch die eingefasste Lage der Fläche ohne nennenswerte Fernwirkung und den direkten Anschluss an das bestehende Gewerbe konnten die Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild bereits stark vermieden werden.

4.2.2 Ermittlung des Ausgleichsumfanges

Ausgleichsumfang und Bilanzierung Schutzgut Arten und Lebensräume								
Ausgangszustand nach der BNT-Liste			Prognosezustand nach der BNT-Liste			Ausgleichsmaßnahme		
Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)	Fläche (m ²)	Aufwertung	Ausgleichsumfang in WP
G11	Intensivgrünland	3	B432	Streuobstbestände im Komplex mit intensiv bis extensiv genutztem Grünland	9*	203	6	1.218
			B112	Mesophile Hecken	10	495	7	3.465
Summe Ausgleichsumfang im Wertpunkten							4.674 WP	
Bilanzierung								
Summe Ausgleichsumfang						4.683 WP		
Summe Ausgleichsbedarf						4.640 WP		
Differenz						+43 WP		
*unter Berücksichtigung Timelag (-1WP)								

Die Fläche zur Deckung des neu entstehenden Kompensationsbedarfes (698 m²) wird mit der für den Ersatz der überplanten Ausgleichsfläche benötigten Fläche (1.704 m²) addiert.

Der sich daraus ergebende gesamte Ausgleichsbedarf wird durch die Anlage einer internen Ausgleichsfläche am östlichen Rand des Plangebietes auf Flurstücks-Nr. 564, Gemarkung Röckenricht, mit einer Fläche von 1.907 m² gedeckt (s. Anlage Lageplan). Auf dieser Fläche wird analog der im Ursprungsbebauungsplan festgesetzten Maßnahmen die Anlage einer Heckenpflanzung und die Extensivierung der Grünlandnutzung in Kombination mit der Pflanzung von Obstbäumen festgesetzt. Die ursprünglich festgesetzte Obstbaumreihe wird durch eine weitere Reihe ergänzt und die Fläche der Maßnahme vergrößert. Ergänzend werden entlang der südlichen und nördlichen Grenze des Geltungsbereiches Heckenpflanzungen mit einer Fläche von insgesamt 495 m² festgesetzt.

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

- bauliche Anlagen (inkl. permanente 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.
- Der Schutz der Gehölzpflanzungen in der Aufwuchsphase durch temporäre, lokal angebracht Schutzzäune fällt nicht unter das Verbot der Einzäunung.

Die im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung festgelegten Ausgleichsflächen müssen nach Inkrafttreten der Bebauungsplanänderung und -erweiterung dem bayerischen Landesamt für Umweltschutz, mitgeteilt werden.

Um die Sicherung des angestrebten Zustands der Ausgleichsflächen zu gewährleisten, ist die Bestellung einer unbefristeten beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Stadt im Grundbuch einzutragen und dauerhaft als solche zu sichern sowie entsprechend den Vorgaben des Landratsamtes Amberg-Weizsäckchen, Untere Naturschutzbehörde, zu pflegen.

Die Ausgleichsmaßnahmen sind spätestens in der nach dem ersten Eingriff (Leitungsbau, Gebäudeneubau etc.) folgenden Pflanzperiode im Herbst auszuführen.

Die Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen ist der Unteren Naturschutzbehörde anzuzeigen. Die Ausgleichsmaßnahmen bedürfen einer Abnahme durch die Untere Naturschutzbehörde.

Flächengröße	Genutzte Gesamtfläche ca. 2.402 m ²
derzeitige Nutzung / Bestand	Intensivgrünland
hpnV	Waldgersten-Buchenwald im Komplex mit Waldmeister-Buchenwald
Entwicklungsziel	Flächenextensivierung Anlage einer Obstbaumreihe Anlage einer mesophilen Hecke
Maßnahmen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ausmagerung der bisher intensiv genutzten Flächen ▪ Pflanzung einer mindestens 3reihigen Hecke aus einheimischen Wildgehölzen (siehe Artenliste) entlang der östlichen Grenze der Fläche, Breite 5 m ▪ Pflanzung von 13 Obstbäumen

Pflegekonzept	<p><u>Grünland:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - die ersten 3 Jahre Mahd 3 mal jährlich mit Abfuhr des Mähguts zur Ausmagerung - anschließend Mahd 1 (-2) mal jährlich mit Abfuhr des Mähguts <p><u>Obstbäume</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Entwicklungsschnitt für Bäume über 5 Jahre <p><u>Hecke:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Alle 5 Jahre „auf-den-Stock-setzen“ von ca. 20 % zur Verjüngung - Zeitraum dieser Maßnahme: Anfang Oktober und Ende März <p>Folgejahre:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Kontrolle und Lenkung der Entwicklung 		
Kosten	Menge	EP/EUR	GP
	Heckenpflanzung	1.168 m ²	16,00
	Bepflanzung Bäume (incl. Fertigstellungspflege)	13 Stk..	350,00
	Pflege Obstwiese (20 Jahre)	1.234 m ²	0,30
	Pflege Hecke (20 Jahre)	1.168 m ²	0,80
			(brutto)
			49.330,00 €
Kosten je m ² anrechenbare Ausgleichsfläche	20,54 € / m ²		

5. Alternative Planungsmöglichkeiten

Eine anderweitige Lösungsmöglichkeit zum vorliegenden Plan wäre der Verzicht auf die vorliegende Planung. Da der Anlass der Planung der Erweiterungswunsche des vorhandenen Zimmereibetriebes ist, stellt die Baugebietsausweisung an anderer Stelle keine echte Alternative dar. Aufgrund der Begrenztheit verfügbarer und bebaubarer Flächen im Stadtgebiet von Sulzbach-Rosenberg ist die Erweiterung/Nachverdichtung bestehender Siedlungsflächen gegenüber einer Neubegründung einer Siedlung außerhalb der bestehenden Grenzen der Ortschaften ohnehin vorzuziehen.

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

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

Da es sich bei der Planung um einen sehr überschaubaren Bereich zur Erweiterung einer Gewerbefläche handelt, sind weiträumige Auswirkungen auf den Naturhaushalt unwahrscheinlich. Daher ist der Untersuchungsbereich auf das Plangebiet 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 wurde. Darüber hinaus sind Daten der Bayerischen Biotopkartierung sowie des Arten- und Biotopschutzprogramms Bayern (ABSP) 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 Leitfaden `Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft`, 2021 verwendet. Als Grundlage für die 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 Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung 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

Der räumliche Geltungsbereich des rechtsgültigen Bebauungs- und Grünordnungsplans Gewerbegebiet „Niederricht“ soll durch das Bauleitplanverfahren um rund 0,36 ha erweitert werden.

Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse zusammen:

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis
Mensch / Gesundheit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering
Tiere und Pflanzen	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering
Boden	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 FACHINFORMATIONSSYSTEM NATURSCHUTZ
Fin-Web, Stand 27.08.2023

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND
UMWELTFRAGEN: Bauen im Einklang mit Natur- und Landschaft. München 2021

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

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN
Stadt Sulzbach-Rosenberg

REGIONALER PLANUNGSVERBAND OBERPFALZ NORD
Regionalplan Oberpfalz Nord

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

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

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