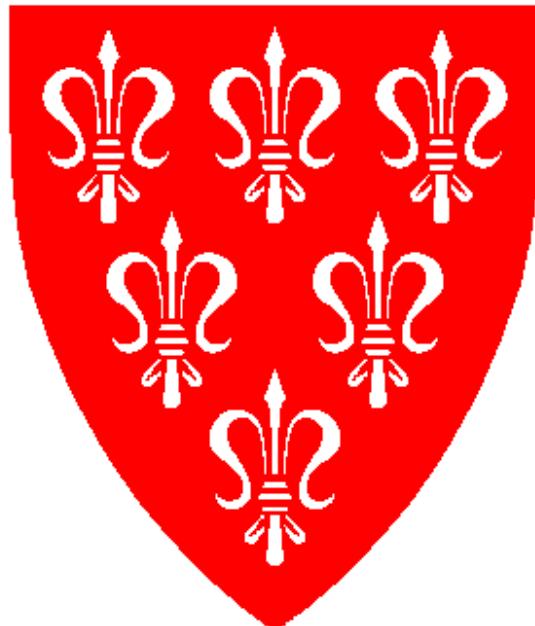


Stadt Sulzbach-Rosenberg

Landkreis Amberg-Sulzbach
Regierungsbezirk Oberpfalz



Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans (vorbereitender Bauleitplan) mit Umweltbericht 35. Änderung Wohn- und Mischgebiet

„Prohof Ost“

- ENTWURF -

Planungsstand (Textteil):

Vorentwurf 01.10.2025

Entwurf **18.11.2025**

Endfassung

Planverfasser:

Baureferat
Stadt Sulzbach-Rosenberg
Rathausgasse 2
92237 Sulzbach-Rosenberg
Tel. 09661 510-1470
Fax 09661 510-1404
[Mail poststelle@sulzbach-rosenberg.de](mailto:poststelle@sulzbach-rosenberg.de)

Umweltbericht:

Neidl + Neidl Landschaftsarchitekten
und Stadtplaner Partnerschaft mbB
Dolesstraße 2
92237 Sulzbach-Rosenberg
Tel. 09661 1047-0
Mail info@neidl.de

Inhaltsverzeichnis

| | Seite |
|--|----------|
| A) Grundlagen / allgemeine Beschreibung des Plangebietes | 3 |
| 1. Gesetzliche Grundlagen - Verordnungen | 3 |
| 2. Lage / Umgrenzung / Größe | 4 |
| B) Begründung | 6 |
| C) Umweltbericht | 8 |
| 1 Einleitung | 8 |
| 1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplans | 8 |
| 1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung | 9 |
| 2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario) | 9 |
| 2.1.1 Schutzwert Mensch / Gesundheit | 9 |
| 2.1.2 Schutzwert Tiere und Pflanzen | 9 |
| 2.1.3 Schutzwert Boden und Fläche | 11 |
| 2.1.4 Schutzwert Wasser | 12 |
| 2.1.5 Schutzwert Luft / Klima | 12 |
| 2.1.6 Schutzwert Landschaft / Erholung | 13 |
| 2.1.7 Schutzwert Kultur- und Sachgüter | 13 |
| 2.1.8 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung | 13 |
| 2.2 Prognose über die Auswirkung auf die Schutzwerte | 14 |
| 2.2.1 Schutzwert Tiere und Pflanzen | 14 |
| 2.2.2 Schutzwert Boden und Fläche | 15 |
| 2.2.3 Schutzwert Wasser | 15 |
| 2.2.4 Schutzwert Luft / Klima | 16 |
| 2.2.5 Wirkungsgefüge zwischen den o.g. Schutzwerten | 17 |
| 2.2.6 Schutzwert Landschaft / Erholung | 17 |
| 2.2.7 Auswirkungen auf Erhaltungsziele und den Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes | 17 |
| 2.2.8 Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt | 18 |
| 2.2.9 Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter | 18 |
| 2.2.10 Auswirkungen auf die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern | 18 |
| 2.2.11 Auswirkungen auf die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie | 19 |
| 2.2.12 Auswirkungen auf die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts | 19 |

| | Seite |
|---|-------|
| 2.2.13 Auswirkungen auf die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden | 19 |
| 2.2.14 Auswirkungen bei schweren Unfällen oder Katastrophen | 19 |
| 2.3.2 Ausgleich unvermeidbarer Beeinträchtigungen / Eingriffsregelung | 19 |
| 2.3.2.1 Bestandsaufnahme | 20 |
| 2.3.2.2 Ermittlung der Eingriffsschwere | 21 |
| 2.3.2.3 Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen | 21 |
| 2.3.2.4 Auswahl von geeigneten Ausgleichsmaßnahmen / Maßnahmenkonzept ... | 22 |
| 2.3.2.5 Bestimmung des Umfangs, Bewertung von Ausgleichsmaßnahmen / Bilanzierung | 23 |
| 2.3.2.6 Umsetzung und Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen | 24 |
| 3 Alternative Planungsmöglichkeiten | 25 |
| 4 Zusätzliche Angaben | 25 |
| 4.1 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken | 25 |
| 4.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen | 26 |
| 5 Allgemein verständliche Zusammenfassung | 26 |
| D) Ausfertigung | |
| E) Zusammenfassende Erklärung | |
| F) Verfahrensvermerke | |

Anlagen

Bekanntmachung „Wirksamwerden“

- Lageplan zur 35. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans Wohn- und Mischgebiet „Prohof Ost“ i.d.F. vom 01.10.2025

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. 1 des Gesetzes vom 27.10.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257). |
| 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 - vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 12.08.2025 (2025 I Nr. 189). |
| BNatSchG | Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege - Bundesnaturschutzgesetz - in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 48 des Gesetzes vom 23.10.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323). |
| 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 § 10 des Gesetzes vom 25.07.2025 (GVBl. S. 254). |
| 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 § 13 Abs. 3 des Gesetzes vom 23.12.2024 (GVBl. S. 619). |
| WHG | Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts - Wasserhaushaltsgesetz - in der Fassung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189). |
| LEP | Verordnung über das Landesentwicklungsprogramm Bayern in der Fassung vom 22.08.2013 (GVBl. S. 550), zuletzt geändert durch die Verordnung vom 16.05.2023 (GVBl. S. 213). |

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 / Umgrenzung / Größe

Das Plangebiet liegt südwestlich des Stadtkerns von Sulzbach-Rosenberg (s. Abb. 1) am östlichen Rand des Stadtteils Prohof (s. Abb. 2).

Der räumliche Geltungsbereich der Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung umfasst die derzeit landwirtschaftlich genutzten Grundstücke mit den Flurstücks-Nrn. 1551 Teilfläche, 1705 Teilfläche und 1705/5 sowie die städtische Wegfläche der Flurstücks-Nr. 1705/4. Er besteht aus zwei Teilbereichen und wird begrenzt im Westen jeweils von der Wohnbebauung der Anwesen Prohof 6 und 10, im Norden und Süden von landwirtschaftlich genutzten Flächen sowie im Osten von den städtischen Wald- und Feldwegen mit den Flurstücks-Nrn. 1455 und 1456. Der genaue Umgriff des Änderungsbereiches ist aus dem Lageplan zur Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans (s. Anlage Lageplan) zu ersehen.

Die Fläche des Änderungsbereiches beträgt insgesamt ca. 0,6 ha.

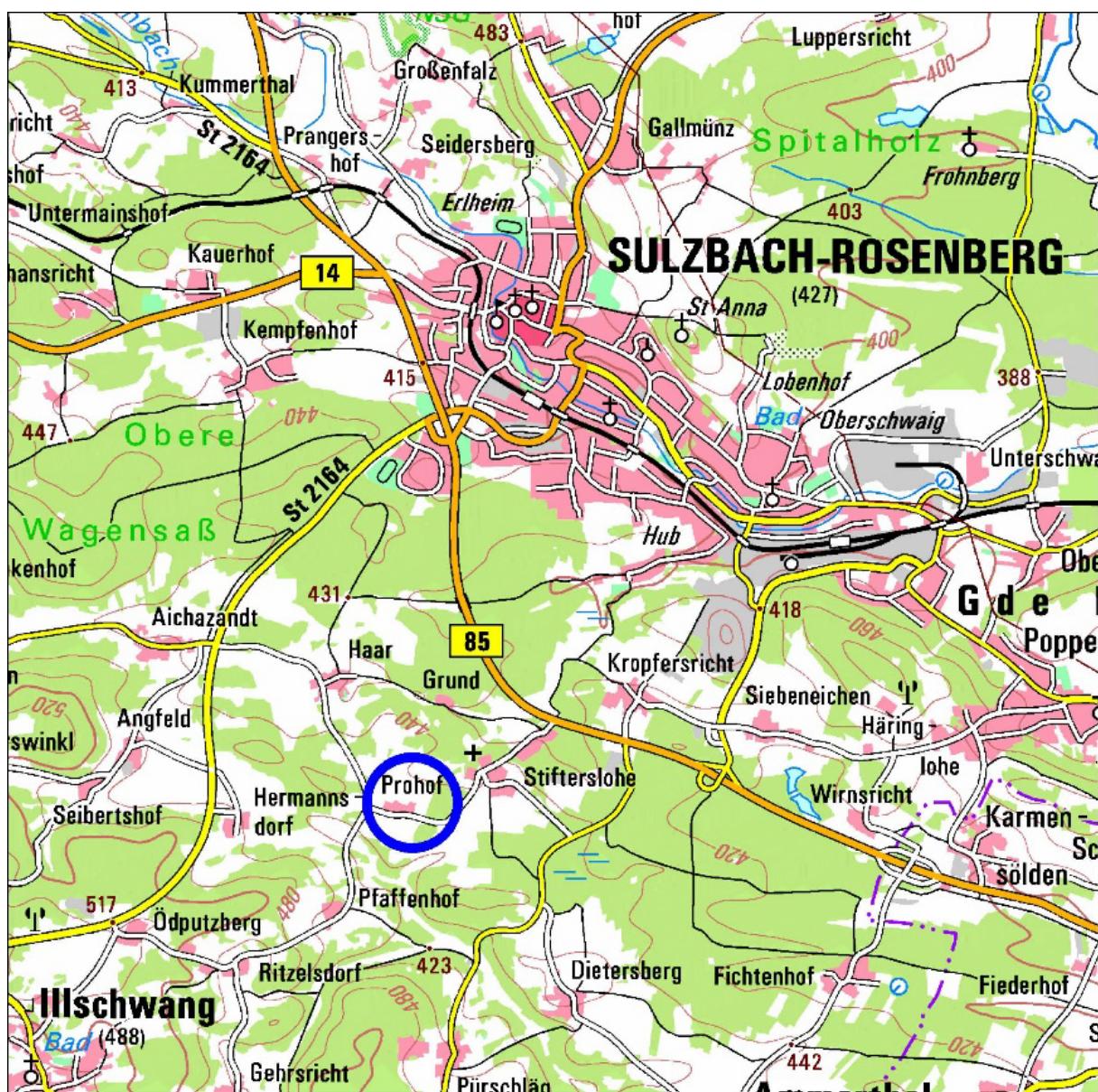


Abb. 1: Übersichtslageplan TOP Karte (ohne Maßstab)

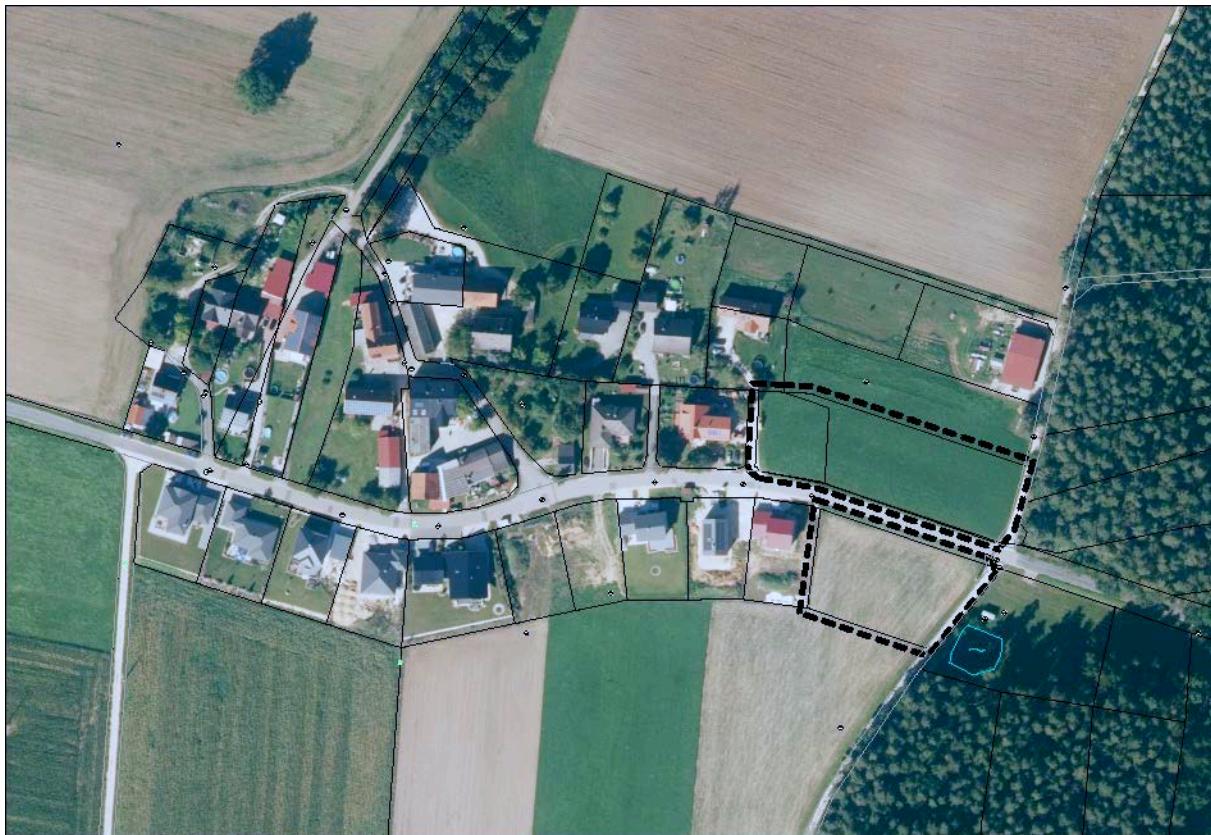


Abb. 2: Luftbild des Jahres 2023 des Stadtteils Prohof mit Darstellung der Grundstücksgrenzen sowie des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans „Prohof Ost“ (ohne Maßstab)

B) Begründung nach § 5 Abs. 5 i.V.m. § 2a BauGB

Anlass, Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bauleitplans

Die fortwährende Nachfrage nach Bauplätzen für Wohnhäuser, insbesondere für Einfamilienhäuser in offener Bauweise, aber auch für eine gewerbliche Nutzung, veranlassten den Stadtrat der Stadt Sulzbach-Rosenberg, dem Antrag des Vorhabenträgers zuzustimmen, im Stadtteil Prohof einen Bebauungsplan für eine Wohn- und Mischnutzung aufzustellen, auch wenn dies eine Außenentwicklung darstellt (vgl. LEP-Ziel (Z) 3.2 „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“).

Trotz Leerstands-Management für die Altstadt Sulzbach, der großzügig angewandten Zulassung von Nachverdichtungen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteilen sowie Hinweise und Beratung Bauwilliger zu bestehenden Gebäuden ist die Nachfrage zu Grundstücken für eine Wohnbebauung, auch für den Stadtteil Prohof ungebremst.

Für zwei geplante Bauleitplanungen der Innenentwicklung (Änderung des Bebauungsplans „Loderhof BA III“ im östlichen Bereich sowie die Aufstellung des Bebauungsplans „Am Katzenberg Nord“) stehen derzeit auf Grund des Planungsstandes noch keine Flächen für Wohnen zur Verfügung.

Ihren Bedarf an Wohnen hat die Stadt im Übrigen nachgewiesen (s. Internet www.suro.city/leben-in-der-stadt/bauen-und-wohnen/bauleitplanung/ >Bedarfsnachweis Wohnen). Mit der Aufstellung des Bebauungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Wohnnutzungen begründet werden.

Der räumliche Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplans ist im wirksamen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft nach § 5 Abs. 2 Nr. 9 Buchstabe a) BauGB dargestellt. Der Bebauungsplan wird damit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt (§ 8 Abs. 2 BauGB). Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans geändert. Künftig soll im Flächennutzungsplan im südlichen Teilbereich ein allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO, im nördlichen Teilbereich dörfliches Wohngebiet (MDW) im Sinne des § 5a BauNVO sowie jeweils im östlichen Bereich eine Fläche zum Ausgleich nach § 5 Abs. 2a BauGB dargestellt werden (s. Anlage Lageplan).

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

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

1. Einleitung

Mit dem vorliegenden Umweltbericht wird den gesetzlichen Anforderungen nach Durchführung einer sogenannten Umweltprüfung (UP) Rechnung getragen, welche die Umsetzung der Plan-UP-Richtlinie der EU in nationales Recht darstellt.

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

Er soll den Prozess der Ermittlung, Beschreibung und Bewertung von Umweltbelangen festhalten und so die Grundlage zur Abwägung mit konkurrierenden Belangen bilden, die in anderen Teilen der Begründung darzulegen sind. Er dokumentiert den Abwägungsvorgang und das Abwägungsergebnis und belegt, dass den verfahrensrechtlichen Anforderungen bei der Ausweisung nachgekommen wurde.

Zweck der Umweltprüfung (UP) ist es, einen Beitrag zur Berücksichtigung der Umweltbelange bei der Zulassung von Projekten zu leisten und dadurch der Umweltvorsorge zu dienen. Die Umweltprüfung umfasst die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der Auswirkungen eines Vorhabens auf die Schutzwerte Menschen, Tiere / Pflanzen, Boden, Wasser, Luft und Klima, Landschaft, Kultur- und Sachgüter, einschließlich der jeweiligen Wechselwirkungen. Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung hängen von der jeweiligen Planungssituation bzw. der zu erwartenden Eingriffserheblichkeit ab.

Der Umweltbericht begleitet das gesamte Bauleitplanverfahren vom Aufstellungs- bis zum Satzungsbeschluss. Auf diese Weise soll eine ausreichende Berücksichtigung der Belange von Natur und Umwelt sichergestellt und dokumentiert werden. Der Umweltbericht ist Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan.

Nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB ist das Ergebnis der Umweltprüfung in der Abwägung zu berücksichtigen.

Zwangsläufig gehen mit der Ausweisung des Baugebietes unvermeidbare Beeinträchtigungen der Schutzwerte einher, die im Weiteren dargestellt werden.

Die Bearbeitung des Umweltberichts erfolgt gemäß dem Leitfaden „Der Umweltbericht in der Praxis“ der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Inneren, ergänzte Fassung vom Januar 2007 und gemäß dem Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung. Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr vom Dezember 2021.

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplans

Die Geltungsbereiche des geplanten Wohn- und Mischgebiets liegen östlich angrenzend an das bestehende Wohngebiet von Prohof. Die genaue Lage und Abgrenzung ist den Ausführungen in der Begründung zu entnehmen.

Im geltenden Flächennutzungs- und Landschaftsplan ist das Gebiet als „Flächen für die Landwirtschaft“ sowie Verkehrsflächen dargestellt.

Die geplante Festsetzung weist damit von der Darstellung des Flächennutzungsplans ab. So mit ist eine parallele Änderung des Flächennutzungsplans nach § 8 Abs. 3 BauGB erforderlich. Weitere Ausführungen sind der Begründung zum Bebauungsplan zu entnehmen.

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

Die Darstellung erfolgt in der Begründung zur Änderung des Flächennutzungsplans.

2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario)

2.1.1 Schutzwert Mensch / Gesundheit

| Schutzwert: Mensch (Lärm, Erholungseignung) | | |
|---|---------------------|-----------------------------------|
| Inhalte | Vorhandene Quellen | Erstellte Unterlagen |
| Emissionen Überlagerungseffekte Betroffenheit von Wegen und Infrastruktur | Flächennutzungsplan | Bebauungsplan Grünordnungsplan |

Das Planungsgebiet befindet sich im östlichen Ortsbereich von Prohof und grenzt an das bereits bestehende Wohngebiet an. Umliegend grenzen landwirtschaftliche Flächen sowie eine Straße an die Geltungsbereiche.

Die Geltungsbereiche haben deshalb keine Bedeutung für gesunde Wohnverhältnisse. Für die übergeordnete Erholung oder den Tourismus weist der Bereich keine erkennbare Funktion auf.

An den Geltungsbereich grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Von diesen gehen auch bei einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung Emissionen aus.

2.1.2 Schutzwert Tiere und Pflanzen

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

Die Geltungsbereiche befindet sich in der naturräumlichen Einheit 081-A „Hochfläche der Mittleren Frankenalb“. Als potenziell natürliche Vegetation ist „Waldgersten-Buchenwald im Komplex mit Waldmeister-Buchenwald“ angegeben.

Die vorhandene Vegetation im Bearbeitungsgebiet ist durch die menschliche Nutzung geprägt. Die gesamte Fläche wird intensiv als Acker genutzt. Die anthropogen überprägte Fläche setzt sich aus wenigen Arten zusammen und weist für das Schutzgut Tiere und Pflanzen eine geringe Bedeutung auf.

Naturschutzfachlich bedeutsame, seltene Arten der Pflanzen- und Tierwelt sind nicht zu erwarten. Insgesamt ist die naturschutzfachliche Wertigkeit des Eingriffsbereichs gering.

Die räumliche Nähe zur Straße mit ihren Emissionen bzw. Störungen durch Lärm oder Licht, insbesondere für empfindliche Arten der Fauna, ist als Vorbelastung zu werten.

Spezielles Artenschutzrecht (spezielle artenschutzrechtliche Prüfung)

Wie bei allen Eingriffsvorhaben ist auch im vorliegenden Fall zu prüfen, inwieweit bei den europarechtlichen geschützten Arten (Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie, europäische Vogelarten) und den sonstigen, nach nationalem Recht streng geschützten Arten Verbotstatbestände im Sinne von § 44 Abs. 1 in Verbindung mit Abs. 5 BNatSchG ausgelöst werden.

Als Verbotstatbestände ist definiert:

Schädigungsverbot von Lebensstätten:

Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten.

Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird (§ 44 Abs. 5 Satz 2 Nr. 3 BNatSchG).

Störungsverbot:

Erhebliches Stören von europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten.

Ein Verbot liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population der betroffenen Arten verschlechtert (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG).

Tötungs- und Verletzungsverbot:

Fang, Verletzung oder Tötung von Tieren sowie Beschädigung, Entnahme oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen bei Errichtung oder durch die Anlage des Vorhabens sowie durch die Gefahr von Kollisionen im Straßenverkehr.

Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor,

- wenn die Beeinträchtigung durch den Eingriff oder das Vorhaben das Tötungs- und Verletzungsrisiko für Exemplare der betroffenen Arten nicht signifikant erhöht und diese Beeinträchtigung bei Anwendung der gebotenen, fachlich anerkannten Schutzmaßnahmen nicht vermieden werden kann (§ 44 Abs. 5 Satz 2 Nr. 1 BNatSchG);
- wenn die Tiere oder ihre Entwicklungsformen im Rahmen einer erforderlichen Maßnahme, die auf den Schutz der Tiere vor Tötung oder Verletzung oder ihrer Entwicklungsformen vor Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung und die Erhaltung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gerichtet ist, beeinträchtigt werden und diese Beeinträchtigungen unvermeidbar sind (§ 44 Abs. 5 Satz 2 Nr. 2 BNatSchG).

Aufgrund fehlender Strukturen im Eingriffsbereich ist das Vorkommen artenschutzrechtlich bedeutsamer Arten bzw. deren Beeinträchtigung nicht zu erwarten, deshalb sind weiterführende Untersuchungen nicht erfolgt.

2.1.3 Schutzgut Boden und Fläche

| Schutzgut: Boden und Fläche | | |
|--------------------------------------|----------------------|----------------------|
| Inhalte | Vorhandene Quellen | Erstellte Unterlagen |
| Bodenaufbau und -eigenschaften | geologische Karte | Grünordnungsplan |
| Baugrundeignung | Flächennutzungsplan | |
| Sparsamer Umgang mit Grund und Boden | Übersichtsbodenkarte | Bebauungsplan |
| Versiegelungsgrad | | |
| Altlasten | Altlastenkataster | |

Der Untersuchungsraum befindet sich in der Naturraum-Haupteinheit Fränkische Alb (D61) in der Naturraum-Einheit Mittlere Frankenalb (81) und der Naturraum-Untereinheit lt. ABSP Hochfläche der Mittleren Frankenalb (081-A).

Im Geltungsbereich sind keine Bodendenkmäler gemäß Bayerischen Denkmalatlas erfasst. Altlasten sind im Altlastenkataster des Landkreises Amberg-Sulzbach nicht verzeichnet.

Altlastenverdachtsflächen und Altablagerungen sind im Planungsbereich nicht bekannt.

Im Geltungsbereich sind keine Vorbelastungen wie bereits versiegelte Flächen vorhanden. Die Fläche wird als Grünland genutzt.

Zu dem Boden lassen sich folgende Bodenzahlen festhalten:

Grünlandzahl: 34, 40 sowie 41

Unterschiede bzgl. der biotischen Lebensraumfunktion des Bodens sind im Untersuchungsraum nicht zu erkennen. Es sind keine besonders leistungsfähigen oder schutzwürdigen Bodenflächen festzustellen. Die Empfindlichkeit der Böden gegen Versiegelung und Verdichtung ist im gesamten Untersuchungsraum als mittel zu bewerten.

In der Geologischen Karte 1:500.000 ist für den Planungsbereich Mergel-, Kalk- u. Dolomitstein Im Profil A--A' im Molasseuntergrund nach S Übergang von germanischer in helvetische Fazies angegeben.

Gemäß Übersichtsbodenkarte 1:25.000 liegen folgende Bodenarten vor:

235b: Fast ausschließlich Braunerde (pseudovergleyt) aus Lehm bis Schluff (Deckschicht) über Lehm bis Schluffton ((Kiesel-)Kalksandstein, (Sand-)Mergelstein).

Grund- und Stau-/Haftwasser können Böden positiv oder negativ beeinflussen. Entscheidend ist, in welcher Tiefe Häufigkeit und Intensität das Wasser auftritt.

Der Grundwasserstand befindet sich in einer Tiefe von mehr als 2m. Die vorliegenden Böden befinden sich unter geringer Stau- und Haftnässe.

2.1.4 Schutzgut Wasser

| Schutzgut: Grund und Oberflächenwasser | | |
|--|--------------------|----------------------|
| Inhalte | Vorhandene Quellen | Erstellte Unterlagen |
| Betroffenheit von Oberflächenwasser Grundwasserneubildung | | Baugrunduntersuchung |

Der Geltungsbereich befindet sich nicht innerhalb eines Überschwemmungsgebiets. Offene Gewässer oder Wasserschutzgebiete sind durch die Planung nicht betroffen.

2.1.5 Schutzgut Luft / Klima

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

Die durchschnittliche Temperatur beträgt im Sommerhalbjahr 13 - <14°C. Die mittlere Niederschlagsmenge beträgt im Sommer- und Winterhalbjahr 350 – 400 mm.

Der Geltungsbereiche hat durch die geringe Hanglage eine gewisse Bedeutung als Kaltluftentstehungsgebiet.

Besondere Erhebungen zur Luft bzw. deren Verunreinigung liegen für die Geltungsbereiche nicht vor.

2.1.6 Schutzgut Landschaft / Erholung

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

Die Frankenalb ist durch das Nebeneinander von Tälern, ackerbaulich genutzten Hochflächen und bewaldeten Kuppen geprägt. Allgemein weist dieses Landschaftsbild einen kleinräumigen Wechsel und eine Vielgestaltigkeit auf.

Es handelt sich um landwirtschaftlich als Grünland genutzte Flächen. Die Geltungsbereiche der Planung befindet sich nicht innerhalb eines Landschaftsschutzgebietes. Das umgebende Landschaftsbild des überplanten Gebiets ist durch die ackerbauliche landwirtschaftliche Nutzung, Wohnbebauung sowie die angrenzenden Waldflächen geprägt. Trotz des Wechsels verschiedener Nutzungsstrukturen ist das Landschaftsbild des Geltungsbereiches durch anthropogen bestimmte und nutzungsorientierte Strukturen gegliedert und geprägt.

Der Geltungsbereich wird fast nach allen Seiten durch Flurwege und landwirtschaftliche Flächen begrenzt. Nach Osten begrenzen die Waldflächen den Geltungsbereich.

2.1.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

| Schutzgut: Kultur- und Sachgüter | | |
|--|--------------------|----------------------|
| Inhalte | Vorhandene Quellen | Erstellte Unterlagen |
| Betroffenheit von Kultur- und Sachgütern wie Bodendenkmäler, Baudenkmäler etc. | | |

Es sind keine Kultur- bzw. Sachgüter mit schützenswertem Bestand im Untersuchungsgebiet bekannt. Nach Angaben des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege überlagert die Planung keine Bodendenkmäler.

2.1.8 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei einer Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante) würde das Gebiet weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden. Es würde keine Veränderung der biologischen Vielfalt oder der Funktion als Lebensraum für Tiere und Pflanzenarten erfolgen. Auch für die anderen Schutzgüter würden sich keine Veränderungen ergeben.

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 wie bisher genutzt würden. Auch für die anderen

Schutzwerte würden sich keine Veränderungen ergeben.

Das Defizit an Erweiterungsmöglichkeit für Bauflächen zur Wohnnutzung bliebe ebenfalls bestehen.

2.2 Prognose über die Auswirkung auf die Schutzwerte

2.2.1 Schutzwert Tiere und Pflanzen

Auswirkungen

Durch die Realisierung des Baugebietes werden als Grünland genutzte Flächen in Anspruch genommen, die nur eine geringe Bedeutung als Lebensraum von Pflanzen und Tieren aufweisen.

Neben dem unmittelbaren Lebensraumverlust durch Überbauung und Umbruch können benachbarte Lebensraumstrukturen grundsätzlich auch durch indirekte Effekte wie Verlärming, Beschattung, Veränderungen des Kleinklimas etc. beeinträchtigt werden.

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

Schutzgebiete, geschützte Objekte oder ähnliches sind von der Gebietsausweisung nicht betroffen.

Die Durchlässigkeit des Baugebiets wird durch die Einfriedungen in Teilbereichen reduziert. Allerdings werden aufgrund der Lage die Barrierewirkungen nur in geringem, nicht relevantem Maße verstärkt.

Mittelfristig ist nach entsprechender Entwicklungszeit der Begrünungsmaßnahmen damit zu rechnen, dass für das Artenspektrum geeignete Lebensraumstrukturen geschaffen werden.

Während des Baubetriebs ist mit temporären Beeinträchtigungen zu rechnen.

Vermeidungsmaßnahmen

Durch die festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen wie die Eingrünung werden die Eingriffe verringert.

Ergebnis

Entsprechend den obigen Ausführungen zum speziellen Artenschutzrecht werden insgesamt keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG hervorgerufen. Im Hinblick auf das Schutzwert Tiere und Pflanzen sind auf Grund der umfangreichen Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

Gesamtbewertung Schutzwert Tiere und Pflanzen (Biodiversität):

Auswirkungen geringer Erheblichkeit

2.2.2 Schutzwert Boden und Fläche

Auswirkungen

Jede Bebauung wirkt sich durch die unvermeidbare Versiegelung und den Eingriff in die Boden- und Oberflächenform negativ auf das Schutzwert Boden und Wasser aus. Der natürliche Bodenaufbau wird großflächig verändert mit Auswirkungen auf Versickerung, Porenvolumen und Leistungsfähigkeit. Baubedingt werden größere Flächen verändert und Oberboden zwischengelagert.

Der Wirkraum betrifft ausschließlich den Geltungsbereich. Bodenverunreinigungen angrenzender Flächen sind nicht zu erwarten.

Entsprechend der gesetzlichen Vorgaben (§ 1 Abs. 5 BauGB sowie § 1a Abs. 2) soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Die Inanspruchnahme von hochwertigen land- und forstwirtschaftlich genutzten Böden ist zu vermeiden. Bodenversiegelungen sollen auf ein unbedingt notwendiges Maß begrenzt werden.

Versiegelung hat auch Auswirkungen auf die Schutzwerte Wasser und Siedlungsklima und es gehen praktisch alle Bodenfunktionen verloren (Puffer-, Regelungs-, Lebensraumfunktion und Produktionsfunktion des Bodens für die Landwirtschaft).

Vermeidungsmaßnahmen (s.a. unten)

Vermeidungsmaßnahmen werden ergriffen, um die Auswirkungen zu reduzieren. Hierzu gehört eine Begrenzung der versiegelten Flächen und die Verwendung von versickerungsfähigen Belägen. Der Ausgleich erfolgt im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung durch eine Aufwertung geeigneter Flächen.

Ergebnis

Es sind auf Grund der Versiegelung und des Verlustes von Grünflächen Umweltauswirkungen geringer bis mittlerer Erheblichkeit für das Schutzwert Boden und Fläche zu erwarten. Der Verlust von Grünflächen sowie die zusätzliche Versiegelung kann ausgeglichen werden.

Gesamtbewertung Schutzwert Boden und Fläche:

| |
|---|
| Auswirkungen geringer bis mittlerer Erheblichkeit |
|---|

2.2.3 Schutzwert Wasser

Auswirkungen

Auf der zur Bebauung vorgesehenen Fläche wird durch die Neuversiegelung der Oberflächenabfluss vermehrt und beschleunigt, das Rückhaltevolumen des belebten Bodens vermindert und die Grundwasserneubildungsrate herabgesetzt.

Auch die Verdunstung wird auf Grund der Versiegelung reduziert.

Es kann nach dem derzeitigen Erkenntnisstand davon ausgegangen werden, dass bei den

Erschließungsmaßnahmen und sonstigen Baumaßnahmen kein Grundwasser angeschnitten wird. Es ist jedoch auf Grund des geneigten Geländes und der Ausbildung des Untergrundes bereichsweise Schichtwasseranfall nicht grundsätzlich auszuschließen. Bei den Baumaßnahmen ist den Anforderungen des allgemeinen Grundwasserschutzes bzw. dem wasserwirtschaftlichen Vorsorgegrundsatz des § 1 WHG in ausreichendem Maße Rechnung zu tragen. Während des Baubetriebs ist mit erhöhter Erosionsgefahr bei offenliegendem Boden zu rechnen.

Vermeidungsmaßnahmen

Die Festsetzung der Verwendung von versickerungsfähigen Belägen wo möglich sowie die Festsetzungen zur Durchgrünung tragen zur Verminderung von negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser bei.

Ergebnis

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

Gesamtbewertung Schutzgut Grund- und Oberflächenwasser:

Auswirkungen geringer bis mittlerer Erheblichkeit

2.2.4 Schutzgut Luft / Klima

Auswirkungen

Es besteht auf Grund des ländlichen Charakters des Umfelds keine Gefahr der Überhitzung oder der Ausbildung von Wärmeinseln. Die Frischluftversorgung ist gesichert. Deshalb ist der Geltungsbereich als Fläche ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahn einzustufen. Luftgetragene Immissionen (Lärm, Schadstoffe) werden im Umfeld durch die Bebauung und den damit im Zusammenhang stehenden Verkehr geringfügig erhöht.

Vermeidungsmaßnahmen (s.a. unten)

Vermeidungsmaßnahmen können die Auswirkungen reduzieren. So führen z.B. die Festsetzungen zur Durch- und Eingrünung des Baugebietes zur Staubbindung und Reduzierung der Wärmeentwicklung sowie zur Verbesserung des Kleinklimas. Der Ausgleich erfolgt im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.

Ergebnis

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

Gesamtbewertung Schutzgut Klima und Lufthygiene:

Auswirkungen geringer Erheblichkeit

2.2.5 Wirkungsgefüge zwischen den o.g. Schutzgütern

Die einzelnen Schutzgüter stehen untereinander in engem Kontakt und sind durch Wirkungsgefüge miteinander verbunden. So ist die Leistungsfähigkeit/Eignung des Schutzgutes Boden nicht ohne die Wechselwirkungen mit dem Schutzgut 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.

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

2.2.6 Schutzgut Landschaft / Erholung

Auswirkungen

Jeder Eingriff und jede Bebauung verändert das Orts- und Landschaftsbild im unmittelbaren Vorhabenbereich grundlegend.

Aufgrund der geringen Dimensionen des Geltungsbereichs und im unmittelbaren Anschluss der bereits bestehenden baulichen Strukturen im Westen sind die diesbezüglichen Eingriffe von geringer Bedeutung. Zudem tragen die Festsetzungen zur Geländegestaltung dazu bei, dass die Gebäude in das natürliche Gelände eingefügt werden.

Vermeidungsmaßnahmen (s.a. unten)

Vermeidungsmaßnahmen können die Auswirkungen auf das Schutzgut reduzieren. Hierzu gehören unter anderem die Festsetzungen zur Eingrünung, sowie zur Gebäudehöhe.

Ergebnis

Es sind durch die Bebauung gering erhebliche Umweltauswirkungen für das Schutzgut Landschaftsbild zu erwarten.

| |
|--|
| Gesamtbewertung Schutzgut Landschaft: |
| Auswirkungen geringer Erheblichkeit |

2.2.7 Auswirkungen auf Erhaltungsziele und den Schutzzweck der

Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes

Auswirkungen auf Natura 2000-Gebiete durch den Bebauungsplan sind auf Grund der großen Abstände ausgeschlossen. Es sind keine Wirkungen denkbar, die eine erhebliche Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten zur Folge haben könnten.

2.2.8 Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt

Auswirkungen

Durch die vorgesehene Bebauung wird ein Bereich in räumlicher Nähe zu bestehenden Gebäuden in Prohof aufgefüllt.

Durch die Ausweisung von neuen Baugebieten sind in der Regel geringe Auswirkungen auf die im Umfeld lebende Wohnbevölkerung gegeben.

Gerade während der Bauphase ist mit baubedingten Belastungen durch den Baustellenbetrieb und dem damit zusammenhängenden Fahrverkehr zu rechnen (Lärm, Staub, optische Reize). Sie werden als unerheblich eingestuft, da sie zeitlich begrenzt auftreten und sich nicht nachteilig auf Wohn- und Erholungsfunktionen sowie das Wohlbefinden und die Gesundheit auswirken.

Mit der Bebauung der Grünflächen gehen siedlungsnahe Freiflächen verloren, die allerdings durch die Nutzung als landwirtschaftliche Fläche auch bisher nicht frei zugänglich waren. Aufgrund der geringen Ausdehnung, Lage, Strukturierung und fehlenden Erschließung mit Wegen ist die Bedeutung des Gebiets selbst für Freizeit und Erholung der Bevölkerung als gering einzustufen.

Ergebnis

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

| |
|--|
| Gesamtbewertung Schutzgut Mensch: |
| Auswirkungen geringer Erheblichkeit |

2.2.9 Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Im Bereich der Geltungsbereiche des Bebauungsplans werden keine Bodendenkmäler vermutet. Es sind auch keine anderen Sachgüter wie Baudenkmäler von der geplanten Bebauung betroffen.

| |
|---|
| Gesamtbewertung Schutzgut Kultur- und Sachgüter: |
| Auswirkungen ohne Erheblichkeit |

2.2.10 Auswirkungen auf die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern

Emissionen sind entsprechend der gesetzlichen Vorgaben so weit als möglich zu vermeiden. Der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern ist ebenfalls durch entsprechende Gesetze geregelt, die innerhalb des Baugebiets einzuhalten sind.

2.2.11 Auswirkungen auf die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Die vorliegende Planung hat keine Auswirkungen auf die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie.

2.2.12 Auswirkungen auf die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist der beplante Bereich als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.

2.2.13 Auswirkungen auf die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden

Durch die Nutzung des Baugebietes entstehen Auswirkungen auf die Luftqualität im unmittelbaren Planungsbereich, da von den zu errichtenden Gebäuden möglicherweise Luftemissionen ausgehen können. Der Bereich ist jedoch nicht als Gebiet mit entsprechenden Auflagen ausgewiesen.

2.2.14 Auswirkungen bei schweren Unfällen oder Katastrophen

Es wird nicht mit zusätzlichen Auswirkungen gerechnet, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind (im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe j BauGB und Anlage 1 Abs. 2e BauGB). Weder in der Bauphase noch in der Betriebsphase sind in Hinsicht auf Katastrophen und schwere Unfälle (bezogen auf die Schutzgüter) zusätzliche Maßnahmen erforderlich.

2.3.2 Ausgleich unvermeidbarer Beeinträchtigungen / Eingriffsregelung

Auf die Schutzgüter Tier- und Pflanzenwelt, Boden und Wasser hat der Bebauungsplan trotz der geschilderten Minimierungsmaßnahmen unvermeidbare Beeinträchtigungen. Die Bewertung des Eingriffs und die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs erfolgen gemäß Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“, 2021.

Die Bewertung der Bedeutung der Flächen für Natur und Landschaft wird durch gemeinsame Betrachtung der wesentlich betroffenen Schutzgüter in Gebiete geringer (Kategorie I), Gebiete mittlerer (Kategorie II) und Gebiete hoher Bedeutung (Kategorie III) vorgenommen.

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

Die Einordnung der von Eingriffen betroffenen Flächen erfolgt entsprechend der Bestandsaufnahme.

2.3.2.1 Bestandsaufnahme

Eine qualifizierte Bestandsaufnahme ist eine wesentliche Voraussetzung für eine sachgerechte und fehlerfreie Abwägung. Dafür muss der Untersuchungsraum mit Blick auf die mit der Planung ermöglichten direkten und indirekten Wirkung festgelegt werden.

Die Bestandserfassung und -bewertung erfolgt anhand vorhandener Untersuchungen sowie eigener Erhebungen.

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.

Der Zustand dieses Bereichs wird nach den Bedeutungen der Schutzgüter in folgende Kategorien eingestuft:

| Nr. | Schutzgut | Beschreibung | Kategorie |
|-----|------------------------------|---|--------------------|
| 1 | <u>Arten und Lebensräume</u> | Grünland landwirtschaftlich genutzt | geringe Bedeutung |
| 2 | <u>Boden</u> | Anthropogen überprägter Boden ohne kulturhistorische Bedeutung oder Eignung für die Entwicklung von besonderen Biotopen | mittlere Bedeutung |
| 3 | <u>Wasser</u> | Gebiet mit hohem, intakten Grundwasserabstand | geringe Bedeutung |
| 4 | <u>Klima und Luft</u> | Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen | geringe Bedeutung |
| 5 | <u>Landschaftsbild</u> | Ortsabrandungen, vor allem bei stark überprägten dörflichen und städtischen Siedlungsteilen mit heterogenen Bauformen) | geringe Bedeutung |

s. Teil A Bewertung des Ausgangszustandes

2.3.2.2 Ermittlung der Eingriffsschwere

Die Erheblichkeit der Beeinträchtigung ist von der Intensität des Eingriffs, also der Stärke, Dauer und Reichweite der Wirkungen und von der Empfindlichkeit der Schutzgüter abhängig. Auch die Ausgestaltung der geplanten Bebauung beeinflusst die Intensität der konkreten Beeinträchtigung von Natur und Landschaft.

Der Bebauungsplan legt Art und Maß der baulichen Nutzung in Form eines äußeren Gesamtrahmens fest. Somit kann auch die Schwere der Beeinträchtigung auf Natur und Landschaft überschlägig auch dem Maß der vorgesehenen baulichen Nutzung abgeleitet werden. Hierzu dient die Grundflächenzahl (GRZ). Bei geringer und mittlerer Bedeutung kann deshalb als Beeinträchtigungsfaktor die Grundflächenzahl angesetzt werden. Über diesen Beeinträchtigungsfaktor sind auch Freiflächen abgedeckt, die zu Baugrundstücken gehören.

Auf Ebene des Flächennutzungsplans besteht jedoch noch keine Aussage zur Grundflächenzahl, weshalb die Eingriffsschwere nicht abschließend ermittelt werden kann.

Auf Grund der Aussagen des parallel aufgestellten Bebauungsplans wird jedoch von einem Beeinträchtigungsfaktor von 0,3 ausgegangen.

2.3.2.3 Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen

Vor der Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wird geprüft, ob Beeinträchtigungen durch Vorkehrungen vermieden werden können.

Unter Vermeidungsmaßnahmen sind Vorkehrungen zu verstehen, die den mit dem Eingriff verfolgten Zweck am gleichen Ort ohne oder mit geringeren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft erreichen.

Das Vermeidungsgebot zwingt eine Gemeinde jedoch nicht zur Aufgabe der Planung. Soweit Vermeidungsmaßnahmen vorgesehen sind, die Beeinträchtigungen nur teilweise vermeiden, können sie über einen Planungsfaktor durch Abschläge beim ermittelten Ausgleichsbedarf berücksichtigt werden.

Der rechnerisch ermittelte Ausgleichsbedarf kann bei entsprechenden Maßnahmen um bis zu 20 % reduziert werden, soweit im Rahmen der Weiterentwicklung und Optimierung der Planung durch Vermeidungsmaßnahmen am Ort des Eingriffs die Beeinträchtigungen verringert werden.

Voraussetzung ist, dass die Vermeidungsmaßnahmen rechtlich verbindlich gesichert sind und ihre positiven Wirkungen prognostisch quantifiziert und qualifiziert bewertet werden können.

Auf Ebene des Flächennutzungsplans bestehen jedoch noch keine Aussagen zur Vermeidungsmaßnahmen, weshalb die Eingriffsschwere nicht abschließend ermittelt werden kann.

| Bestandserfassung Schutzgut Arten und Lebensräume | | | | |
|---|---|----------------|----------------------|-----------------------|
| Bezeichnung | Fläche (m ²) | Bewertung (WP) | GRZ/Eingriffs-faktor | Ausgleichsbedarf (WP) |
| Intensivgrünland Fl.-Nr. 1551 | 2.353 | 3 WP | 0,30 | 2.118 |
| Intensivgrünland Fl.-Nr. 1705 (TF), 1705/5 | 3.409 | 3 WP | 0,30 | 3.068 |
| Planungsfaktor | Begründung | | | Sicherung |
| s.o. | Eingriff wird teilweise vermieden, positive Effekte möglich | | | Festsetzung in BBP |
| Summe (max. 20%) | | | | - |
| Summe Ausgleichsbedarf (WP) | | | | 5.186 WP |

Im Regelfall wird davon ausgegangen, dass über den rechnerisch ermittelten Ausgleichsbedarf auch die Beeinträchtigung der Funktionen der nicht flächenbezogen bewertbaren Merkmale und Ausprägungen des Schutzgutes Arten und Lebensräume sowie der Schutzgüter biologische Vielfalt, Boden und Flächen, Wasser, Klima und Luft mit abgedeckt werden.

Das Vorliegen des Regelfalls ist im Umweltbericht begründet dargelegt.

Der Ausgleichsbedarf für das **Schutzgut Landschaftsbild** wird aufgrund der sehr spezifischen Eigenart dieses Schutzgutes immer gesondert verbal-argumentativ ermittelt. Es wird geprüft, ob dieser Ausgleichsbedarf mit den für das Schutzgut Arten- und Lebensräume ergriffenen Maßnahmen abgedeckt wird oder zusätzlicher Ausgleichsbedarf zur Aufwertung des Landschaftsbildes einschließlich der innerörtlichen Durchgrünung erforderlich sind.

Zusätzlicher Ausgleichsbedarf für das Schutzgut Landschaftsbild besteht für den vorliegenden Bebauungs- und Grünordnungsplan jedoch nicht. Durch die Lage am bisherigen Ortsrand erfolgt kein relevanter Eingriff in das Landschaftsbild.

2.3.2.4 Auswahl von geeigneten Ausgleichsmaßnahmen/ Maßnahmenkonzept

Ausgehend von der Bestandserfassung und -bewertung wird ein Ausgleichskonzept entwickelt, indem die erforderlichen Maßnahmen und die hierfür notwendigen Flächen ausgewählt werden. Dabei werden folgende Rahmenbedingungen berücksichtigt:

Externe Ausgleichsmaßnahmen:

| | |
|-----------------------|----------------------|
| Flurnummer | 1481 (TF) |
| Gemarkung | Poppenricht |
| Besitzverhältnisse | Privatbesitz |
| Genutzte Flächengröße | 1.900 m ² |

| | |
|--|--|
| derzeitige Nutzung / Bestand | S 132 Eutrophe Stillgewässer - bedingt naturnah, 9 WP |
| Entwicklungsziel | S133 – Eutrophe Stillgewässer - natürlich oder naturnah 13 WP* (nach Abzug Timelag 12 WP) |
| Maßnahmen | Gemäß Abstimmung mit der UNB werden die beiden Teiche von ihrem Ausgangszustand S132 „Eutrophe Stillgewässer, bedingt naturnah“ zu dem Biotoptyp S133 „Eutrophe Stillgewässer, natürlich oder naturnah“ entwickelt. |
| Pflegekonzept | Regelmäßige Kontrolle der Wasserqualität (Nährstoffgehalt, Sauerstoff). Regelmäßige Vegetationskartierungen. Erfolgskontrolle der Maßnahmen anhand von Zielarten (Amphibien, Libellen, Röhrichtarten). Anpassung des Pflegekonzepts bei unerwünschten Entwicklungen (z. B. starke Verlandung, invasive Arten) |
| Voraussichtlicher Entwicklungszeitraum | Biotope: > 25 Jahre |

Funktionstabelle Ausgleichsfläche Fl.-Nr. 1481 (TF)

2.3.2.5 Bestimmung des Umfangs, Bewertung von Ausgleichsmaßnahmen / Bilanzierung

Im Regelfall ist davon auszugehen, dass die Ausgleichsmaßnahmen für das Schutzgut Arten und Lebensräume auch den Ausgleichsbedarf für die Beeinträchtigungen der Funktionen der nicht flächenbezogen bewertbaren Merkmale und Ausprägungen des Schutzgutes Arten und Lebensräume sowie der Schutzgüter Boden und Fläche, Wasser, Klima und Luft abdecken. Für das Landschaftsbild ist die Ableitung der Art und des Umfangs der Maßnahmen grundsätzlich gesondert darzulegen, wobei die Maßnahmen zur Wiederherstellung und Neugestaltung des Landschaftsbildes grundsätzlich auch multifunktional wirken können. Der Ausgleichsumfang für flächenbezogen bewertbare Merkmale und Ausprägungen des Schutzgutes Arten und Lebensräume erfolgt in Wertpunkten durch Multiplikation der Größe der Ausgleichsfläche mit der Aufwertung in Wertpunkten.

Die Anwendung eines Timelags wurde auf Grund der ausgewählten Entwicklungsziele berücksichtigt.

| Kompilationsumfang der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für das Schutzwert Arten und Lebensräume in Wertpunkten (WP) | | | | | | | | |
|---|---|-----------------|--|--|-----------------|--------------------------|------------|---------------------------|
| Ausgangszustand nach der Biotop- u. Nutzungstypenliste | | | Zielzustand nach der Biotop- u. Nutzungstypenliste | | | Kompensationsmaßnahme | | |
| Code | Bezeichnung | Bewertung in WP | Code | Bezeichnung | Bewertung in WP | Fläche (m ²) | Aufwertung | Kompensationsumfang in WP |
| G11 | Grünland | 3 | B112 | mesophile Gebüsche/Hecken | 10 | 181 | 7 | 1267 |
| G11 | Grünland | 3 | B112 | mesophile Gebüsche/Hecken | 10 | 247 | 7 | 1729 |
| S132 | Eutrophe Stillgewässer - bedingt naturnah | 9 | S133 | Eutrophe Stillgewässer - natürlich oder naturnah | 12 | 700 | 3 | 2100 |
| S132 | Eutrophe Stillgewässer - bedingt naturnah | 9 | S133 | Eutrophe Stillgewässer - natürlich oder naturnah | 12 | 1200 | 3 | 3600 |
| Kompensationsumfang gesamt: | | | | | | | | 8696 |
| Kompensationsbedarf für vorliegenden Eingriff: | | | | | | | | 5186 |
| Überschuss: | | | | | | | | 3510 |

Bewertung des Ausgleichsumfangs

2.3.2.6 Umsetzung und Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen

Zeitlicher Rahmen zur Umsetzung:

Die Ausgleichsmaßnahmen sind spätestens in der nach dem ersten Eingriff (Leitungsbau, Gebäudeneubau etc.) folgenden Pflanzperiode im Herbst oder zu einem fachlich geeigneten Zeitpunkt, der die Funktionsfähigkeit der Maßnahme sicherstellt, auszuführen. Die im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung festgelegten Ausgleichsflächen sind nach Inkrafttreten des Bebauungsplans an das Ökoflächenkataster beim Bayer. Landesamt für Umweltschutz, Außenstelle Nordbayern, zu melden. In begründeten Fällen (z.B. erst später erfolgende Erschließung des Baugebiets) kann auf Antrag an die Untere Naturschutzbehörde am Landratsamt Amberg-Sulzbach die Frist für die Umsetzung der Maßnahmen verlängert werden.

Ausgleichsflächen, die sich nicht im Eigentum der Stadt Sulzbach-Rosenberg befinden, sind

im Grundbuch mit einer Dienstbarkeit zu Gunsten der Stadt einzutragen und dauerhaft als solche zu sichern. Die Grundbucheintragung ist der Unteren Naturschutzbehörde sowie der Stadt Sulzbach-Rosenberg vor Inkrafttreten der Satzung über den Bebauungsplan nachzuweisen.

Allgemeine Hinweise zur Ausführung

Im Bereich der Ausgleichsmaßnahmen ist ausschließlich autochthones Pflanz- und Saatgut zu verwenden. Ein entsprechender Nachweis ist der unteren Naturschutzbehörde nach Abschluss der Maßnahmen vorzulegen.

Auf den Ausgleichsflächen sind Maßnahmen, die den Naturhaushalt oder das Landschaftsbild beeinträchtigen könnten, untersagt. Hierunter fallen insbesondere die folgenden Verbote:

- bauliche Anlagen zu errichten,
- die Flächen einzuzäunen (temporäre Zäunung zur Sicherung des Aufwuchses ist zulässig),
- zu düngen oder Pflanzenschutzmittel auszubringen,
- standortfremde Pflanzen einzubringen oder nicht heimische Tierarten auszusetzen,
- die Flächen aufzufüllen oder sonstige zweckwidrige land- und forstwirtschaftliche Nutzungen vorzunehmen,
- Freizeiteinrichtungen oder gärtnerische Nutzungen auf den Ausgleichsflächen zu betreiben.

3 Alternative Planungsmöglichkeiten

Auf Ebene der Flächennutzungsplanung sind verschiedenen Varianten im Rahmen der alternativen Standorte zu betrachten, diese wurden bereits in der Alternativenprüfung diskutiert.

4 Zusätzliche Angaben

4.1 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Da es sich bei der Planung um eine durchschnittliche Inanspruchnahme von Flächen handelt, sind weiträumige Auswirkungen auf den Naturhaushalt unwahrscheinlich. Daher ist der Untersuchungsbereich auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans sowie die direkt angrenzenden Bereiche begrenzt. Eine Fernwirkung ist bei den meisten umweltrelevanten Faktoren nicht zu erwarten. Ausnahmen bilden lediglich das Landschaftsbild. Der Untersuchungsraum ist bei diesen Schutzgütern entsprechend weiter gefasst.

Die Bestandserhebung erfolgt durch ein digitales Luftbild, das mit der digitalen Flurkarte überlagert wurde und eigenen Bestandserhebungen.

Die vorliegenden aufgeführten Rechts- und Bewertungsgrundlagen entsprechen dem allgemeinen Kenntnisstand und allgemein anerkannten Prüfungsmethoden. Schwierigkeiten oder Lücken bzw. fehlende Kenntnisse über bestimmte Sachverhalte, die Gegenstand des Umweltberichtes sind, sind nicht erkennbar.

Für die Beurteilung der Eingriffsregelung wurde der Bayerische Leitfaden verwendet.

Als Grundlage für die verbal argumentative Darstellung und der dreistufigen Bewertung sowie als Datenquelle wurden der Flächennutzungsplan, FIS-Natur Online sowie Angaben der Fachbehörden verwendet. Es bestehen keine genauen Kenntnisse über den Grundwasserstand. 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.

Wie bei allen Eingriffsvorhaben ist auch im vorliegenden Fall zu prüfen, inwieweit bei den europarechtlich geschützten Arten (Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie, europäische Vogelarten) und den sonstigen nach nationalem Recht streng geschützten Arten Verbotstatbestände im Sinne von § 44 Abs. 1 in Verbindung mit Abs. 5 BNatSchG ausgelöst werden.

Aufgrund fehlender Strukturen auf den überplanten Flächen ist eine Beeinträchtigung artenschutzrechtlich bedeutsamer Arten nicht zu erwarten, deshalb sind weiterführende Untersuchungen nicht erforderlich.

Als Grundlage für die verbal-argumentative Bewertung der Auswirkungen auf die Schutzgüter und die dreistufige Bewertung wurden eigene Erhebungen sowie vorhandene Datenquellen herangezogen.

Bei der Bewertung der Eingriffsfolgen wird unterschieden in „nicht erheblich“ oder „erheblich“. Erhebliche Eingriffsfolgen werden in drei Stufen kategorisiert: Die Eingriffserheblichkeit ist „gering“, „mittel“ oder „hoch“; sind die Auswirkungen nicht erheblich, das Schutzgut also nicht betroffen, so lautet die Bewertung „nicht betroffen“ oder „nicht erheblich“.

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen und Kenntnislücken sind derzeit nicht bekannt.

4.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen

Die Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen ist gesetzlich vorgesehen, damit frühzeitig unvorhergesehene Auswirkungen ermittelt werden und geeignete Abhilfemaßnahmen ergriffen werden können. Da es keine bindenden Vorgaben für Zeitpunkt, Umfang und Dauer des Monitorings bzw. der zu ziehenden Konsequenzen gibt, sollte das Monitoring in erster Linie zur Abhilfe bei unvorhergesehenen Auswirkungen dienen.

Auf Ebene des Flächennutzungsplans sind keine Maßnahmen zum Monitoring erforderlich.

5 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Stadt Sulzbach-Rosenberg plant die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans „Prohof Ost“ in Prohof. Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 0,6 ha.

Durch die Ausweisung des Allgemeinen Wohngebietes entsteht Entwicklungsmöglichkeit für eine nachhaltige Siedlungsentwicklung und die Deckung des Bedarfs an Wohnbaufläche.

Um den gesetzlichen Anforderungen nach Durchführung einer sogenannten Umweltprüfung Rechnung zu tragen, ist ein Umweltbericht als Teil der Begründung des Bauleitplans zu erstellen. Im vorliegenden Umweltbericht werden die derzeitigen Verhältnisse bezüglich der Schutzgüter im Einzelnen beschrieben und die Auswirkungen des Bauleitplans auf diese erläutert und bewertet.

Zusammenfassend betrachtet entstehen durch die geplante Ausweisung im Bebauungsplan und die Realisierung der Bebauung in erster Linie Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden, Wasser und Landschaftsbild.

Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse zusammen:

| Schutzgut | Wesentliche Wirkungen/Betroffenheit | Bewertung |
|--|--|---------------------------------|
| Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt | Verlust von Grünlandflächen | gering |
| Boden/Fläche | geringe Versiegelung, und keine seltenen oder naturnahe Böden betroffen Versiegelung sowie Verlust von Grünflächen ist ausgleichbar | mittel |
| Wasser | Verringerte Grundwasserneubildung durch Versiegelung | mittel |
| Klima/Luft | Kaltluftentstehungsfläche ohne Bezug zu Belastungsgebieten betroffen | gering |
| Landschaft | Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes durch Baukörper | gering – mittel |
| Mensch | keine erheblichen Emissionen bei Einhaltung der immissionsschutzrechtlichen Vorgaben | gering |
| Kultur- und Sachgüter | Keine Bodendenkmäler bekannt, vor allem bei den Erdarbeiten ist auf Bodenfunde zu achten. Die gesetzlichen Vorgaben sind einzuhalten. | ohne |
| Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern | Keine erheblichen, zusätzlichen Belastungen durch Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern zu erwarten | nicht erheblich |
| Auswirkungen bei schweren Unfällen oder Katastrophen | Keine zusätzlichen Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen | voraussichtlich nicht betroffen |

Vermeidungsmaßnahmen verringern die Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt, so dass die ökologische Funktionsfähigkeit des Landschaftsraumes erhalten bleibt.

Durch grünordnerische und ökologische Festsetzungen für den Geltungsbereich sowie durch die Bereitstellung von Ausgleichsflächen wird eine positive Bilanz von Eingriff und Ausgleich erzielt.

Insgesamt ist das Vorhaben unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen als umweltverträglich anzusehen.